

## Bérleti díj megállapítása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére a

8200 Veszprém, Komakút tér 4. szám alatt található, 5043 helyrajzi számú,  
„kivett kálvária, kávézó” megnevezésű ingatlanon található kávézóra  
vonatkozóan



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
8229 Csopak, Patak utca 6.  
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

**Csopak**  
**2024. augusztus 29.**



*Szakértő cég neve*

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.  
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.  
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Az ingatlan megnevezése: kivett kálvária, kávézó

Cím: 8200 Veszprém, Komakút tér 4.

Hrsz.: 5043

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Korlátozottan forgalomképes (a forgalomképesség feltétele a vagyonelem üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Telek terület: 9500 m<sup>2</sup>Nettó alapterület: 113,5 m<sup>2</sup>Bérbeadható alapterület: 113,5 m<sup>2</sup>

Jelenlegi funkció: kávézó

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Aktuális bérleti díj megállapítása gazdasági döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2024. 08. 28.

Bérleti díj érvényessége: 360 nap

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

A megbízás tárgyát képező kávézó becsült aktuális bérleti díja, kerekítve:

**409 000 Ft/hó**, azaz havi négyszázkilencezer forint

A megbízás az 5043 helyrajzi számú, „kivett kálvária, kávézó” megnevezésű ingatlanon kávézó bérleti díjának megállapítására vonatkozik. A bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

A 2022. évben megállapított bérleti díjhoz képest megfigyelhető díjcsökkenés oka, hogy az EKF 2023 rendezvénysorozat befejeztével annak lokális ingatlanpiacra gyakorolt hatása mérséklődött, és ezt a kereskedelmi ingatlanok piacán látható minimális bérleti díj emelkedés sem ellensúlyozza.

Csopak, 2024. 08. 29.

Készítette:



Epingér András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/582)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Ellenőrizte:



Epingér-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és

közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

  
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

# 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>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>4</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	4
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	12
<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 .....	16
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	17
4.5 Érték meghatározás .....	17
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>18</b>
<b>6. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>19</b>

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

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2024. augusztus 16-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) 8200 Veszprém, Komakút tér 4. szám alatt található, 5043 helyrajzi számú, „kivett kálvária, kávézó” megnevezésű ingatlanon található kávézó bérleti díjának megállapításával. Az értékelés célja aktuális bérleti díj megállapítása gazdasági döntéshez.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása, illetve az EVS 2016 alapján elvégeztük az ingatlanrész reálisan szedhető bérleti díjának a meghatározását a Megbízó bérbeadási ügylettel kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

### 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 (NLA) vetítjük.

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2024. augusztus 28-án Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített.

### 2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
- E-hiteles térképmásolat

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

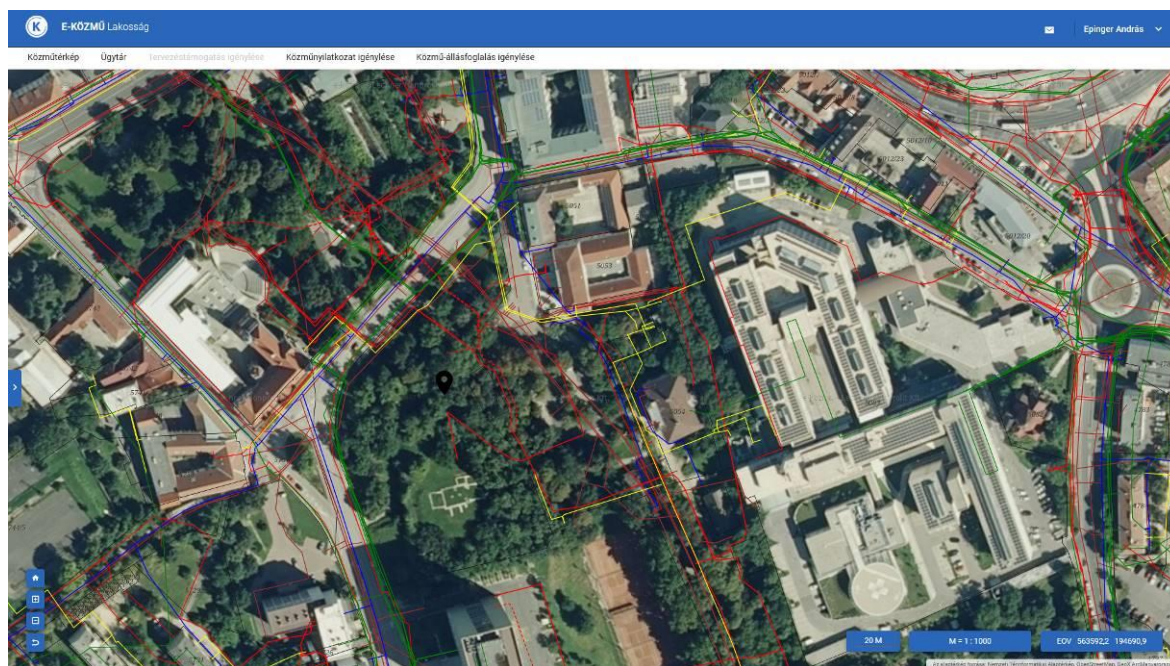
### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2024.08.23.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Komakút tér 4.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	5043
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett kálvária, kávézó
Terület:	9500 m <sup>2</sup>
I/2.	Műemlék 1958 óta
I/3.	Barlang felszíni védőterülete
I/4.	Helyi jelentőségű védett természeti terület

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 313 m2 területre. jogosult: név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/3.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 11 kV-od földkábeles hálózat és biztonsági övezete által érintett 29 m2 területre és a vázrajz szerinti 0,4 kV-os földkábeles hálózat és biztonsági övezete által érintett 31 m2 területre. jogosult: név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/4.	Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés 8/1062/2023.

**Megjegyzés:**

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhely, illetve a Szent Miklós plébániatemplom romja védett műemlék. A domb nyugati részén a két db meglévő természetes sziklaüreg/barlang „ex-lege” védett természeti érték. A bejegyzett műemlék jelleg, a barlang védőterületen való fekvés, illetve a helyi jelentőségű védett természeti területem való elhelyezkedés, valamint az ingatlant terhelő vezetékJogok, az értékelés tárgyát képező leendő kávézó hasznosítását érdemben nem érintik, így a bérleti díj mértékét nem befolyásolják.

**E-közmű kivonat:**

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

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

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

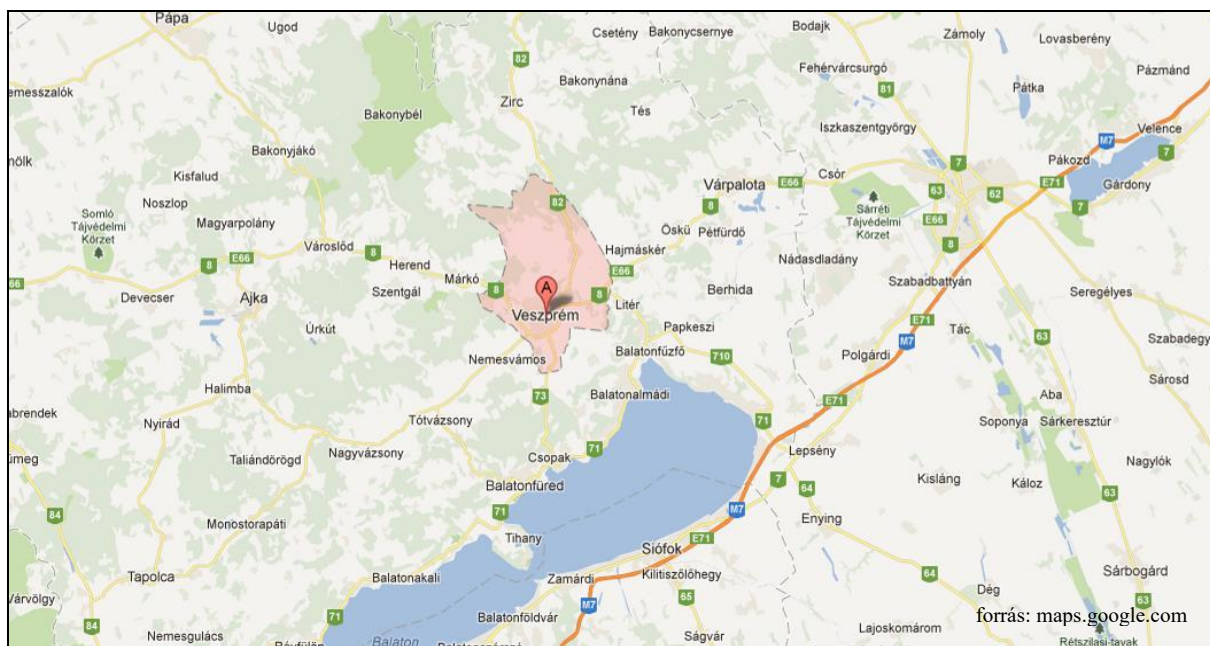
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

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



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



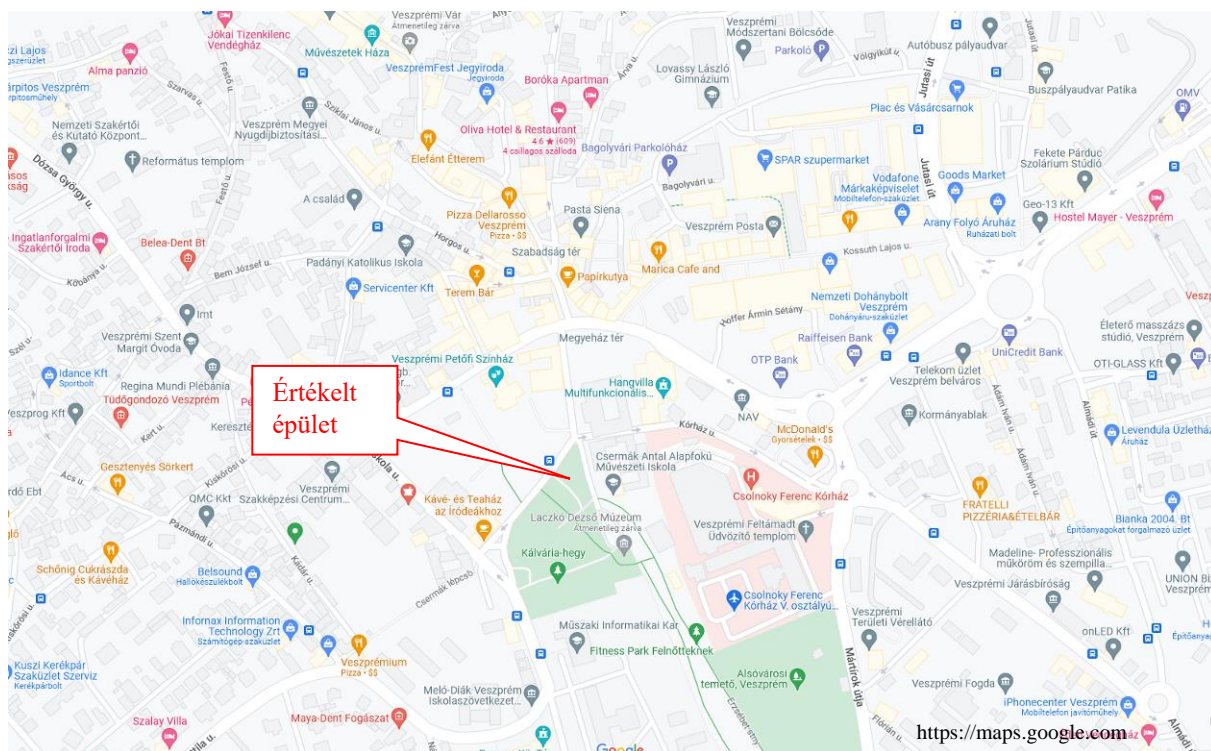
**Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlanrész a település belvárosának szélén, a Megyeháza tér és a Komakút tér közötti területen, az Erzsébet-liget mellett, a Kálvária-domb lábánál található. Infrastrukturális ellátottsága jó, buszmegálló az épülettel szemben, parkolás az épülettől keletre, jelenleg felújítás alatt álló parkolóban lehetséges, kereskedelmi és szolgáltató egységek, közhivatalok, kórház, oktatási intézmények 500 m-es körzetben elérhetők. Közvetlen környezetében a zeneiskolát, a megyeházát, a színházkeretet és az Erzsébet-ligetet találjuk.

Az ingatlanrész településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az épület elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az épület szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:

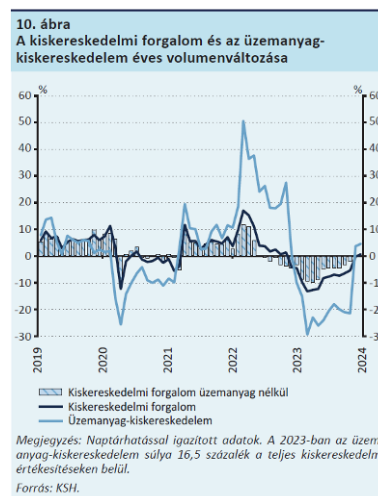


## Gazdasági környezet

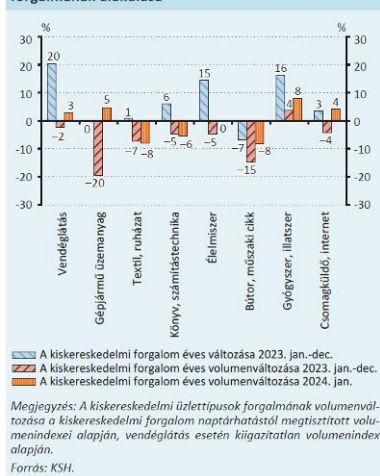
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A rendszerváltozást követő néhány évben Veszprém is megérezte a gazdaság szerkezeti átalakulásának hatásait. A megye legtöbb nehézipari üzemének bezárásával a városban kiépült tudományos-kutatási infrastruktúra jelentős része is válságba került, a munkanélküliségi ráta átlépte a 20%-os küszöböt. A megoldást tökeerős vállalatoknak a városba történő telepítése jelentette. Az 1990-es évek elejét jellemző, több mint 20%-os munkanélküliség az ipar telepítésének köszönhetően mára mérséklődött, így a betelepült cégek válogathatnak a fiatal képzett munkaerőben. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Veszprém mindig is komoly gondot fordított arra, hogy a régióban a kutatás-fejlesztés bázisává váljon. A városban a bankok és pénzintézetek teljes skálája megtalálható mind a hazai, mind a külföldi érdekeltségű szférából. A kedvező közlekedés-földrajzi helyzet, a városnak a hazai szállítási-közlekedési rendszerhez való kedvező illeszkedése nagy lehetőséget teremtett és teremt a fejlődésre. A városon átmenő 8-as számú főút már folyamatban lévő fejlesztése, s később annak a majdan megépülő M8-as autópályába csatolása a szó szoros értelmében is újabb kapukat nyithat meg Veszprém előtt. A városban tehát megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A településen a munkanélküliségi ráta 1,92% (NFSZ., 2024 júliusi adat).

## A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

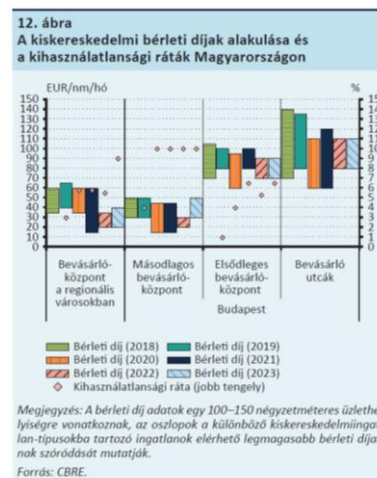
Az MNB legfrissebb, 2024 áprilisi kereskedelmiingatlan-piaci jelentése rögzíti, hogy 2024. januárban 0,6 százalékkal nőtt a kiskereskedelmi forgalom volumene éves összehasonlításban, ezzel megtört a tizenhárom hónapja tartó éves alapú csökkenés. A lakossági fogyasztást meghatározó fontosabb tényezők közül a nemzetgazdasági reál átlagkereset 2023. decemberben 10,3 százalékkal nőtt éves alapon, a lakossági bizalmi indikátor javulása 2024 elején is folytatódott. Az üzemanyagforgalom nélkül számított kiskereskedelem 0,2 százalékkal csökkent 2024. januárban, ezzel 2022 júliusa óta tart a mérséklődés a naptárhatastól megtisztított adatok alapján (10. ábra). Az üzemanyagtöltő-állomások 2024. januári forgalmának volumene 4,6 százalékkal emelkedett éves alapon. Havi bázison a kiskereskedelmi forgalom volumene nem változott az év első hónapjában. Az élelmiszer-kiskereskedelem enyhén (0,2 százalékkal) emelkedett éves alapon januárban, emellett nőtt a gyógyszer, gyógyászati termék, illatszer (+8,0 százalék) és a csomagküldő (+4,3 százalék) üzletek forgalma is (11. ábra). A könyv, számítástechnika (-5,5 százalék), az iparcikk jellegű vegyes (-6,4 százalék), a textil, ruházat, lábbeli (-8,1 százalék) és a bútort, műszaki cikk, vasáru (-8,2 százalék) üzlettypusokban mérséklődtek az eladások. Az üzemanyag-kereskedelem nélküli kiskereskedelmi forgalmon belül, folyó áron számolva az online csatornák aránya a 2020-as 10,1 százalékról 2021-ben 11,4 százalékra emelkedett, innen pedig 2022-ben 10,3 százalékra, majd 2023-ban 9,8 százalékra csökkent.



**11. ábra**  
A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása



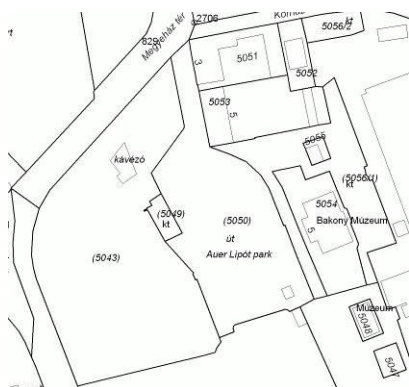
A budapesti másodlagos bevásárlóközpontokban a bérleti díjak visszatértek 2019-es szintjükre, és a regionális városok plázáiban is enyhén emelkedtek a bérleti díjak. 2023 végére a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középértékei emelkedtek vagy stagnáltak a 2022. év végi szintekhez képest. Az egyes kategóriákat tekintve, amíg a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok és a bevásárló utcák jellemző kínálati bérleti díjai nem változtak, addig a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja emelkedett leginkább (12. ábra). Ez utóbbiak esetén, a koronavírus-járvány idején lecsökkent bérleti díjsáv visszatért 2019-es, 30 és 50 euro/négyzetméter/hó közötti szintjére. Egy enyhébb emelkedés figyelhető meg a regionális városok bevásárlóközpontjainak kínálati bérleti díjaiban is, itt a díjsáv teteje emelkedett 35-ről 40 euro/négyzetméter/hó szintre. Kihasználatlanság tekintetében a regionális városok bevásárlóközpontjai esetén történt emelkedés, a 2022. év végi 5,5 százalékos szintről 9 százalékra, amelyben leginkább a korai, mára kevésbé modern bevásárlóközpontoknak volt szerepe. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok esetén az átlagos kihasználatlansági ráta egy-másfél százalékponttal emelkedett



Forrás: MNB (2024): Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2024. április, elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-aprilis>

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

Az 5043 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan alakú, közel „L”-alakot képez, nyugati részén a Kálvária-domb húzódik, keleten sík terepfelszínű. Északon a Megyezház tér, nyugaton a Komakút tér, délen a Veszprémi Egyetem területe, keleten útként nyilvántartott 5050 helyrajzi számú park és parkoló határolja. Területe térkövezett, rendezett, parkosított.



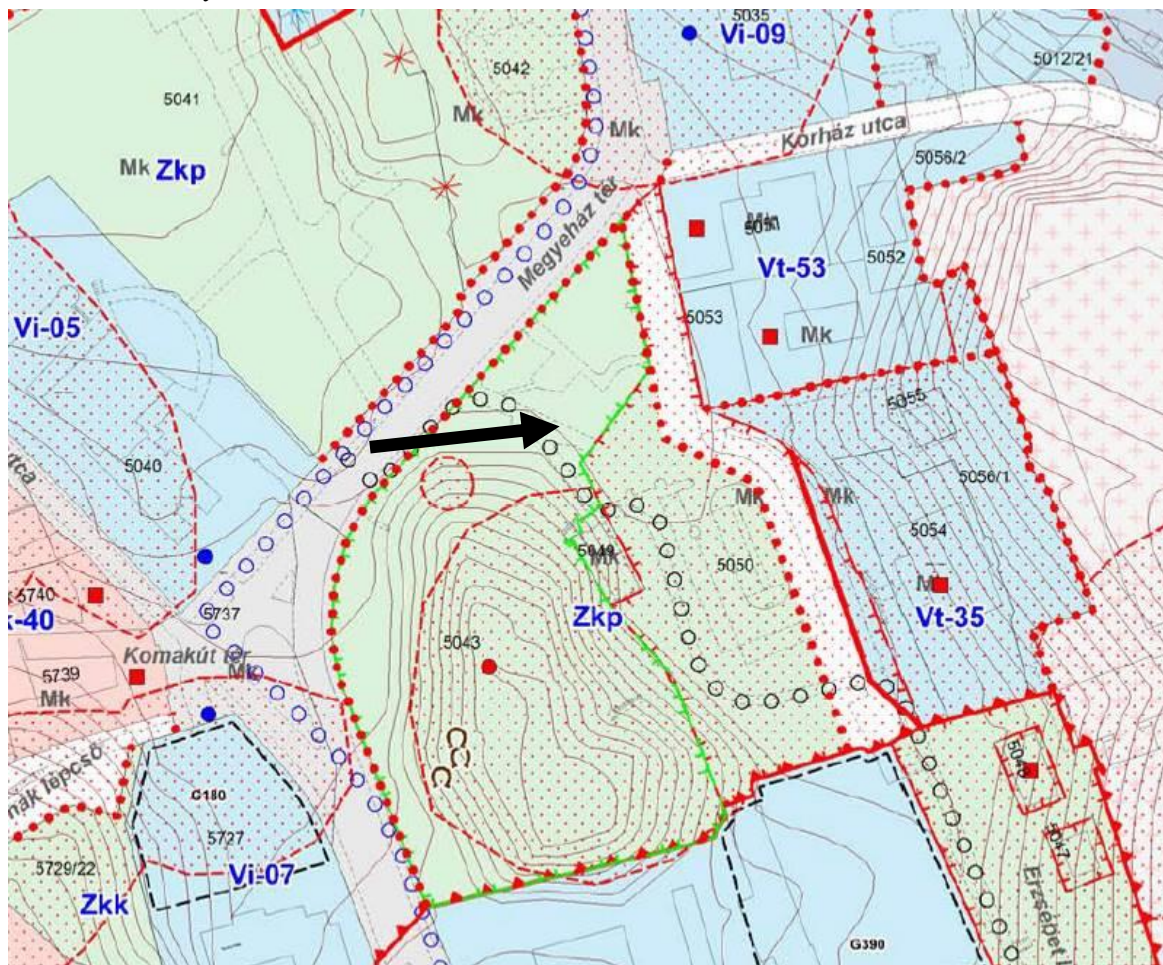
#### **Közműellátottság**

Az 5043 helyrajzi számú ingatlan összközműves, az értékelés tárgyát képező kávézó vízórával és villanyórával rendelkezik.

#### **Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Helyi Építési Szabályzata alapján Zkp (Közpark területe) építési övezetben található.

Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

#### 59. Közparkok területe (Zkp)

##### 59. §

Az övezetbe az olyan, legalább 1 ha nagyságú rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 80 méternél nagyobb.


#### 22. Zöldterületek (Zkp, Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
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 szélessége (m)	Kialakítandó telek mélysége (m)
2								
3	Zkp	10000	2	6,0	70	0	-	-
4	Zkk	1000	3	4,5	60	25	-	-

#### Környezetvédelmi helyzet

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető.

### 3.3 Az épület műszaki jellemzői

<b>Az épület jellemzői:</b>		
Építés éve:	2021-2023	
Nettó alapterület:	113,5 m <sup>2</sup>	
Bérbeadható alapterület:	113,5 m <sup>2</sup>	
Tagolódás:	földszintes	
Funkció:	kávézó	
<b>Teherhordó szerkezet:</b>		
Alapozás módja:	vb lemezalap, tartófalak alatt vasbeton gerendarács kútalapokkal	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	tömörített homokos kavics geotextílián termett talajon	
Függőleges teherhordó szerkezet:	(részben) látszóbeton felületű vasbeton falak, pillérek, gerendák	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	statikailag méretezett monolit vasbeton födém	
Belső válaszfalak:	szerelt fémvázaz gipszkarton fal, installációs fal, előtétfal, kötényfal és aknafal szerkezetek, vizes helyiségekben impregnált anyagból, szükséges helyeken tűzgátló kialakítással, laminált (HPL) forgácslap válaszfal rendszer alumínium vázszerkezeten vizesblokkokban	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	zöldtető, legalább 4 mm vtg. hegeszthető bitumenes vastaglemez, 4 éves FLL vizsgálat szerinti gyökérálló minősítéssel	
<b>Nyílászárók:</b>		
Homlokzati nyílászárók:	emelt hőszigetelő képességű homlokzati tolófal rendszer, hőhidmentes alumínium profilokból, porszórt felülettel, 3 rtg hőszigetelő üvegezéssel, fix és toló szárnyakkal és a keleti oldalon akadálymentes tengelyen elforduló ajtóval, vasbeton födémnyílás alá beépített sínrendszerrel; tömör egyszárnyú homlokzati ajtó maghőszigetelt vasbeton falban hőhidmentes acél profilokból, porszórt felülettel, hőszigetelt teli szárnnyal, húzórúddal illetve kilinccsel	

Beltéri nyílászárók:	<p>Gipszkarton falba épített ajtók: egyszárnyú ajtók, utólag szerelhető, porszórt felületű sajtolt acéllemez gipszkarton tokkal, vasbeton falakban saroktokkal, 40 mm vtg falc nélküli teli ajtólap, (könnyített) faforgácslap magon 0,8 mm vtg HPL laminált felülettel, keményfa élekkel, szükséges helyeken porszórt alumínium szellőzőráccsal, mattesizolt rozsdamentes acél vasalatokkal és tartozékokkal, kétoldali kilinccsel, bevéső zárral és cylinder betéttel, akusztikai követelménynek megfelelő kialakítással.</p> <p>Falburkolat mögé rejtett ajtók: tolóajtó, rendszertartozék felszereltséggel, porszórt alumínium vékony profillal keretezett, 10 mm vtg, homályosított edzett üveg toló szárnyal, kétoldali radarral vezérelve, kulcsos kapcsolóval.</p>
<b>Felületképzések:</b>	
Külső falfelület:	monolit vasbeton maghőszigetelt falak látszóbeton felületképzéssel, keleti oldalon grafikai terv alapján kialakított beton relief felülettel, előregyártott kéregbeton homlokzatburkolat és attika lefedés a körüljáró járófelületének síkja felett, a látszóbeton falakkal azonos megjelenéssel
Belső falfelület:	a kávézó fogyasztó tér falfelülete akusztikus, fa anyagú falburkolat, a vizesblokk falfelülete üvegmozaik falburkolat, gipszkarton falak glettelve és festve, az üzemi területeken a vizes berendezéses helyiségekben kerámia falburkolat felületek
Belső padlóburkolat:	öntött terazzo padlóburkolat helyszínen csiszolva, előírás szerinti kopásállósággal, vízfelvétellel, sav- és lúgállósággal, UV álló, csúszásmentes kivitelben, kávézó fogyasztó terében, vendég vizesblokknál; műgyanta padlóburkolat kiszolgáló és üzemi területen, lábazat saját anyagából
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés:	hőszivattyús fűtés, padlófűtéssel
Melegvízellátás:	hőszivattyús
Egyéb:	-
<b>Közművesítettség:</b>	
Vízellátás:	közműszolgáltató hálózatra csatlakoztatva, önálló fogyasztásmérés

Csatornázás:	a kommunális csatornahálózatra csatlakoztatás
Gázellátás:	nincs
Elektromos áramellátás:	közműszolgáltató hálózatára csatlakoztatva, önálló fogyasztásmérés
<b>Igényszint:</b>	
Állapot:	új
Felújítás éve:	-
Felújítás tartalma:	-
<b>Az épület belsőépítészeti és funkcionális kialakítása:</b>	
<p>Az épület külső tömör határoló falai kívül/belül látszóbeton kialakítású maghőszigetelt vasbeton szerkezetűek, míg a belső válaszfalak szerelt (gipszkarton) kialakításúak.</p> <p>A kávézó mérete és kiszolgáló helyiségei a jellemzően hidegkonyha jellegű (hozott készételeket felhasználó) kiszolgálást teszi lehetővé. A kávézó fogyasztó tere az északi és a keleti oldalon nagyméretű tolóajtós üvegfalakkal kapcsolódik a külső fogyasztóterületekhez. A gazdasági bejárat a nyitott/takart kültéri folyosóról nyílik, az áruátvevő előtérként is funkcionáló közlekedőből önállóan megközelíthetők a személyzeti öltöző/wc, hulladéktároló, takarítószer tároló, manipulációs tér/pult háttér, illetve gépészeti helyiség.</p> <p>A beltérben a világítási és épületgépészeti elemek (homlokzati üvegfalak mentén kialakított résbefűvők) a beltéri tömör kialakítású álmennyezetbe integráltak. A kávézó beltéri fogyasztóterében megjelenő falfelületek látszóbeton kialakításúak vagy belsőépítészeti burkolattal ellátottak. Az egyedi kialakítású, fogyasztó térben is megjelenő pultok egységesen Corian burkolatúak. A közönség vizesblokk belső falburkolata szintén festett betonfelület, illetve a gipszkarton falaknál üvegmozaik, terazzo padlóval a belsőépítészeti koncepciónak megfelelően. A vizesblokk előterének keret nélküli, homokfűvott/savmaratott edzett üveg automata tolóajtaja rejtett kialakítású. A kávézó kapacitása kb. 70-80 fő.</p>	

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti.

Az épület alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

<b>HELYISÉGGKÖNYV</b>				
<b>Helyiség megnevezése</b>	<b>szint</b>	<b>nettó alapterület</b>	<b>padlóburkolat</b>	<b>bérbeadható terület</b>
Ak.mentes wc	földszint	6,01 m <sup>2</sup>	terrazzo	6,01 m <sup>2</sup>
Női wc	földszint	3,08 m <sup>2</sup>	terrazzo	3,08 m <sup>2</sup>
Férfi wc	földszint	3,08 m <sup>2</sup>	műgyanta	3,08 m <sup>2</sup>
Áruátvevő-raktár	földszint	13,21 m <sup>2</sup>	műgyanta	13,21 m <sup>2</sup>
Személyzeti öltöző	földszint	3,77 m <sup>2</sup>	műgyanta	3,77 m <sup>2</sup>
Hulladéktároló	földszint	1,97 m <sup>2</sup>	műgyanta	1,97 m <sup>2</sup>
Takarítósztár	földszint	2,01 m <sup>2</sup>	műgyanta	2,01 m <sup>2</sup>
Manipulációs tér	földszint	6,81 m <sup>2</sup>	műgyanta	6,81 m <sup>2</sup>
Pult	földszint	10,73 m <sup>2</sup>	terrazzo	10,73 m <sup>2</sup>
Kávézó fogyasztótér	földszint	50,09 m <sup>2</sup>	terrazzo	50,09 m <sup>2</sup>
Gépészeti helyiség	földszint	2,82 m <sup>2</sup>	műgyanta	2,82 m <sup>2</sup>
Wc előtér	földszint	4,38 m <sup>2</sup>	terrazzo	4,38 m <sup>2</sup>
Férfi Wc előtér	földszint	2,77 m <sup>2</sup>	terrazzo	2,77 m <sup>2</sup>
Női Wc előtér	földszint	2,77 m <sup>2</sup>	terrazzo	2,77 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>113,5 m<sup>2</sup></b>		<b>113,50 m<sup>2</sup></b>

### Alapterületi fogalmak:

#### *Nettó alapterület*

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

#### *Redukált alapterület*

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

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültségi fokból, a bekerülési költségből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szinterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőtérnek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

#### *Bruttó alapterület*

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

**Bérbeadható alapterület**

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

**4. ÉRTÉKELES****4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk, mivel elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan bérbeadhatóságának jogi eredetű korlátozottságáról nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

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

**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, illetve ezek beszerezhetők.

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

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által 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**

Nincsenek.

#### 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 mindamellett 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 meghatároztuk az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk. A számítást a következő táblázatok tartalmazzák:

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	Komakút tér 4.	Óváros tér	Lahner György utca	Belváros
Építés éve	2022-2023	1902	~2005	1900
Eladás/kínálat ideje	-	2024. augusztus	2024. augusztus	2024. augusztus
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.)	a település belvárosának szélén, a Megyeháza tér és a Komakút tér közötti területen, az Erzsébet-liget mellett található, parkolás az épület közelében lehetséges	Veszprém történelmi belvárosában, kiemelt presztízsű helyen található, macskaköves úton elérhető, parkolás az épület előtt, korlátozott számban, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a település központjától 3 km-re, északra, Bakonyalja városrészen található, aszfaltos úton elérhető, parkolás az ingatlan területén lehetséges	a belvárosi elhelyezkedésű, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás épület mellett fizetős parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	földszinti, újépítésű, igényes, központi fűtéses üzlet (kávézó)	földszinti, közepes állapotú, utcai portálos, egyedi, elektromos fűtéses üzemhelyiség, saját vizesblokkal (9,9 euro/m <sup>2</sup> /hó)	földszinti, központi fűtéses üzlet, közös használatú vizesblokkal és teakonyhával	földszinten és pincszinten elhelyezkedő, távfűtéses, felújított üzlet, saját szociális blokkal
	forrás:	ingatlan.com/31423429	ingatlan.com/34015351	ingatlan.com/25012558
Bérbeadható alapterület /m <sup>2</sup> /	113,5 m <sup>2</sup>	120	108	256
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		467 442 Ft	300 000 Ft	800 000 Ft
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		1 188 €	762 €	2 417 €
Fajlagos alapterületi ár		3 895 Ft/m <sup>2</sup>	2 778 Ft/m <sup>2</sup>	3 125 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		3 701 Ft/m <sup>2</sup>	2 639 Ft/m <sup>2</sup>	2 969 Ft/m <sup>2</sup>
Településen belüli elhelyezkedés, mikrokörnyezet		-5%	15%	-5%
Parkolási lehetőség		0%	-5%	0%
Alapterület		0%	0%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés, portálos jelleg		0%	0%	10%
Fűtési mód		10%	0%	5%
Közművek, önálló vizesblokk		0%	0%	0%
Építés éve, műszaki állapot		5%	0%	5%
Saját / közös használatú vizesblokk		0%	10%	0%
Korrekció összesen		10%	20%	20%
Számított fajlagos bérleti díj	3 600 Ft/m <sup>2</sup>	4 071 Ft/m <sup>2</sup>	3 167 Ft/m <sup>2</sup>	3 563 Ft/m <sup>2</sup>
Kerekített fajlagos bérleti díj:		3 600 Ft/m <sup>2</sup>		
Bérleti díj összesen:	113,5 m <sup>2</sup>	X	3 600 Ft/m <sup>2</sup>	409 000 Ft
MNB aktuális deviza árfolyama	393,47	HUF / EUR (2024. augusztus 28-i MNB árfolyam)		

**5. ÖSSZEFOGLALÁS**

A megbízás tárgyát képező kávézó becsült bérleti díja, kerekítve:	<b>409 000 Ft/hó</b> , azaz havi négy száz kilencezer forint
--	---

A megbízás az 5043 helyrajzi számú, „kivett kávézó, kávézó” megnevezésű ingatlanon kávézó bérleti díjának megállapítására vonatkozik. A bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2024. augusztus 29.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epingér András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő Kft.

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585151)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

## Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/67589/2024

2024.08.23

Szektor: 53

## VESZPRÉM

## Belterület 5043 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Komakút tér 4. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatai  
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület ha m2 kat.t.jöv. alosztály adatai ter. kat.jöv ha m2 k.fill

-----

Kivett kálvária ,kávézó 0 9500 0.00

2. bejegyző határozat: 49648/2005.10.10  
Műemlék  
1958 óta.

3. bejegyző határozat: 31937/2013.02.06  
Barlang felszíni védőövezete

4. bejegyző határozat: 36956/2018.03.23  
Helyi jelentőségű védett természeti terület

-----

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.  
törzsszám: 15734202

-----

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41276/2/2011.06.22  
Vezetékjog  
A vázrajz szerinti 313 m2 területre.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741980  
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

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

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

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

**Ehiteles tulajdoni lap- Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/67589/2024

2024.08.23

**VESZPRÉM**

Szektor : 53

**Belterület 5043 helyrajzi szám**

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 402790/2/2023.01.26

eredeti határozat: 416643/2/2021.07.14

Vezetékjog

A vázrajz szerinti 11 kV-os földkábeles hálózat és biztonsági övezete által érintett 29 m2 területre és a vázrajz szerinti 0,4 kV-os földkábeles hálózat és biztonsági övezete által érintett 39 m2 területre., A Fejér Megyei Kormányhivatal FE/MMBO/00083-4/2023. ügyiratszámú végleges határozata alapján (Eredeti határozat: FE/MMBO/02138-22/2021), (8/2181/2022), (8/2182/2022).

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 403321/2024.02.02

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés 8/1062/2023.

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**

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közművelődési Hivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2024.08.23 17:06:15

Megrendelés szám: 7/2109/2024

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 5043

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 41229810002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

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

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

## NYILVÁNTARTÁSOK EGYÜTTES LEKÉRDEZÉSE

Nyilvántartások együttes lekérdezése

[https://www.e-epites.hu/altlek8x76y/ingatlanReszletek?telep\\_kod=11...](https://www.e-epites.hu/altlek8x76y/ingatlanReszletek?telep_kod=11...)

## Nyilvántartások együttes lekérdezése - Helyrajzi szám szerinti keresés

Bezárás

Nyomtatás

Település: Veszprém Helyrajzi szám: 5043

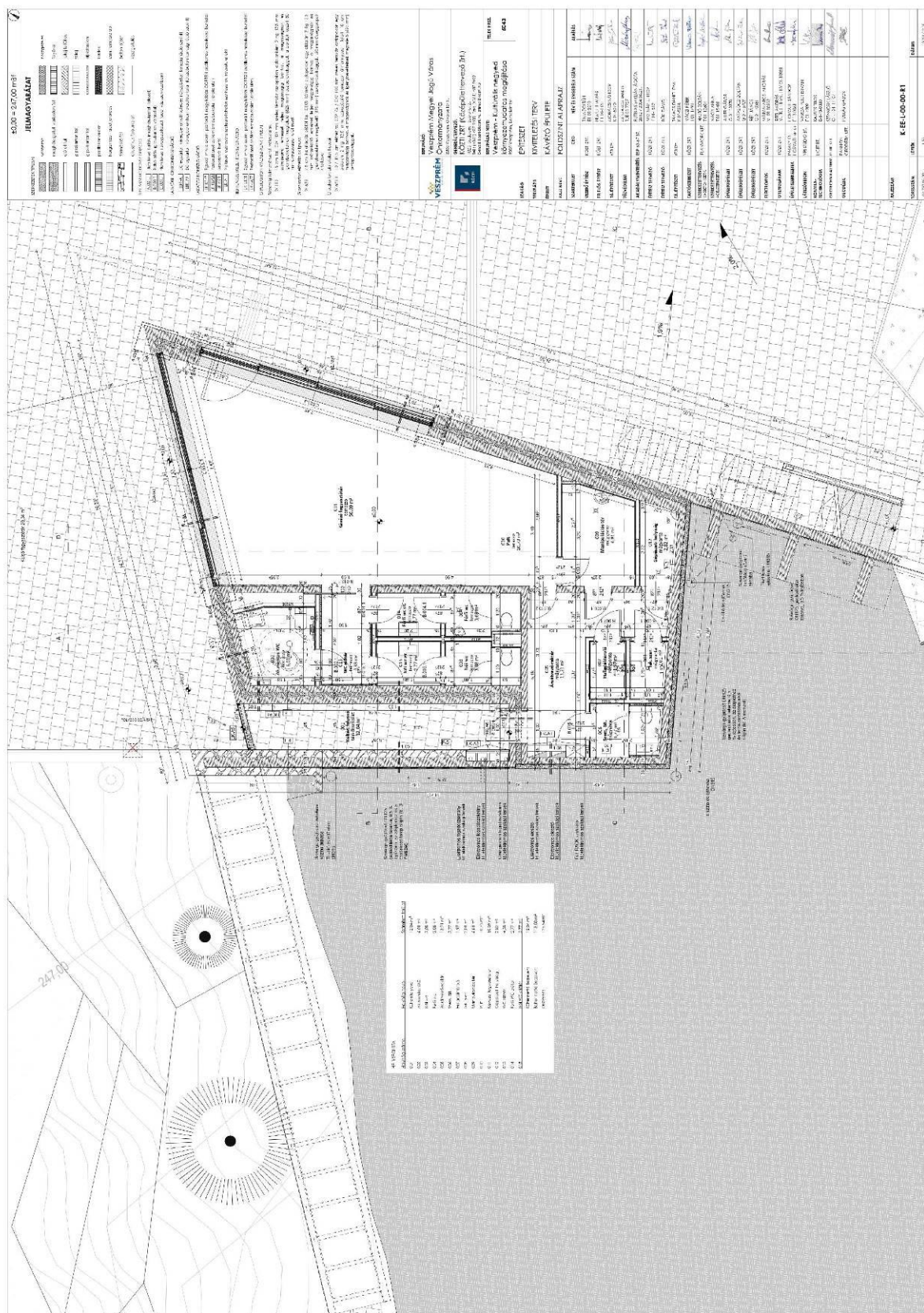
Ingatlan címe: Veszprém, 8200 Veszprém, Komakút tér 4.

SZAKMAI KATEGÓRIA:	ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÁS
ADATFORRÁS:	ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÁS
műemlék:	Szt. Miklós templom romjai
régészeti lelőhely:	Kálvária-domb
régészeti lelőhely:	Megyeház utca
SZAKMAI KATEGÓRIA:	KIVITELEZÉS MEGKEZDÉSE
ADATFORRÁS:	ELEKTRONIKUS ÉPÍTÉSI NAPLÓ (E-NAPLÓ)
Építési napló megnyitása:	2021.12.14
Épület rendeltetése:	nem lakóépület
Napló típusa, Iktatószáma:	Építési engedélyhez kötött kivitelezési tevékenység - 2021/1176/123
SZAKMAI KATEGÓRIA:	ÉPÍTÉS
ADATFORRÁS:	ÉPÍTÉSÜGYI ENGEDÉLYEK (ÉTDR)
Eljárás típus:	Építési engedélyezési eljárás
Kérelem benyújtás dátuma:	2021.01.27
A végleges döntés adatai	
Döntéshozó hatóság:	Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (építésügy, építésfelügyelet, örökségvédelem)
A véglegessé válás dátuma:	2021.04.06
Döntés kelte:	2021.04.01
Döntés jellemzői:	Érdemi döntés, Engedély, Jóváhagyó
SZAKMAI KATEGÓRIA:	ÉPÍTÉS
ADATFORRÁS:	ÉPÍTÉSÜGYI ENGEDÉLYEK (ÉTDR)
Eljárás típus:	Építési engedélyezési eljárás
Kérelem benyújtás dátuma:	2020.06.15
A végleges döntés adatai	

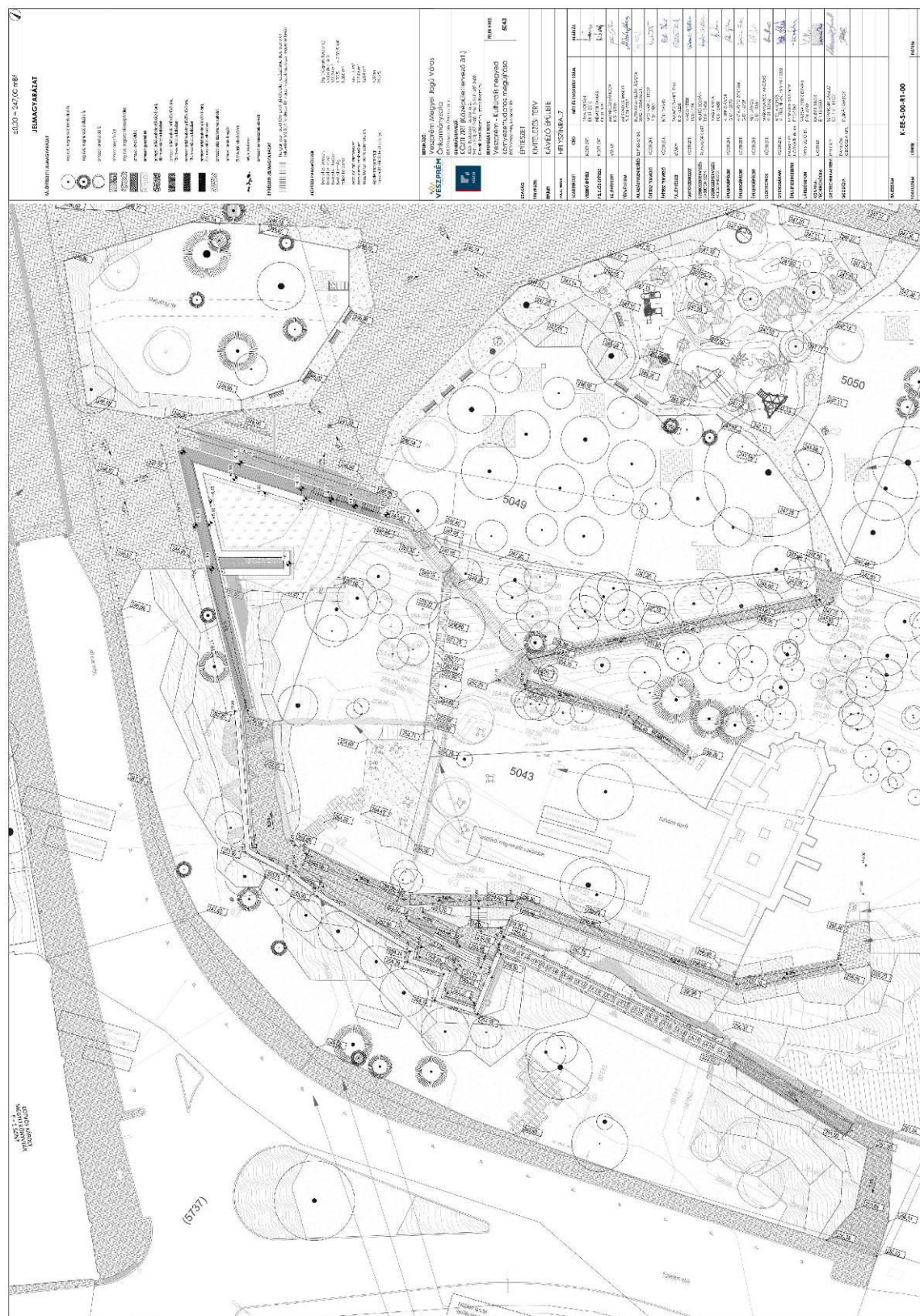
Nyilvántartások együttes lekérdezése

[https://www.e-epites.hu/altlek8x76y/ingatlanReszletek?telep\\_kod=11...](https://www.e-epites.hu/altlek8x76y/ingatlanReszletek?telep_kod=11...)

<b>SZAKMAI KATEGÓRIA:</b>	<b>ÉPÍTÉS</b>
<b>ADATFORRÁS:</b>	<b>ÉPÍTÉSÜGYI ENGEDÉLYEK (ÉTDR)</b>
<b>Döntéshozó hatóság:</b>	Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (építésügy, építésfelügyelet, örökségvédelem)
<b>A véglegessé válás dátuma:</b>	2020.07.20
<b>Döntés kelte:</b>	2020.07.20
<b>Döntés jellemzői:</b>	Érdemi döntés, Engedély, Jóváhagyó

**ALAPRAJZ**

## HELYSZÍNRAJZ



## KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/31423429/nyomtatas>

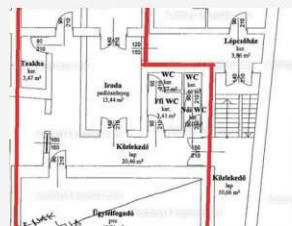
ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



## Veszprém, Óváros tér 20.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta

3 900 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 "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Borbély Gyula  
MISTY Ingatlaniroda

+36 20 250 5012

**Veszprém, Láhner György utca**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta  
**300 000 Ft**Alapterület  
**108 m<sup>2</sup>**

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Költözhető	<b>azonnal</b>
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	<b>12 hónap</b>
Emelet	<b>földszint</b>	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém Láhner György utcában lévő üzletházban, hosszú távra kiadó egy földszinti üzlet rész.

Az ingatlan 100 m2 alapterületű, 2 helyiségből áll, üzlettér és raktár.

Az üzlettér és raktár felől is külön bejáratral rendelkezik.

Továbbá tartozik hozzá a mellette lévő üzlettel közös használatú teakonyha, öltöző, wc-zuhanyzó, valamint a belső udvari részen fedett kiülő is!

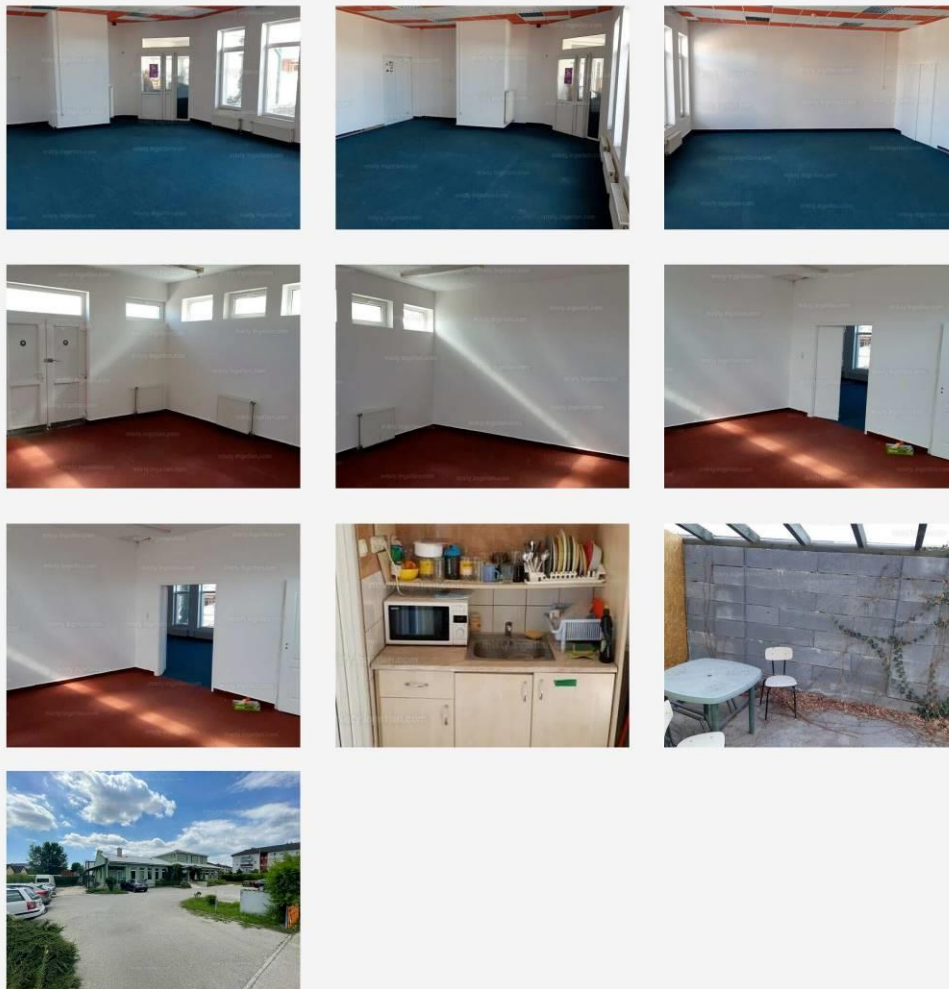
Az ingatlanhoz tartozó saját udvari részen több autó számára van parkolási lehetőség!

Igény esetén az alagsorban további tároló lehetőség bérelhető hozzá!

Az ingatlan bérleti díja 300.000 ft. + ÁFA

A bérlemény kiválóan alkalmas bármilyen üzleti, vállalkozási, szolgáltatási, irodai célra is!

Az ingatlan 2024. márciusában költözhető!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34015351>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323

**Veszprém, Belváros**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta  
**800 000 Ft**Alapterület  
**256 m<sup>2</sup>**

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

Veszprém abszolút belvárosában, nagy gyalogos forgalmú helyen, utcafronti, 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 légbefúvásos 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

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 "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



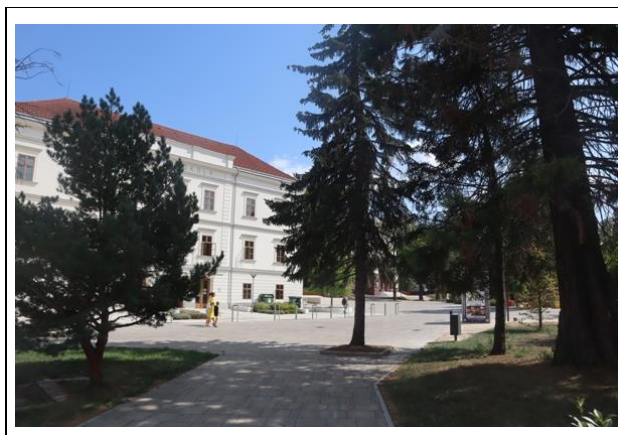
környezet, Megyeháza tér



környezet, Megyeháza tér



környezet, az 5050 hrsz.



környezet, az 5050 hrsz.



keleti homlokzat

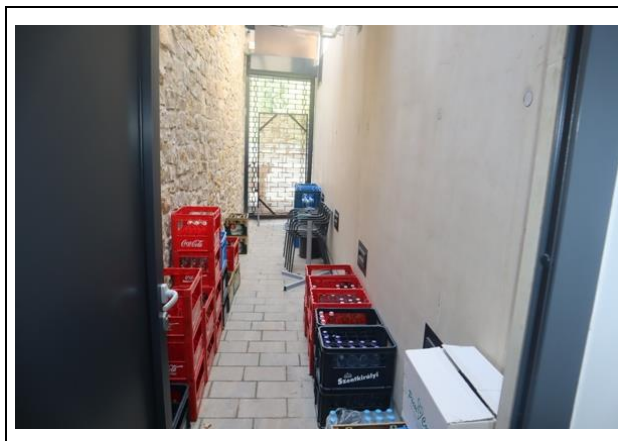


keleti és északi homlokzat

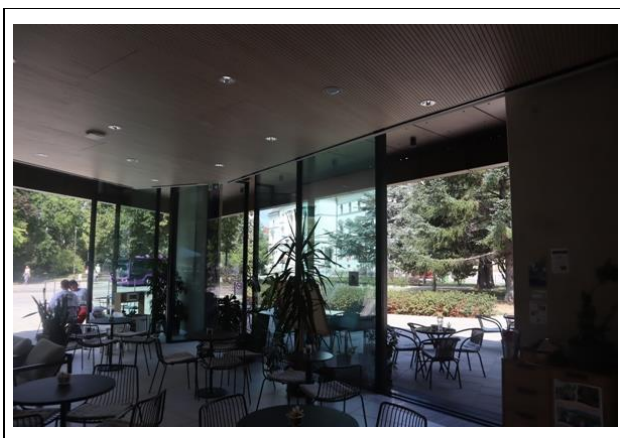
## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



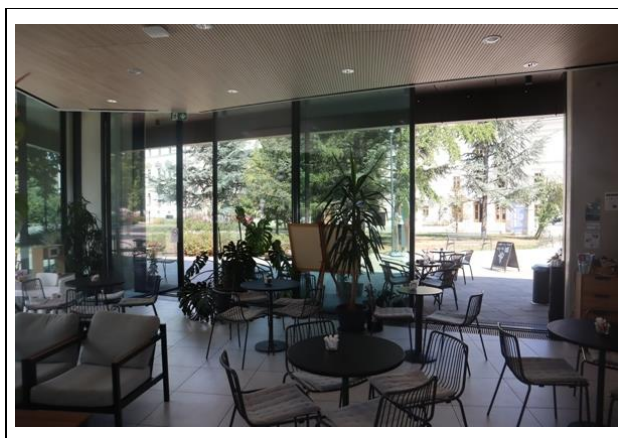
északi homlokzat



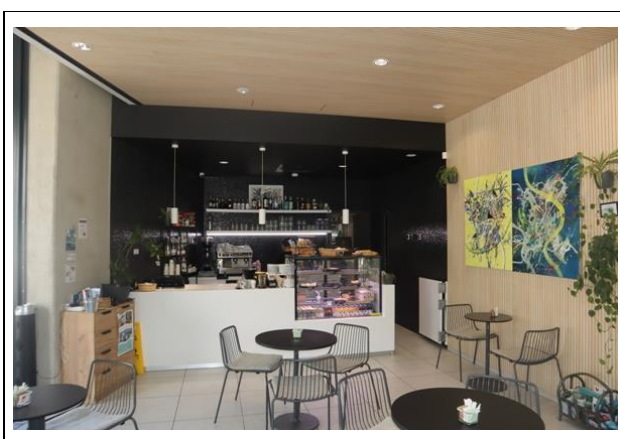
kültéri folyosó



kávézó fogyasztótér



kávézó fogyasztótér



kávézó fogyasztótér

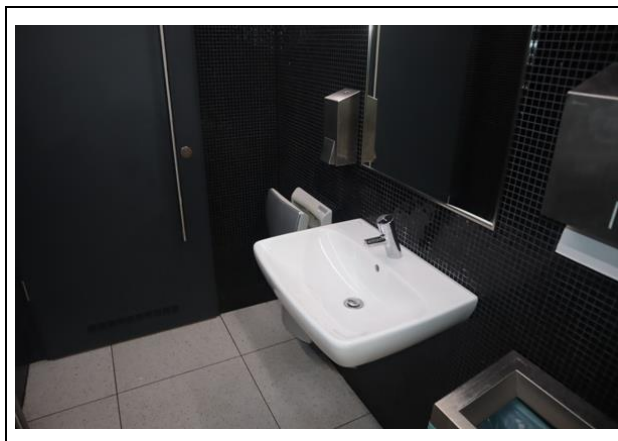


áruátvevő, raktár

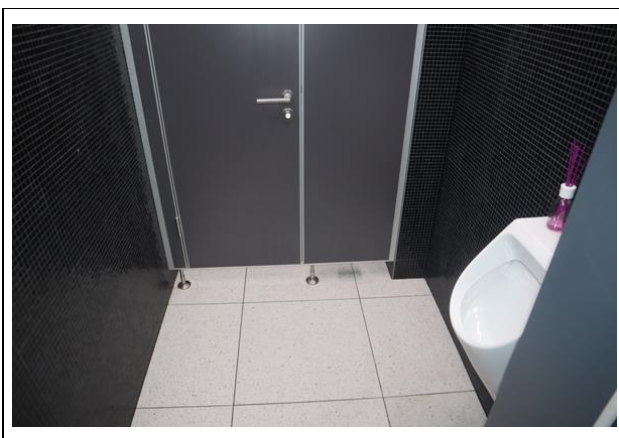
### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



wc előtér



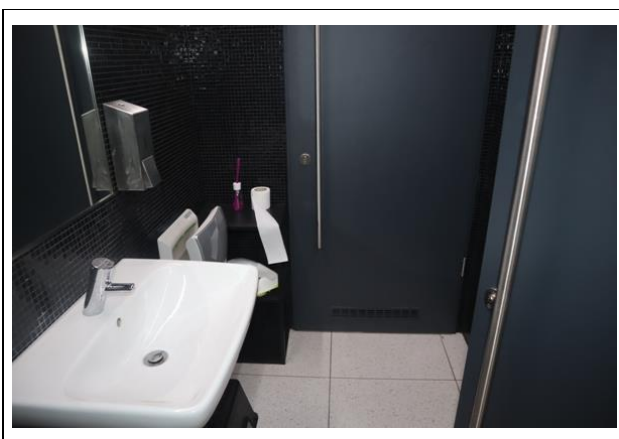
férfi wc előtér



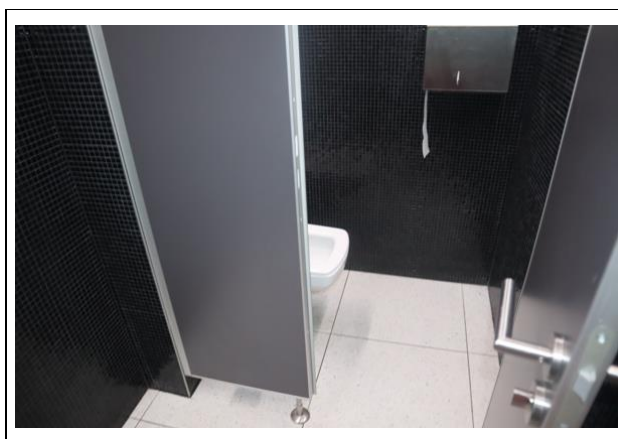
férfi wc



férfi wc

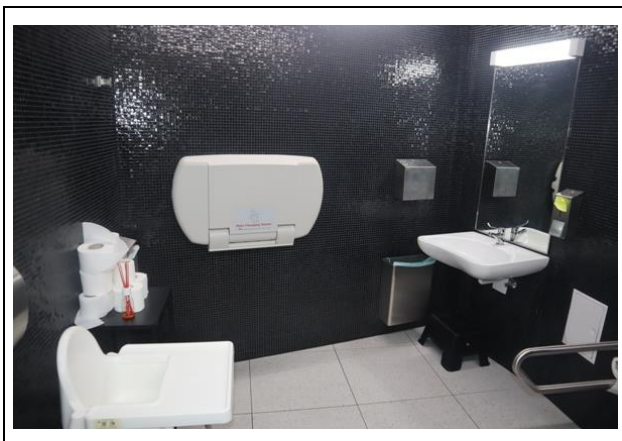


női wc előtér



női wc

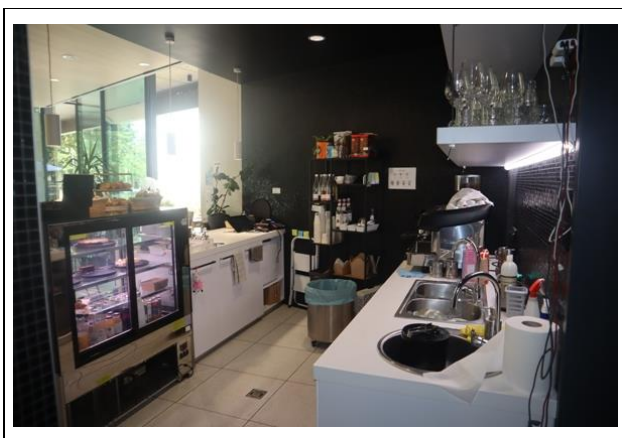
## FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



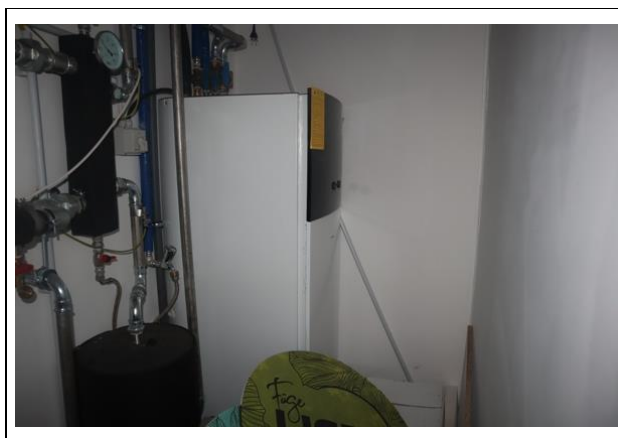
akadálymentesített wc



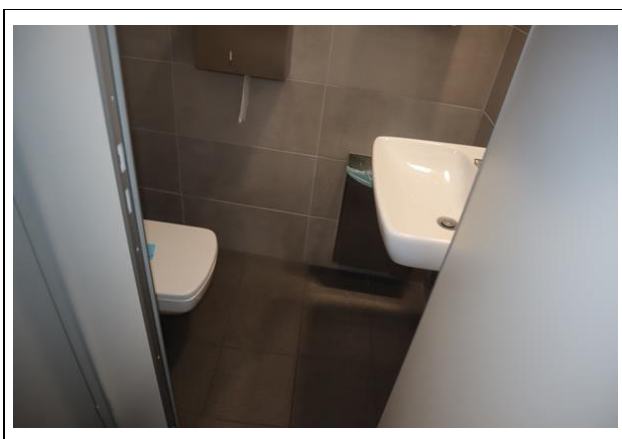
manipulációs tér



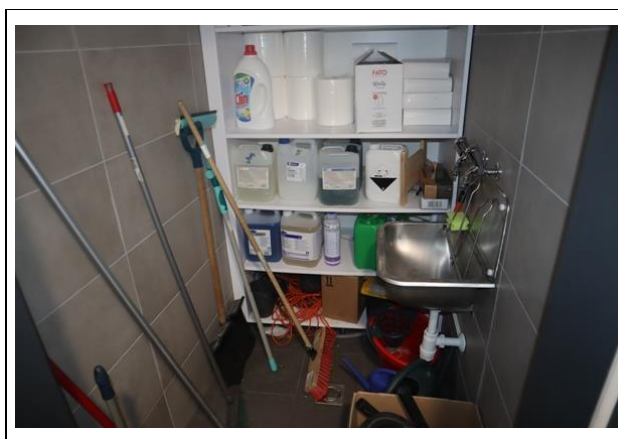
pult



gépészeti helyiség, a hőszivattyú beltéri egysége

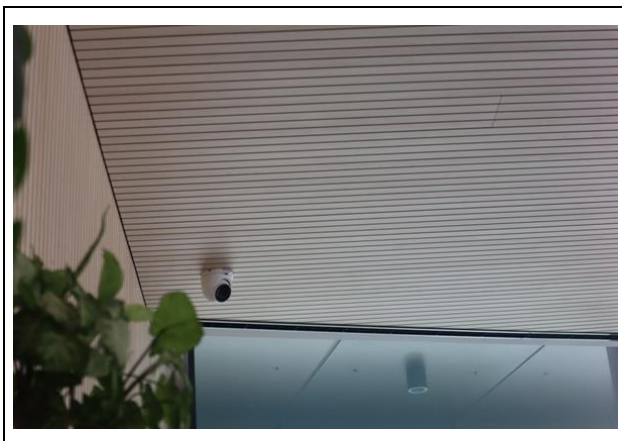


személyzeti wc

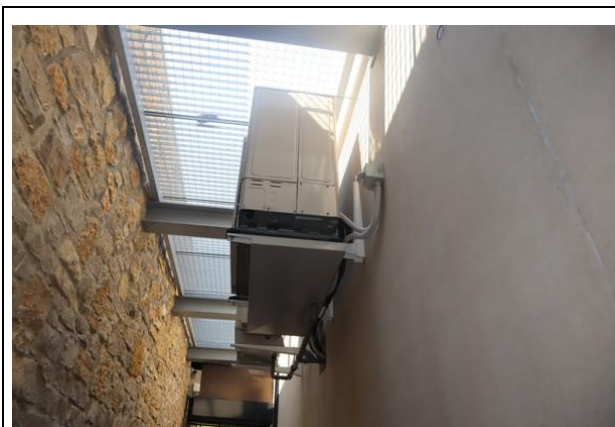


takarítószerár

## FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



biztonsági kamera



a hőszivattyú kültéri egysége



villanyóra



a vízóra aknája