

## Bérleti díj meghatározása

a

Veszprém külterület 0270/3, és 0270/7 helyrajzi számú található Kiskuti csárdára vonatkozóan



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

Veszprém  
2024. február 5.

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

|  |
|--|
| Az ingatlan megnevezése: Kivett csárda és lakóház, udvar, gazdasági épület<br>Cím: Veszprém, külterület<br>Irányítószám: 8200<br>Hrsz.: 0270/3 |
| Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület<br>Cím: Veszprém, külterület<br>Irányítószám: 8200<br>Hrsz.: 0270/7           |

**TULAJDONVISZONYOK**

|  |
|--|
| Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata<br>1/1<br>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes<br>Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog |
|--|

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

|   |
|---|
| Veszprém 0270/3 hrsz. alapterülete: 390 m <sup>2</sup>  |
| Veszprém 0270/7 hrsz. alapterülete: 1200 m <sup>2</sup> |
| Bérbeadható alapterület: <b>189,6 m<sup>2</sup></b>     |

**ÉRTÉKEKELÉS**

|  |
|--|
| Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez<br>Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés<br>Értékelés fordulónapja: 2024.02.02. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)<br>Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata |
|--|

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

|  |   |
|--|---|
| Az ingatlanok várható havi bérleti díja: | <b>460 000,- Ft/hó azaz négyszázhatvanezer forint</b> |
|--|---|

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, **az ÁFA-t nem tartalmazza**

Veszprém, 2024.02.05.

Készítette:



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyron értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankkártyaszám:  
1040122860536156-83541003  
Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser  
Felsőfokú ingatlanvagyron értékelő (OKJ5334101)  
névjegyzék: Veszprém Iv/635.  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű  
Értékelő (EUFIM 2023/648)

**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 .....                                       | 4         |
| 2.4 Felhasznált dokumentumok.....   | 4         |
| <b>2.1 Az ingatlanok ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok.....</b>     | <b>5</b>  |
| 3.2 Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása .....                     | 6         |
| <b>Az épület műszaki jellemzői .....</b>                                      | <b>12</b> |
| <b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>   | <b>13</b> |
| 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....                                      | 13        |
| 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....                              | 13        |
| 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....              | 14        |
| 4.5 Érték meghatározás.....   | 15        |
| <b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>6. MELLÉKLETEK.....</b>  | <b>17</b> |

*Az értékelés 31 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 ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA**

Veszprém megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém külterület 0270/3, és 0270/7 helyrajzi számú ingatlanokon található „Kiskuti Csárda”, bérleti díjának megállapításával. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanokon található csárda épület bérleti díjának megállapítása, gazdasági döntéshez.

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

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

Az értékelés a 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**

A piaci bérleti díj meghatározása szegmentálás alapján, a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel. A bérbeadásnál a fajlagos egységárat a kereskedelmi/iroda egységek esetében jellemzően kiadható nettó alapterületre vetítjük

### **2.3 Helyszíni szemle és időpontja**

A helyszíni szemlét 2024.02.02.-án Tóth Roland értékbecsülő 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 megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésünkre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ 30 napnál nem régebbi térképmásolat.

### 3.1 Az ingatlanok ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

|   |   |
|---|---|
| Tulajdoni lap dátuma:   | 2024.02.04.                                       |
| <b>Ingatlan címe:</b>   | 8200 VESZPRÉM Veszprémvölgyi utca 65.             |
| <b>Ingatlan fekvése</b>   | Külterület  |
| <b>Helyrajzi száma:</b>   | 0270/3  |
| <b>Tulajdoni lap I. rész:</b>   |   |
| Megnevezés:   | Kivett csárda és lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Alapterülete:   | 390 m <sup>2</sup>                                |
| <b>Tulajdoni lap II. rész:</b>  |   |
| II/6.   |   |
| Tulajdoni hányad:   | 1/1   |
| Jogállás:   | tulajdonos  |
| Jogosult neve:  | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata          |
| Jogosult címe:  | 8200 Veszprém Óváros Tér 9.                       |
| <b>Tulajdoni lap III. rész:</b>   |   |
| III/7. Vezetékjog<br>A 8/1327/2013 és 8/1328/2013 számú változási vázrajz, területkimutatás, és az FES-01/4440-3/2013 számú jogerős határozat szerinti területre, jogosult: név: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. |   |

|  |  |
|--|--|
| Tulajdoni lap dátuma:  | 2024.02.04.                              |
| <b>Ingatlan címe:</b>  | 8200 VESZPRÉM Veszprémvölgyi utca 63.    |
| <b>Ingatlan fekvése</b>  | Külterület                               |
| <b>Helyrajzi száma:</b>  | 0270/7                                   |
| <b>Tulajdoni lap I. rész:</b>  |  |
| Megnevezés:  | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  |
| Alapterülete:  | 1200 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Tulajdoni lap II. rész:</b>   |  |
| II/6.  |  |
| Tulajdoni hányad:  | 1/1                                      |
| Jogállás:  | tulajdonos                               |
| Jogosult neve:   | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata |
| Jogosult címe:   | 8200 Veszprém Óváros Tér 9.              |
| <b>Tulajdoni lap III. rész:</b>  |  |
| III/1. Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 0270/4 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalakítása során.   |  |
| III/2. Vezetékjog A vázrajz szerinti 45 m <sup>2</sup> területre. E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.   |  |
| III/3. Vezetékjog A vázrajz szerinti 42 m <sup>2</sup> területre, A 8/1327/2013 és 8/1328/2013 számú változási vázrajz, területkimutatás, és az FES-01/4440-3/2013 számú jogerős határozat szerinti területre. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramh. Zrt |  |

### 3.2 Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása

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

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



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

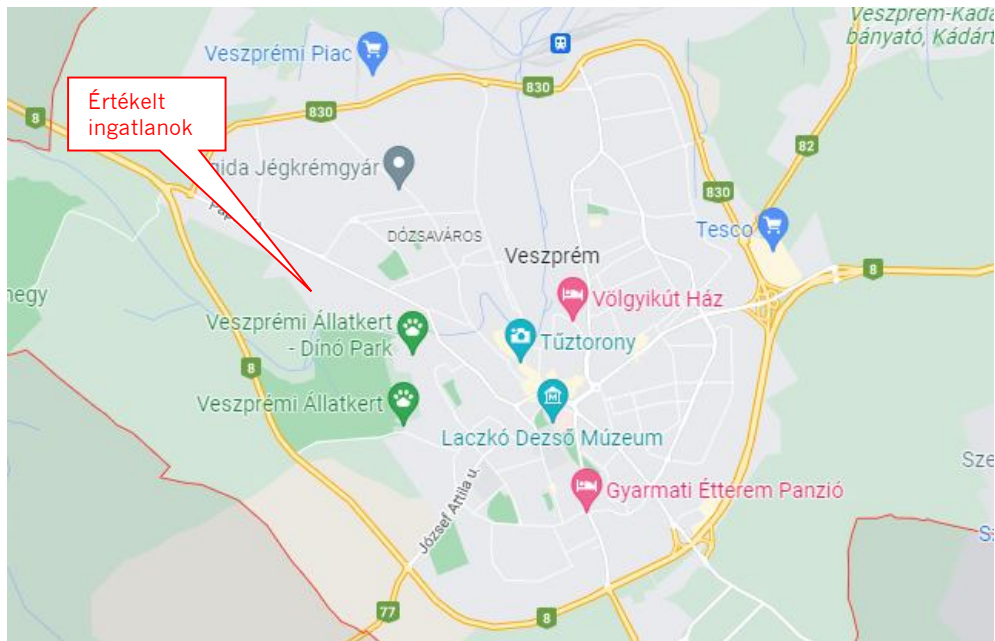


#### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

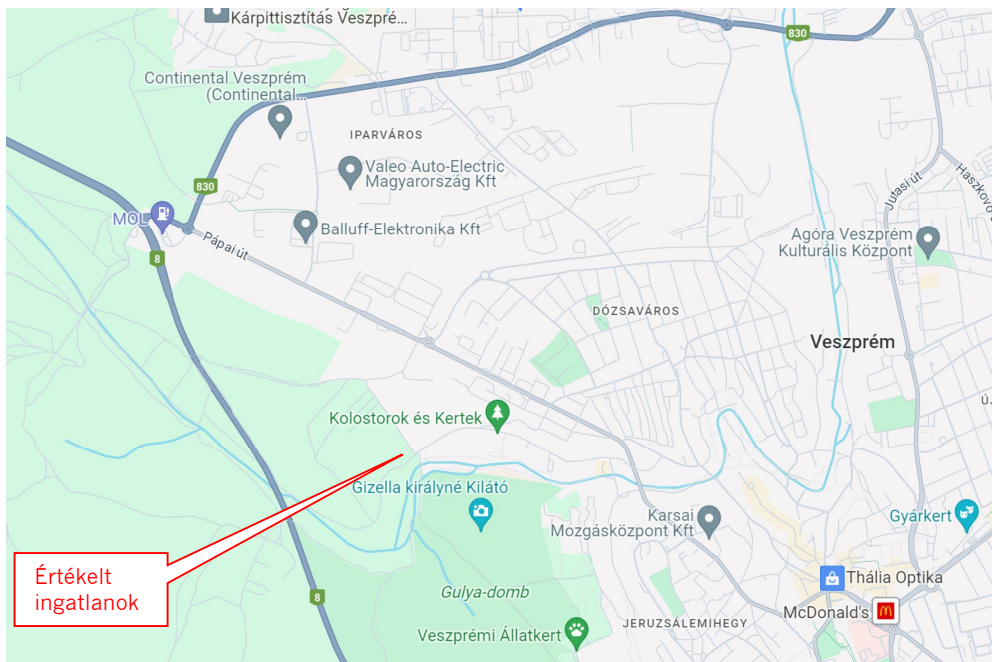
Az értékelt ingatlanok a település központjától északnyugati irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Veszprémvölgyi útról a letérve, aszfaltozott, majd földúton keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében beépítetlen területek, lakóházak, külterületi hétvégi házas területek, és kiskertes ingatlanok találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 1000 méteren belül található.



Településen belüli elhelyezkedésüket az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Az ingatlanok közvetlen környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### **Gazdasági környezet**

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



**Az ingatlanok alakja, domborzati viszonyai, területük**

|   |  |
|---|--|
|    |  |
| <p><b>A Veszprém 0270/3</b> helyrajzi számú ingatlan a területe északkelet-délnyugat hossztengetyű, szabálytalan sokszög alakú sík terület. Területe belenyúl a 270/7 területébe. Közúzalékos útról megközelíthető.</p> |  |

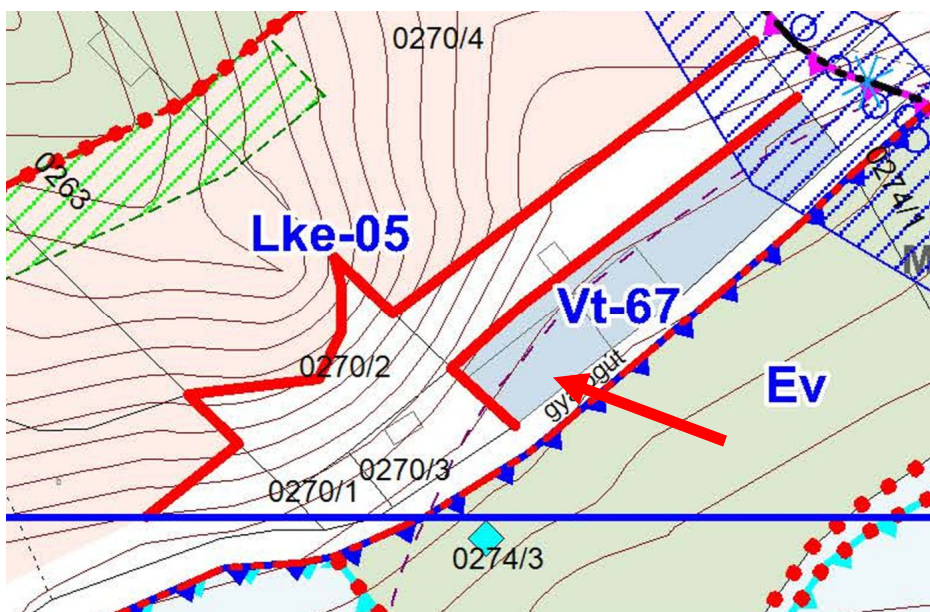
|   |   |
|---|---|
|   |  |
| <p><b>A Veszprém 0270/7</b> helyrajzi számú ingatlan a területe északkelet-délnyugat hossztengetyű, szabálytalan sokszög alakú sík terület. Közúzalékos útról megközelíthető.</p> |   |

**Közműellátottság**

A Veszprém 0270/7 hrsz.-ú ingatlan összközműves.

**Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján a **Veszprém 0270/7** helyrajzi számú ingatlan Vt-67 jelű településközponti terület övezetbe tartozik. Kivonat a szabályozási tervből:



#### 5. Településközpont terület (Vt)

|     | A            | B             | C  | D   | E  | F                                 | G                            | H            |
|-----|--------------|---------------|--|---|--|-----------------------------------|------------------------------|--------------|
| 1a  | Vt-64        | SZ            | 800  | 30  | 7,5  | 40                                | -                            | -            |
| 1   | Építési      | Beépítési mód | Kialakítandó legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Kialakítandó telek legkisebb |              |
| 2   | Övezeti jele |               |  |   |  |                                   | szélessége (m)               | mélysége (m) |
| 68. | Vt-66        | SZ            | 1000   | 35  | 4,5  | 25                                | -                            | -            |
| 69  | Vt-67        | SZ            | 600  | 40  | 6,5  | 40                                | -                            | -            |
| 70  | Vt-68        | SZ            | 5000   | 35  | 10,5   | 35                                | -                            | -            |

#### 29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

##### 29. §

(14)52 A Vt-67 jelű övezetben az előírt minimális zöldfelület 50%-a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

**A Veszprém 0270/3 hrsz.-ú ingatlan Köu építési övezetbe tartoznak.**

#### 51. Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

##### 51. §

(1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint

parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4)<sup>65</sup> Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zöldsáv helyigényét biztosítani kell.

(5)<sup>66</sup> Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zöldsáv helyigényét is elég biztosítani.

#### Beépítésre nem szánt területek

##### 19. Közúti közlekedési terület (KÖu)

|   | A           | B  | C   | E  | F                                 | G   | H                            | I            |
|---|-------------|--|---|--|-----------------------------------|---|------------------------------|--------------|
| 1 | Övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Kialakítandó telek legkisebb |              |
| 2 |             |  |   |  |                                   |   | szélessége (m)               | mélysége (m) |
| 3 | KÖu-01      | -  | 0   | 0  | 0                                 | 0   | 0                            | 0            |
| 4 | KÖu-02      | -  | 0   | 0  | 0                                 | 0   | 0                            | 0            |
| 5 | KÖu-03      | -  | 0   | 0  | 0                                 | 0   | 0                            | 0            |
| 6 | KÖu-04      | -  | 2   | 4,5  | -                                 | 0   | -                            | -            |

#### Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanokon nem folyik.

## Az épület műszaki jellemzői

|  |  |
|--|--|
|   |  |
| Építés éve:  | 1831/2023  |
| Szintek:   | Földszint, padlástér   |
| Funkció, név_  | Csárda   |
| <b>Teherhordó szerkezet:</b>   |  |
| Alapozás módja:  | Kő/Beton   |
| Talajnedvesség elleni szigetelés:  | Bitumenes szigetelés   |
| Függőleges teherhordó szerkezet:   | Kő, vegyes falazat/Porotherm 30  |
| Belső válaszfalak:   | Tégla/Porotherm 10   |
| Tetőszerkezet és tetőfedés, földem típusa  | gipszkarton álmennyezet, fa földem, fa fedélszék, új cserépfedés                             |
| <b>Nyílászárók:</b>  |  |
| Nyílászárók:   | 3 rétegű hőszigetelt ablakok, és ajtó, hőszigetelő üvegezéssel, belső ajtók, új egyszerű fa. |
| <b>Felületképzések:</b>  |  |
| Belső falfelület:  | Festett, és csempézett   |
| Belső padlóburkolat:   | Kerámia  |
| Mennyezet:   | Vakolt festett   |
| <b>Épületgépészet:</b>   |  |
| Fűtés, hőleadók:   | Radiátorok, kondenzációs kazán   |
| <b>Leírás:</b>   |  |
| Az hagyományos technológiával épült földszintes épület. Az épület a Veszprém 0270/3, és a Veszprém 0270/7 hrsz.-ú ingatlan területén helyezkedik el.                 |  |



## **4. ÉRTÉKELES**

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

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást 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:

A megállapított bérleti díj közműkötségeket, és egyéb, a hasznosítással összefüggően jelentkező költségeket, illetve az áfa összegét nem tartalmazza.

Az értékelés a Veszprém 0270/3, Veszprém 0270/7, hrsz.-ú ingatlanokon található „Kiskuti Csárda 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

Az értékelés célja, az ingatlanok bérleti díjának megállapítása, gazdasági döntéshez.

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

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

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

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

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk 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 bérleti díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást



kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

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

Az értékelés időpontja 2024. 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 épület 2023-ban került felújításra. A projekt rövid ismertetése:

„A fejlesztés az EKF programsorozatát követően is hosszú távon hozzájárul Veszprém kulturális kínálatához, hiszen a fejlesztés megvalósítását követően a helyiek és a városba látogatók az elkövetkező 10-15 évben is magas színvonalú létesítményben élvezhetik a különböző szolgáltatásokat. A tervezési feladatok tekintetében egyértelműen kijelenthető, hogy a minden veszprémi lakos haszonélvezője lesz a később megvalósított beruházásnak.”

„A meglévő épület együttes rendeltetése korábban csárda és lakóépület, de az utóbbi években már lakatlan volt az ingatlan. Az épület állaga romlott, vizesedett, pedig a korábbi csárda funkció 200 éves hagyományra tekint vissza. A fejlesztés szükségessé válását indokolja a 200 éves eszmei értéket őrző rendeltetéshez méltó fizikai környezet kialakítása, melyet megvalósítunk mind az épület mind az épületet övező park felújításával.

A felújított Kiskuti csárda funkciója kulturális és oktatási rendezvény terület lesz. Az épület tervezése és a kivitelezés közbeszerzése egy korábban elnyert támogatásból valósult meg, a jelenlegi az épület és környezetének újjáépítési munkálataira koncentrál.”

„Az épület földszintjén foglalkoztató /étkező, konyha, mosdók foglalnak majd helyet. Összesen 21 db helyiség lesz az épületben, köztük étkező-foglalkoztató terek, mosdók, konyha, áruraktárak, élelmiszer-előkészítő helyiségek, személyzeti öltöző és vizes helyiségek.

Korszerű konyha kerül kialakításra, ahol az ide látogató gyermekek minden korosztályának, és egyéb látogatócsoportok teljes körű nappali ellátása, étkeztetése is megvalósul. A csárda épülete érkezési pontként is funkcionálhat a Veszprémbe látogató turisták számára, hiszen bőségesen rendelkezésre állnak parkolási lehetőségek, valamint innen könnyen elérhető a Kolostorok és Kertek közpark, az állatkert, játszóterek, és rövid sétával a város egyéb nevezetességei is.”

„A csárda parkjában alakítjuk ki az Emlékezés Ligetét, mely az István és Koppány között zajló 997-es csatának állít emléket a béke és összefogás jelképeként. A ligetben helyet kap egy mészkőtömbből faragott pad a történelmi eseményhez illeszkedő vésett szöveggel, valamint az ezzel összhangban lévő növényvilág telepítésére is sor kerül. A pad Veszprém MJV Önkormányzatának tulajdonát képezi, a liget kialakítása pedig nagyszerű alkalmat nyújt arra, hogy ezt a pihenőhelyként és emlékhelyként is funkcionáló objektumot elhelyezhessük, láthatóvá tegyük városunk lakói és az ide látogatók számára is.

A megvalósítani tervezett projekt szorosan kapcsolódik a 1363/2019. (VI. 20.) Korm. határozatban foglalt célkitűzésekhez, különösképpen:

- ☐ a kultúrához való hozzáférés és az abban való részvétel szélesítése
- ☐ a város nemzetközi arculatának erősítése a kultúra révén

A támogatás felhasználása az 1363/2019. (VI.20.) Korm. határozatban foglaltaknak megfelelően történik”

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

A bérleti díj az ingatlan területén található ingóságok használatának díját nem tartalmazza. A bérleti díj mindemellett tartalmazza az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia használatának díját, amely az ingatlanból az épület, jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható.

#### **4.5 Érték meghatározás**

Az ingatlan értékelése során meghatároztam az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztem.

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

Az ingatlan bérleti díjának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan bérleti díját, hasonló ingatlanok bérleti kínálati díjainak segítségével határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém 0270/3, Veszprém 270/7, hrsz.-ú ingatlanokon található „Kiskuti Csárda” piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló havi bérleti díját összesen:

**460 000,- Ft/hó azaz négyszázhatvanezer forintban határoztam meg.**

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

| Módszerek                                    | Forgalmi érték | Súlyozás |
|--|----------------|----------|
| Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték: | 460 000 Ft     | 100%     |
| súlyozott érték:                             | 460 000 Ft     |          |

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

### Piaci ár várható alakulása:

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

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

**Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.**

Veszprém, 2024. február 5.



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-50526756-83541003

.....  
Tóth Roland  
okl. ingatlanmenedzser  
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)  
névjegyzék: Veszprém Iv/635.  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2023/648)

## 6. MELLÉKLETEK

| HELYISÉGGKÖNYV        |       |                   |      |                  |
|-----------------------|-------|-------------------|------|------------------|
| Helyiség megnevezése  | szint | nettó alapterület | %    | redukált terület |
| Férfi wc              | fsz   | 1,69 m2           | 100% | 1,69 m2          |
| Pissoir               | fsz   | 2,3 m2            | 100% | 2,30 m2          |
| Ffi Mosdó             | fsz   | 1,97 m2           | 100% | 1,97 m2          |
| Női wc                | fsz   | 1,6 m2            | 100% | 1,60 m2          |
| Női Mosdó             | fsz   | 2,09 m2           | 100% | 2,09 m2          |
| Akadály mentes mosdó  | fsz   | 6,27 m2           | 100% | 6,27 m2          |
| Előtér                | fsz   | 14,58 m2          | 100% | 14,58 m2         |
| Étkező, foglalkoztató | fsz   | 56,55 m2          | 100% | 56,55 m2         |
| Konyha                | fsz   | 23,23 m2          | 100% | 23,23 m2         |
| Zöldség előkészítő    | fsz   | 5,36 m2           | 100% | 5,36 m2          |
| Hús előkészítő        | fsz   | 6,22 m2           | 100% | 6,22 m2          |
| Közeledő              | fsz   | 13,47 m2          | 100% | 13,47 m2         |
| Földesárú raktár      | fsz   | 4,33 m2           | 100% | 4,33 m2          |
| Takarító szertár      | fsz   | 2,75 m2           | 100% | 2,75 m2          |
| Szárazárú             | fsz   | 3,92 m2           | 100% | 3,92 m2          |
| Zuhanyzó              | fsz   | 2,65 m2           | 100% | 2,65 m2          |
| Öltöző                | fsz   | 4,34 m2           | 100% | 4,34 m2          |
| Tiszta edény          | fsz   | 4,66 m2           | 100% | 4,66 m2          |
| Hulladék              | fsz   | 2,17 m2           | 100% | 2,17 m2          |
| Fehér mosogató        | fsz   | 6,64 m2           | 100% | 6,64 m2          |
| Étkező, foglalkoztató | fsz   | 22,76 m2          | 100% | 22,76 m2         |
| Összesen:             |       | 189,55 m2         |      | 189,55 m2        |

| Piaci érték 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  |  | Veszprémvölgyi u. 65.    | Tüzér u.                 |      | Kossuth u.                          |      | Óváros tér 21                                |      |  |
| Építés éve   |  | 1850/2023                | 2024                     |      | 2000                                |      | 2023   |      |  |
| Eladás/kínálat ideje   |  | -                        | 2024. február            |      | 2024. február                       |      | 2024. február                                |      |  |
| Ingatlan leírása   |  | Felújított csárdaépület. | Új építésű üzlethelyiség |      | Felújított, belvárosi üzlethelyiség |      | Felújítás alatt álló belvárosi üzlethelyiség |      |  |
|  |  | forrás:                  | ingatlan.com             |      | ingatlan.com                        |      | ingatlan.com                                 |      |  |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup> /alapterület |  | 189,6                    | 205                      |      | 256                                 |      | 120  |      |  |
|  |  |                          |                          |      |                                     |      |  |      |  |
| Realizált vagy kínálati ár (Ft/hó+Áfa)                         |  |                          | 757 000 Ft               |      | 800 000 Ft                          |      | 455 520 Ft                                   |      |  |
| Fajlagos alapterületi ár                                       |  |                          | 3 693 Ft/m2              |      | 3 125 Ft/m2                         |      | 3 796 Ft/m2                                  |      |  |
| Árváltozás korrekció   |  |                          | 0%                       |      | 0%                                  |      | 0%   |      |  |
| Kínálati ár korrekció  |  |                          | -10%                     |      | -10%                                |      | -10%   |      |  |
| Korrigált fajlagos ár  |  |                          | 3 323 Ft/m2              |      | 2 813 Ft/m2                         |      | 3 416 Ft/m2                                  |      |  |
| Elhelyezkedés  |  |                          | -10%                     |      | -15%                                |      | -15%   |      |  |
| Utcafronti   |  |                          | 0%                       |      | 0%                                  |      | 5%   |      |  |
| Műszaki állapot, karbantartottság                              |  |                          | 0%                       |      | 0%                                  |      | 0%   |      |  |
| Alapterület  |  |                          | -5%                      |      | 10%                                 |      | -10%   |      |  |
| Üzemletetési feladatok   |  |                          | -10%                     |      | -10%                                |      | -10%   |      |  |
| Összehasonlító   |  |                          |                          |      |                                     |      |  |      |  |
| korrekció összesen   |  |                          |                          | -25% |                                     | -15% |  | -30% |  |
| Számított fajlagos érték                                       |  | 2 425 Ft/m2              | 2 493 Ft/m2              |      | 2 391 Ft/m2                         |      | 2 391 Ft/m2                                  |      |  |
|  |  |                          |                          |      |                                     |      |  |      |  |
| Megjegyzés:  |  |                          |                          |      |                                     |      |  |      |  |

**Értékmeghatározás:**

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

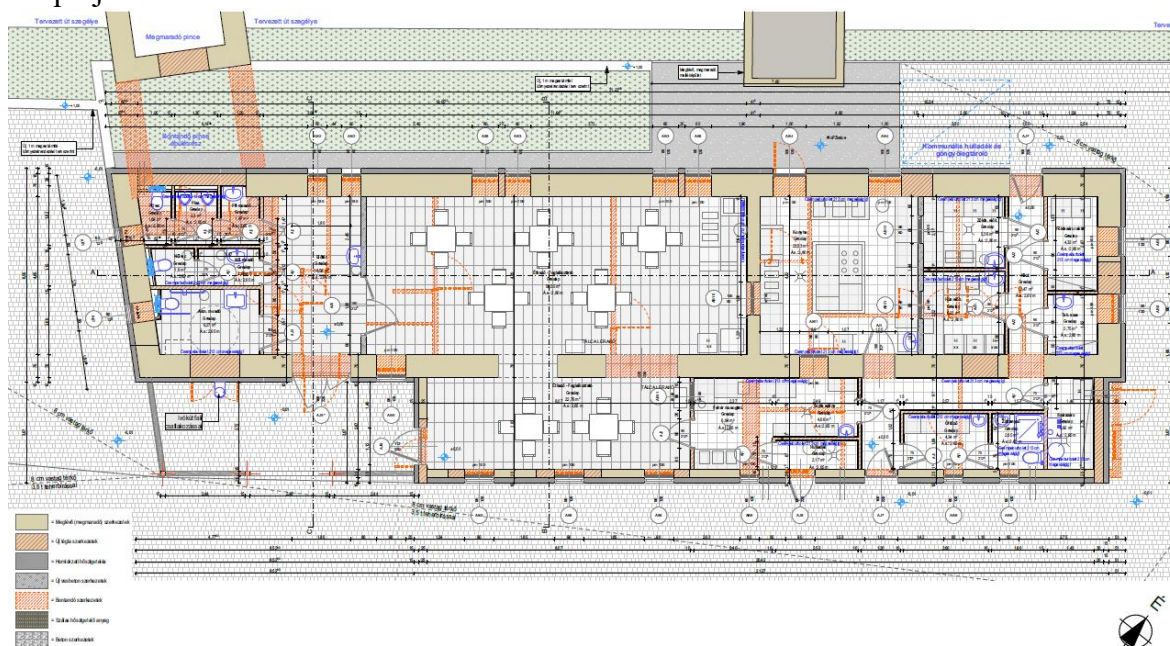
|                                    |                      |                   |                         |                   |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Az ingatlan fajlagos bérleti díja: | 2 425                | Ft/m <sup>2</sup> |                         |                   |
| Bérleti díj:                       | 189,6 m <sup>2</sup> | X                 | 2 425 Ft/m <sup>2</sup> | <b>460 000 Ft</b> |



Helyszínrajz:



Alaprajz:





Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:257308/6/2024

2024.02.04

**VESZPRÉM**

Szektor : 53

**Külterület**

**0270/3 helyrajzi szám**

|  |       |         |            |                  |
|--|-------|---------|------------|------------------|
| 8200 VESZPRÉM Veszprémvölgyi utca 65.  |       |         |            |                  |
| <b>I R É S Z</b>   |       |         |            |                  |
| 1. Az ingatlan adatai:   |       | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
| alrészlet adatok   | min.o | ha m2   | k.fill.    | ter. kat.jöv     |
| művelési ág/kivett megnevezés/   |       |         |            | ha m2 k.fill     |
| -----  |       |         |            |                  |
| . Kivett csárda és lakóház, udvar, gazdasági épület                                      |       |         |            |                  |
|  | 0     | 390     | 0.00       |                  |
| <b>II R É S Z</b>  |       |         |            |                  |
| 6. tulajdoni hányad: 1/1   |       |         |            |                  |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 410693/3/2021.05.04                                    |       |         |            |                  |
| jogcím: vétel  |       |         |            |                  |
| utalás: II /4-5.   |       |         |            |                  |
| jogállás: tulajdonos   |       |         |            |                  |
| név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  |       |         |            |                  |
| cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.   |       |         |            |                  |
| törzsszám: 15734202  |       |         |            |                  |
| <b>III R É S Z</b>   |       |         |            |                  |
| 7. bejegyző határozat, érkezési idő: 30048/3/2014.01.02                                  |       |         |            |                  |
| Vezetékjog   |       |         |            |                  |
| A 8/1327/2013 és 8/1328/2013 számú változási vázrajz, területkimutatás, és az            |       |         |            |                  |
| FES-01/4440-3/2013 számú jogerős határozat szerinti területre, ..                        |       |         |            |                  |
| jogosult:  |       |         |            |                  |
| név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:     |       |         |            |                  |
| 10741980   |       |         |            |                  |
| cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.   |       |         |            |                  |
| 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.                           |       |         |            |                  |
| <b>TULAJDONI LAP VÉGE</b>  |       |         |            |                  |



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

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

Megrendelés szám: 257336/6/2024

2024.02.04

Szektor: 53

**VESZPRÉM**

**Külterület 0270/7 helyrajzi szám**

|   |       |         |            |                  |
|---|-------|---------|------------|------------------|
| 8200 VESZPRÉM Veszprémvölgyi utca 63.   |       |         |            |                  |
| <b>I. RÉSZ</b>  |       |         |            |                  |
| 1. Az ingatlan adatai:  |       | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
| alrészlet adatok  | min.o | ha m2   | k.fill.    | ter. kat.jöv     |
| művelési ág/kivett megnevezés/  |       |         |            | ha m2 k.fill     |
| -----   |       |         |            |                  |
| . Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület   | 0     | 1200    | 0.00       |                  |
| 2. bejegyző határozat: 45688/2/2018.07.23   |       |         |            |                  |
| Illetli a VESZPRÉM Belterület 6508/2 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog                |       |         |            |                  |
| A vázrajz szerinti 87 m2 területre.   |       |         |            |                  |
| <b>II. RÉSZ</b>   |       |         |            |                  |
| 2. tulajdoni hányad: 1/1  |       |         |            |                  |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 410693/3/2021.05.04                                     |       |         |            |                  |
| jogcím: vétel   |       |         |            |                  |
| utalás: II /1.  |       |         |            |                  |
| jogállás: tulajdonos  |       |         |            |                  |
| név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA   |       |         |            |                  |
| cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.  |       |         |            |                  |
| törzsszám: 15734202   |       |         |            |                  |
| <b>III. RÉSZ</b>  |       |         |            |                  |
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45688/2/2018.07.23                                   |       |         |            |                  |
| Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 0270/4 helyrajzi számú ingatlan |       |         |            |                  |
| telekfelosztására vonatkozó telekalakítása során.   |       |         |            |                  |
| 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45688/2/2018.07.23                                   |       |         |            |                  |
| eredeti határozat: 53251/3/2012.11.15   |       |         |            |                  |
| Vezetékjog  |       |         |            |                  |
| A vázrajz szerinti 45 m2 területre.   |       |         |            |                  |
| jogosult:   |       |         |            |                  |
| név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:      |       |         |            |                  |
| 10741980  |       |         |            |                  |
| cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.  |       |         |            |                  |
| 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45688/2/2018.07.23                                   |       |         |            |                  |
| eredeti határozat: 30048/3/2014.01.02   |       |         |            |                  |
| Vezetékjog  |       |         |            |                  |
| A vázrajz szerinti 42 m2 területre, A 8/1327/2013 és 8/1328/2013 számú változási vázrajz, |       |         |            |                  |
| területkimutatás, és az FES-01/4440-3/2013 számú jogerős határozat szerinti területre.    |       |         |            |                  |
| jogosult:   |       |         |            |                  |
| név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:      |       |         |            |                  |
| 10741980  |       |         |            |                  |
| cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.  |       |         |            |                  |

Folytatás a következő lapon

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

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

Megrendelés szám:257336/6/2024

2024.02.04

**VESZPRÉM**

Szektor : 53

**Külterület**

**0270/7 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

---

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

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

---





Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

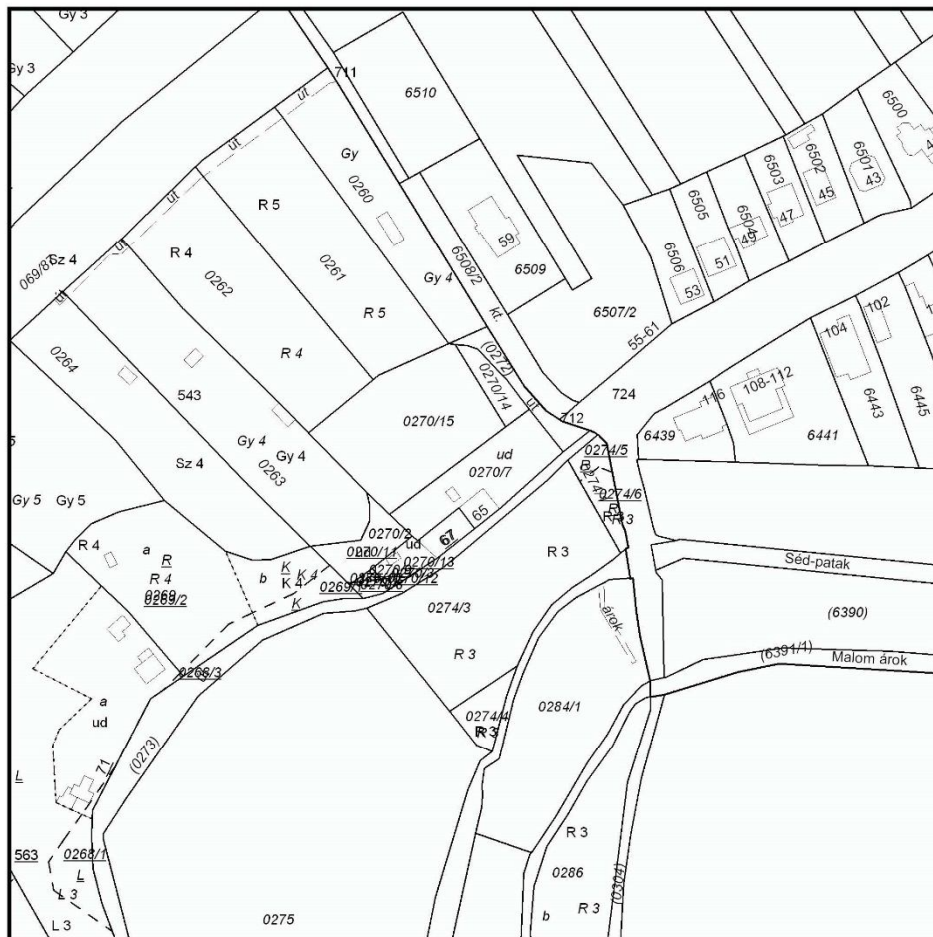
### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.02.04 20:29:11

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 270/7

Megrendelés szám: 257376/6/2024

Méretarány: 1 : 2000



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



## FÉNYKÉPEK



megközelítés, Veszprémvölgyi út



megközelítés, Veszprémvölgyi út



az értékelt ingatlan, és környezete



homlokzat, és környezet



homlokzat



homlokzat





bejárat



vizes blokk



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér. gépészet



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér



ingatlan.com

Szalay Barna  
Omega Property Kft.



+36 20 393 6527



## Veszprém, Tüzér utca

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta  
**786 011 Ft**  
2 050 €

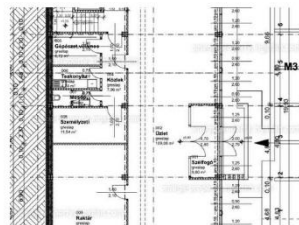
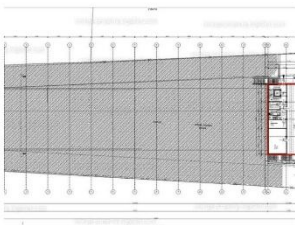
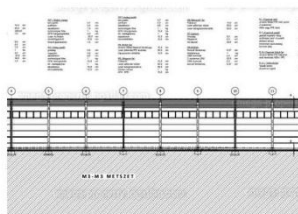
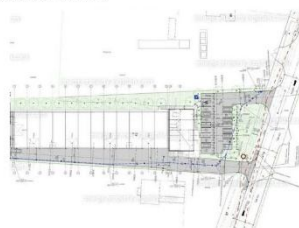
Alapterület  
**205 m<sup>2</sup>**

|                   |            |                         |               |
|-------------------|------------|-------------------------|---------------|
| Ingatlan állapota | új építésű | Költözhető              | 2024. május   |
| Építés éve        | 2024       | Min. bérleti idő        | 24 hónap      |
| Emelet            | földszint  | Rezsiköltség            | nincs megadva |
| Légkondicionáló   | van        | Energetikai tanúsítvány | AA++          |

Veszprém északi részén, a Dózsavárost az északi környérről összekötő Tüzér utcában kiadó egy új fejlesztésű vegyes funkciójú épület földszinti, utcafronti bejáráttal rendelkező üzlethelyisége. A fejlesztés a város északi ipari-kereskedelmi övezetében, a Tüzér utca Házgyári úti végén található, melynek közvetlen közelében telephelyek, valamint hasonló új építésű kereskedelmi egységek találhatók. Fekvéséből adódóan a megközelíthetősége rendkívül kedvező, a 8-as sz.-ú főút a Házgyári úton keresztül közvetlenül elérhető. Az épület utcafronti fejpülete fszt+ 3 emelet tagolódású, az emeleti szinteken önálló iroda egységek kerülnek kialakításra, míg az épület hátsó traktusa szekcionálható hideg raktár funkciót kap. A földszinti üzlethelyiség közvetlenül az épület előtti parkolóból, valamint az épület É-i oldala felől, a lifttel kiépített lépcsőházból lehetséges. Az épületrész vasbeton pillérváz szerkezetű, homlokzata szendvicspanel, műanyag, hőszigetelt nyílászárókkal. Az üzlet belső kialakítása még flexibilisen módosítható. A fűtés-hűtés rendszer önálló, szintenként hőszivattyúval megoldott, fan-coil hőleadókkal. A bérleti díj 10 Eur/m<sup>2</sup>/hó+Áfa, amely teljes, kiépített műszaki állapotra vonatkozik.

2024. 02. 04. 19:46

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/33360170>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33360170/nyomtatas>

2/2



ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



## Veszprém, Belváros

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Ár havonta        | Alapterület              |
| <b>800 000 Ft</b> | <b>256 m<sup>2</sup></b> |

|                   |                   |                         |                      |
|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| Ingatlan állapota | <b>felújított</b> | Költözhető              | <b>nincs megadva</b> |
| Építés éve        | <b>1950 előtt</b> | Min. bérleti idő        | <b>nincs megadva</b> |
| Emelet            | <b>földszint</b>  | Rezsiköltség            | <b>nincs megadva</b> |
| Légkondicionáló   | <b>van</b>        | Energetikai tanúsítvány | <b>nincs megadva</b> |

Veszprém abszolút belvárosában, nagy gyalogos forgalmú helyen, utcfronti, nagy üvegportálos, magas szinten felújított, 256 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség bérbeadó.

Az ingatlan két szinten helyezkedik el, az utcaszinten 147 m<sup>2</sup>, a -1. szint 109 m<sup>2</sup>. Az üzlethelyiség 3 bejáráttal is rendelkezik.

Fűtése légbefúvósos távfűtés hőmennyiségmérővel és légkondicionáló rendszer is kialakításra került. Az ingatlan 3 fázissal ellátott, szociális blokkokkal, konyhával, szerviz szobával, raktározási célra kialakított helyiséggel.

Üzletnek, irodának, vendéglátó egységnek is kiválóan alkalmas.

Bérleti díja: 800.000 Ft + ÁFA + rezsi/hó. A tulajdonos hosszú távú bérleti szerződést vár el. A Tulajdonos elvárása, hogy szerződéskötéskor kaució megfizetése szükséges, ami foglalként is

2024. 02. 04. 19:56

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

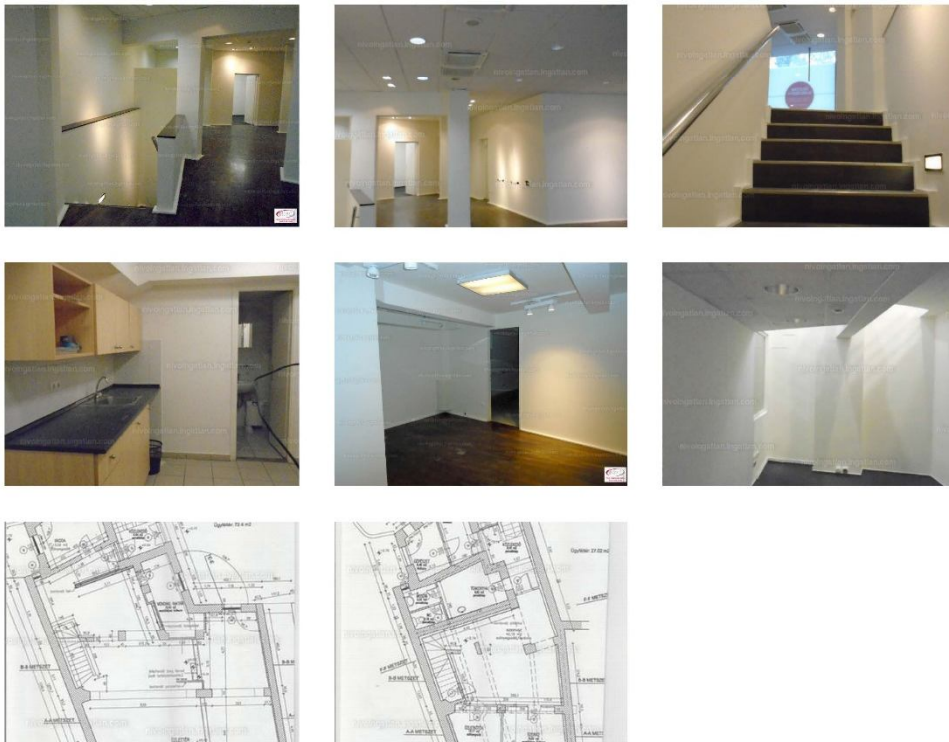
biztosíték illetve az ingatlan birtokba adásakor a bérleti díj előre megfizetése.

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

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

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

Irodai azonosító kód: N3432



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/25012558>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/25012558/nyomtatas>

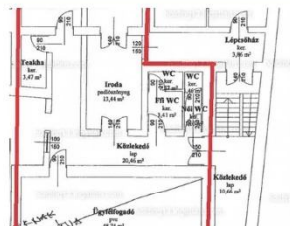
2/2

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.  
Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



## Veszprém, Óváros tér 20.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta

**3 796 Ft**

9 €

Alapterület

**120 m<sup>2</sup>**

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

Veszprém történelmi belvárosában az Óváros tér 20. szám alatt 125 nm iroda helyiség kiadó. Az ingatlan bérleti díja 9,9 EUR/nm +ÁFA.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31423429>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.