

Forgalmi érték meghatározása

Veszprém belterület 3286/1/A, 3286/1/B, 3286/1/C, 3286/1/D helyrajzi
számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadáról



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

Veszprém
2025. március 7.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: földhasználati jog alapján létesült épület Wc, és mosdó
Cím: Veszprém
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 3286/1/A

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 15 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Hozamszámításon alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025.03.06. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 3286/1/A hrsz.- ú ingatlan forgalmi értéke:	6 900 000,- Ft azaz hatmillió-kilencszázezer forint
--	--

Az ingatlan megnevezése: földhasználati jog alapján létesült épület
kereskedelmi épület

Cím: Veszprém

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 3286/1/B

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: György János 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 19 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Hozamszámításon alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.03.06. (az értékbecslés érvényessége
6 hónap)

Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 3286/1/B hrsz.- ú ingatlan forgalmi értéke:	9 100 000,- Ft azaz kilencmillió-egyszázezer forint
--	--

Az ingatlan megnevezése: földhasználati jog alapján létesült épület
kereskedelmi épület

Cím: Veszprém

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 3286/1/C

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: György János 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 19 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Hozamszámításon alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.03.06. (az értékbecslés érvényessége
6 hónap)

Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 3286/1/C hrsz.- ú ingatlan forgalmi értéke:	9 100 000,- Ft azaz kilencmillió-egyszázezer forint
--	--

Az ingatlan megnevezése: földhasználati jog alapján létesült épület
kereskedelmi épület

Cím: Veszprém

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 3286/1/D

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: György János 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 19 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Hozamszámításon alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.03.06. (az értékbecslés érvényessége
6 hónap)

Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 3286/1/D hrsz.- ú ingatlan forgalmi értéke:	9 100 000,- Ft azaz kilencmillió-egyszázezer forint
--	--

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

Veszprém, 2025.03.07.

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)

Tartalomjegyzék

Oldal

1.	A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	7
2.	A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	7
2.1	Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	7
2.2	A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	7
2.3	Helyszíni szemle és időpontja	8
2.4	Felhasznált dokumentumok.....	8
2.1	AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	8
3.2	Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	11
4.	ÉRTÉKELÉS	18
4.1	Alapelvek, korlátozó feltételek.....	18
4.2	Speciális feltételezések, korlátozások.....	18
4.3	Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	19
4.4	Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	19
4.5	Érték meghatározás	19
4.5.2	Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	20
4.5.3	Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	19
5.	ÖSSZEFOGLALÁS	21
6.	MELLÉKLETEK.....	22

Az értékelés 54 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém belterület **3286/1/A, 3286/1/B, 3286/1/C, 3286/1/D** helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékének megállapításával. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer segítségével került meghatározásra.

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.03.07.-én Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

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

2.1 AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2025.02.19.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	3286/1/A
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	földhasználat jog alapján létesült épület Wc és mosdó
Alapterülete:	15 m ²
II/2. Illetl a Veszprém belterület 3286/1 hrsz.-t terhelő földhasználati jog a Vázrajz szerinti II. jelű 19 m2 területre	
II/3. Önálló építmény földhasználati jog alapján	
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	György János
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Tiszafa utca 48.
Tulajdoni lap III. rész:	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

Tulajdoni lap dátuma:	2025.02.19.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	3286/1/B
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	földhasználat jog alapján létesült épület kereskedelmi épület
Alapterülete:	19 m ²
II/2. Illetí a Veszprém belterület 3286/1 hrsz.-t terhelő földhasználati jog a Vázrajz szerinti II. jelű 19 m ² területre	
II/3. Önálló építmény földhasználati jog alapján	
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	György János
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Tiszafa utca 48.
Tulajdoni lap III. rész:	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

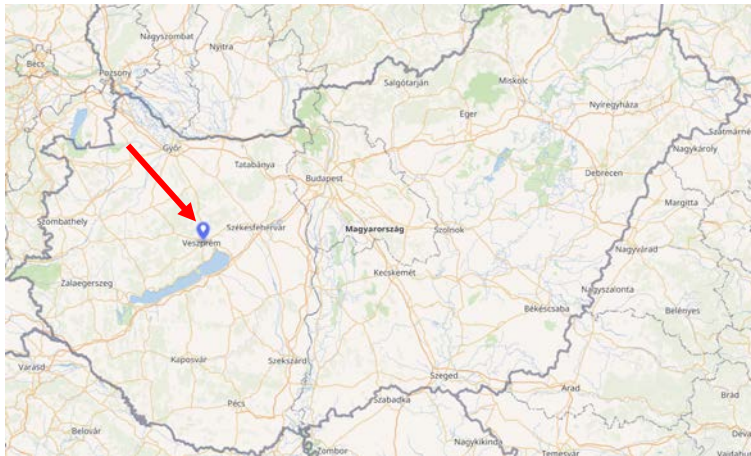
Tulajdoni lap dátuma:	2025.02.19.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	3286/1/C
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	földhasználat jog alapján létesült épület kereskedelmi épület
Alapterülete:	19 m ²
II/2. Illetí a Veszprém belterület 3286/1 hrsz.-t terhelő földhasználati jog a Vázrajz szerinti II. jelű 19 m ² területre	
II/3. Önálló építmény földhasználati jog alapján	
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	György János
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Tiszafa utca 48.
Tulajdoni lap III. rész:	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

Tulajdoni lap dátuma:	2025.02.19.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	3286/1/D
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	földhasználat jog alapján létesült épület kereskedelmi épület
Alapterülete:	19 m ²
II/2. Illetí a Veszprém belterület 3286/1 hrsz.-t terhelő földhasználati jog a Vázrajz szerinti II. jelű 19 m ² területre	
II/3. Önálló építmény földhasználati jog alapján	
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	György János
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Tiszafa utca 48.
Tulajdoni lap III. rész:	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

3.2 Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém vármegye 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.



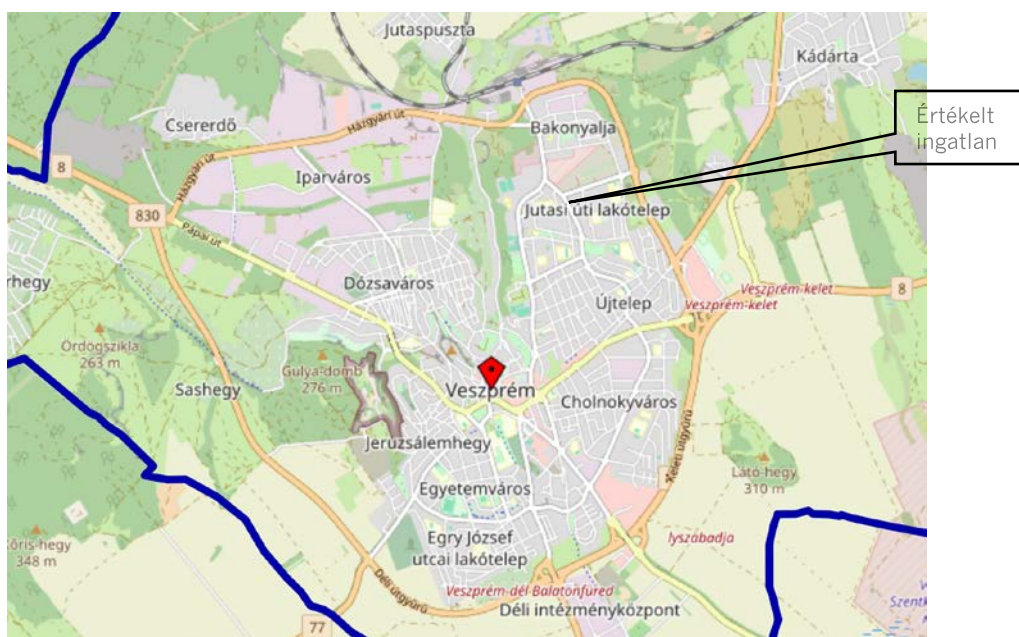
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



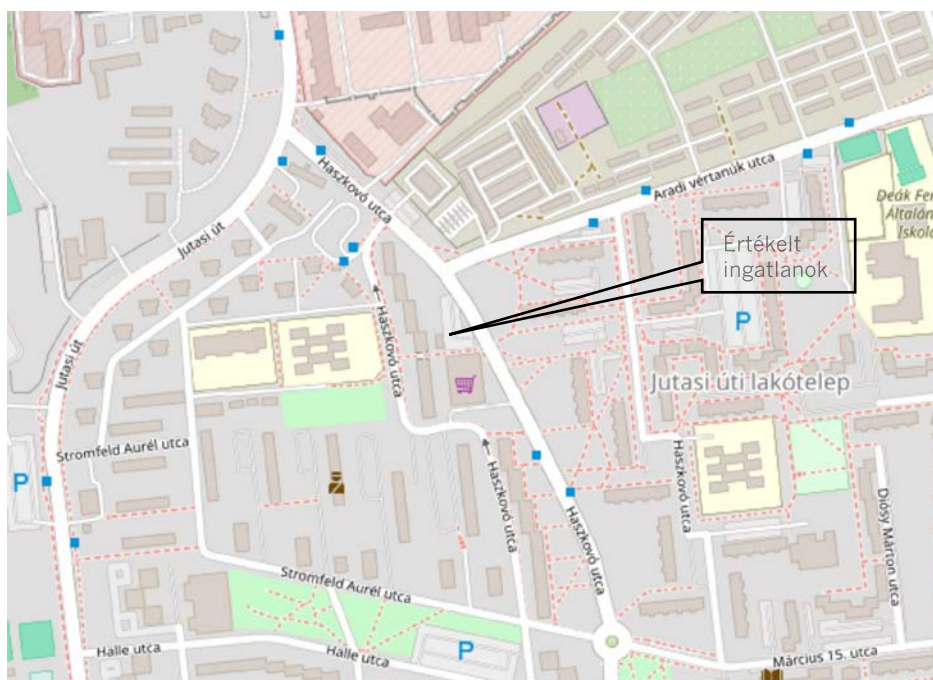
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok (továbbiakban: ingatlan) a település központjától északra a Jutasi lakótelepen helyezkedik el. Megközelíthető a Jutasi útról közterületen keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében kereskedelmi szolgáltató ingatlanok, lakóházak, találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, kereskedelmi - szolgáltató egységek 20 m távolságra, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 500 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 200 méter távolságon belül megtalálható.

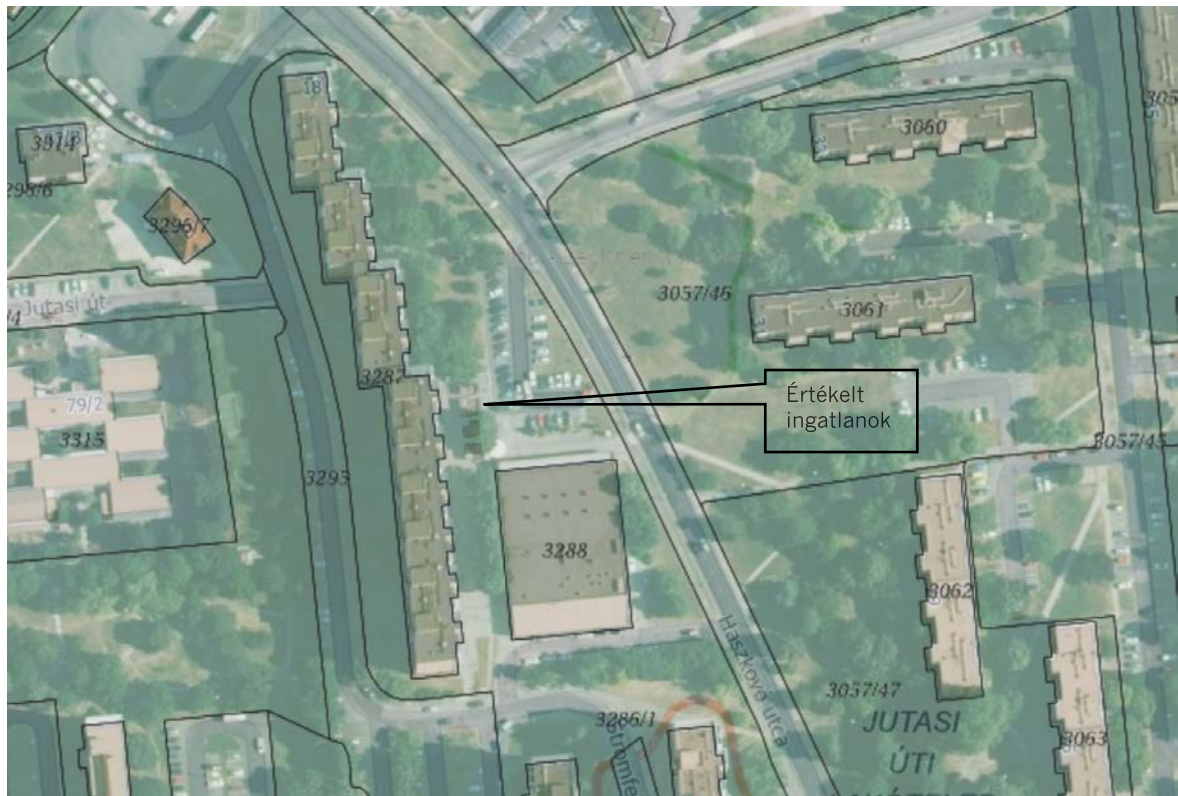
Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

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

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Veszprém belterület 3286/1 Az értékelt ingatlan területe sík, szabálytalan sokszög alakú beépített, térkövezett, aszfaltozott, parkosított, kerítetlen terület. Területén társasházak, kereskedelmi szolgáltató egységek találhatók. Az értékelt épületek, és a földterület tulajdonjoga elválik egymástól. Az értékelt ingatlanok környezetében a 3286/1 hrsz.-ú ingatlan sík területű, térkő, és aszfalt burkolattal ellátott. A földterületen földhasználati jog alapján létesült a Veszprém 3286/1/A, 3286/1/B, 3286/1/C, 3286/1/D helyrajzi számú épület.

Közműellátottság

A 3286/1 helyrajzi számú ingatlan összközműves.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém belterület 3286/1 helyrajzi számú ingatlan Veszprém város szabályozási terve alapján Lk-37 jelű kisvárosias lakóterület övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az értékelt ingatlan Lk-37 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.

Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 3286/1 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Ln-01
Sajátos területfelhasználási egység:	Nagyvárosias lakóterület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	1500
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	25
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	13
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	40
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	25
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	35
Megjegyzés:	

21. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

21.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület

- a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Melléképitmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:

- a) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
- b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- c) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- d) ól, állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

Az épületek műszaki jellemzői



Építés éve:	
Szintek:	földszint,
Funkció:	kereskedelmi épület, mosdó, wc
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	beton
Talajnedvesség elleni szigetelés:	
Függőleges teherhordó	trapézlemez
Belső válaszfalak:	gipszkarton
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	trapézlemez, vízszigetelés
Nyílászárók:	
Külső ajtó, ablakok	Az ajtók fém szerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel, fémtokos furnélozott telajtók
Felületképzések:	
Homlokzat	festett
Belső falfelület:	festett
Belső padlóburkolat:	kerámia, műpadló
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók, melegvízellátás:	A melegvíz ellátást villanybojler biztosítja. Az épületek fűtése villany radiátorral megoldott.
Leírás:	
Az ingatlanon 3 darab L alakú, és 1 db négyzet alakú konténer épület található. Állapotuk felújítandó, fűtésük villanyradiátorral megoldott.	

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém belterület 3286/1 hrsz.-ú ingatlan területén található Veszprém belterület **3286/1/A, 3286/1/B, 3286/1/C, 3286/1/D** helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

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

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásom szerint helytállókat alapadatként 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 tételeztem fel. A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2025. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan bérleti díjának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanok értékét hasonló üzlethelyiségek kínálati adataival vettem össze. Az értékelésnél figyelembe vettem, hogy az ingatlanon található felépítmény, és a földterület tulajdonjoga elválik egymástól.

A számítás alapján a Veszprém 3286/1/A hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

7 100 000,- Ft azaz hétmillió-egyszázezer forintban határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém 3286/1/B hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

9 500 000,- Ft azaz kilencmillió-ötszázezer forintban határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém 3286/1/C hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

9 500 000,- Ft azaz kilencmillió-ötszázezer forintban határoztam meg

A számítás alapján a Veszprém 3286/1/D hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

9 500 000,- Ft azaz kilencmillió-ötszázezer forintban határoztam meg

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Költség alapú módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló módszerrel

A számítás alapján a Veszprém 3286/1/A hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának hozamszámításon alapuló forgalmi értékét összesen:

6 900 000,- Ft azaz hatmillió-kilencszázezer forintban határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém 3286/1/B hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának hozamszámításon alapuló forgalmi értékét összesen:

9 100 000,- Ft azaz kilencmillió-egyszázezer forintban határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém 3286/1/C hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának hozamszámításon alapuló forgalmi értékét összesen:

9 100 000,- Ft azaz kilencmillió-egyszázezer forintban határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém 3286/1/D hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának hozamszámításon alapuló forgalmi értékét összesen:

9 100 000,- Ft azaz kilencmillió-egyszázezer forintban határoztam meg.

.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

3286/1/A

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	7,1 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	6,9 MFt	súly:	100%	6,90 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **6,9 MFt**

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

3286/1/B

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	9,5 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	9,1 MFt	súly:	100%	9,10 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **9,1 MFt**

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

3286/1/C

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	9,5 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	9,1 MFt	súly:	100%	9,10 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **9,1 MFt**

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

3286/1/D

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	9,5 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	9,1 MFt	súly:	100%	9,10 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **9,1 MFt**

Tekintettel az ingatlanok jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a hozamszámításon 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 6 hónapig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

Veszprém, 2025. március 7.

Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526156-83541003

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

6. MELLÉKLETEK

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése Veszprém belterület 3286/1/A					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém	Veszprém, Jókai u.	Veszprém
	Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
	Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
	Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
	Infrastrukturális adottságok (közútvek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben található, közvetlen utcai bejáratos üzlet	utcai bejárátú üzlet	utcai bejárátú üzlet	utcai bejárátú üzlet
	Építés éve:				
	Műszaki állapot:	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/34106035	ingatlan.com/34461632	ingatlan.com/12345691
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		10 000 000	27 000 000	39 900 000
	telekméret (m ²)	0	0	0	0
	redukált alapterület (m2)	15,0	16,0	42,0	54,0
	fajlagos ár (Ft/m2)		625 000	642 857	738 889
	kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2025. március	2025. március	2025. március
	kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		593 750	610 714	701 944
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT					
	településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,05
	telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	alapterület		hasonló	nagyobb	nagyobb
			1,00	1,10	1,15
	műszaki állapot		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	építési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
	megközelíthetőség		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
			1,05	1,05	1,00
	építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	fűtési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,90
	földhasználat		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			422 878	478 456	518 730
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	számítás alapját képező terület (m2)	15,0			
	helyszíni szemlén mért terület alapján				
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	473 354			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	473 400			
	becsült érték (Ft)	7 101 000			
	becsült érték kerekítve (Ft)	7 100 000			

Hozamszámítás 3286/1/A

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém	Veszprém	Veszprém.Kossuth L
Tagolása:	földszint			
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Infrastrukturális adottságok (közmutévek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben található, közvetlen utcai bejáratos üzlet			
Építés éve:				
Műszaki állapot:	közepes állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/32257787	ingatlan.com/33441362	ingatlan.com/34196428
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		64 000	80 000	100 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
redukált alapterület (m2)	15,0	20,0	25,0	33,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 200	3 200	3 030
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025. március	2025. március	2025. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 040	3 040	2 879
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		hasonló	nagyobb	nagyobb
		1,00	1,05	1,05
műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
építési mód		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
felszereltség, beépített extrák		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
környezet forgalmassága		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,10	1,10	1,10
épületen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 169	3 327	3 151
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	15,00			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 216			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	3 220			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	48 300			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	48 300			

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:									
Bevételek	Éves bérleti bevétel (48 300 Ft/hó)							Ft	579 600
	Kihasznátság							%	95
	Figyelembe vehető bevétel							Ft	550 600
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel							1 %-a Ft	5 500
	Kezelési költség, az éves bevétel							1 %-a Ft	5 500
	Felújítási költségalap							Ft	60 000
	Egyéb költségek							Ft	0
	Költségek összesen							Ft	71 000
Egyéb	Éves potenciális bevétel							Ft	479 600
	Tőkésítési ráta		7,0%	Tőkésített érték:			Ft	6 900 000	
	Befektetési kiadások							Ft	0
	Becsült hozadéki érték kerekítve							Ft	6 900 000

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése Veszprém belterület 3286/1/B				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém	Veszprém, Jókai u.	Veszprém
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Infrastrukturális adottságok (közútvégek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben található, közvetlen utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet
Építés éve:				
Műszaki állapot:	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34106035	ingatlan.com/34461632	ingatlan.com/12345691
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		10 000 000	27 000 000	39 900 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
redukált alapterület (m2)	20,0	16,0	42,0	54,0
fajlagos ár (Ft/m2)		625 000	642 857	738 889
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. március	2025. március	2025. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		593 750	610 714	701 944
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		hasonló	nagyobb	nagyobb
		1,00	1,10	1,15
műszaki állapot		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
megközelíthetőség		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
		1,05	1,05	1,00
építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
fűtési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,90
földhasználat		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,80	0,80
		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		422 878	478 456	518 730
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	20,0			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2)	473 354			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	473 400			
becsült érték (Ft)	9 468 000			
becsült érték kerekítve (Ft)	9 500 000			

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése 3286/1/B					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém	Veszprém	Veszprém.Kossuth L
	Tagolása:	földszint			
	Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
	Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben található, közvetlen utcai bejáratos üzlet			
	Építés éve:				
	Műszaki állapot:	közepes állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/32257787	ingatlan.com/33441362	ingatlan.com/34196428
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
bérleti díj (Ft/hó)			64 000	80 000	100 000
telekméret (m²)		0	0	0	0
redukált alapterület (m2)		20,0	20,0	25,0	33,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)			3 200	3 200	3 030
bérleti viszony típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja			2025. március	2025. március	2025. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező			0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)			3 040	3 040	2 879
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,95
telekméret			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
alapterület			hasonló	nagyobb	nagyobb
			1,00	1,05	1,05
műszaki állapot			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,95
építési mód			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
építés éve			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
felszereltség, beépített extrák			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
környezet forgalmassága			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,10	1,10	1,10
épületen belüli elhelyezkedés			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			3 169	3 327	3 151
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
számítás alapját képező terület (m2)		20,00			
helyszíni szemlén mért terület alapján					
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)		3 216			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)		3 220			
becsült bérleti díj (Ft/hó)		64 400			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)		64 400			

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:									
Bevételek	Éves bérleti bevétel (64 400 Ft/hó)							Ft	772 800
	Kihasznátság							%	95
	Figyelembe vehető bevétel							Ft	734 200
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel							1 %-a Ft	7 300
	Kezelési költség, az éves bevétel							1 %-a Ft	7 300
	Felújítási költségalap							Ft	80 000
	Egyéb költségek							Ft	0
	Költségek összesen							Ft	94 600
Egyéb	Éves potenciális bevétel							Ft	639 600
	Tőkésítési ráta		7,0%	Tőkésített érték:			Ft	9 100 000	
	Befektetési kiadások							Ft	0
	Becsült hozadéki érték kerekítve							Ft	9 100 000

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése Veszprém belterület 3286/1/C				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém	Veszprém, Jókai u.	Veszprém
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Infrastrukturális adottságok (közmuvek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben található, közvetlen utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet
Építés éve:				
Műszaki állapot:	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34106035	ingatlan.com/34461632	ingatlan.com/12345691
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		10 000 000	27 000 000	39 900 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
redukált alapterület (m2)	20,0	16,0	42,0	54,0
fajlagos ár (Ft/m2)		625 000	642 857	738 889
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. március	2025. március	2025. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		593 750	610 714	701 944
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		hasonló	nagyobb	nagyobb
		1,00	1,10	1,15
műszaki állapot		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
megközelíthetőség		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
		1,05	1,05	1,00
építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
fűtési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,90
földhasználat		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,80	0,80
		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		422 878	478 456	518 730
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	20,0			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2)	473 354			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	473 400			
becsült érték (Ft)	9 468 000			
becsült érték kerekítve (Ft)	9 500 000			

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése 3286/1/C				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Veszprém	Veszprém	Veszprém.Kossuth L
Tagolása:	földszint			
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Infrastrukturális adottságok (közútvékek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben található, közvetlen utcai bejáratos üzlet			
Építés éve:				
Műszaki állapot:	közepes állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/32257787	ingatlan.com/33441362	ingatlan.com/34196428
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		64 000	80 000	100 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
redukált alapterület (m2)	20,0	20,0	25,0	33,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 200	3 200	3 030
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025. március	2025. március	2025. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 040	3 040	2 879
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		hasonló	nagyobb	nagyobb
		1,00	1,05	1,05
műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
építési mód		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
felszereltség, beépített extrák		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
környezet forgalmassága		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,10	1,10	1,10
épületen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 169	3 327	3 151
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	20,00			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 216			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	3 220			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	64 400			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	64 400			

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:									
Bevételek	Éves bérleti bevétel (64 400 Ft/hó)							Ft	772 800
	Kihasználtság							%	95
	Figyelembe vehető bevétel							Ft	734 200
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel							1 %-a Ft	7 300
	Kezelési költség, az éves bevétel							1 %-a Ft	7 300
	Felújítási költségalap							Ft	80 000
	Egyéb költségek							Ft	0
	Költségek összesen							Ft	94 600
Egyéb	Éves potenciális bevétel							Ft	639 600
	Tőkésítési ráta		7,0%	Tőkésített érték:			Ft	9 100 000	
	Befektetési kiadások							Ft	0
	Becsült hozadéki érték kerekítve							Ft	9 100 000

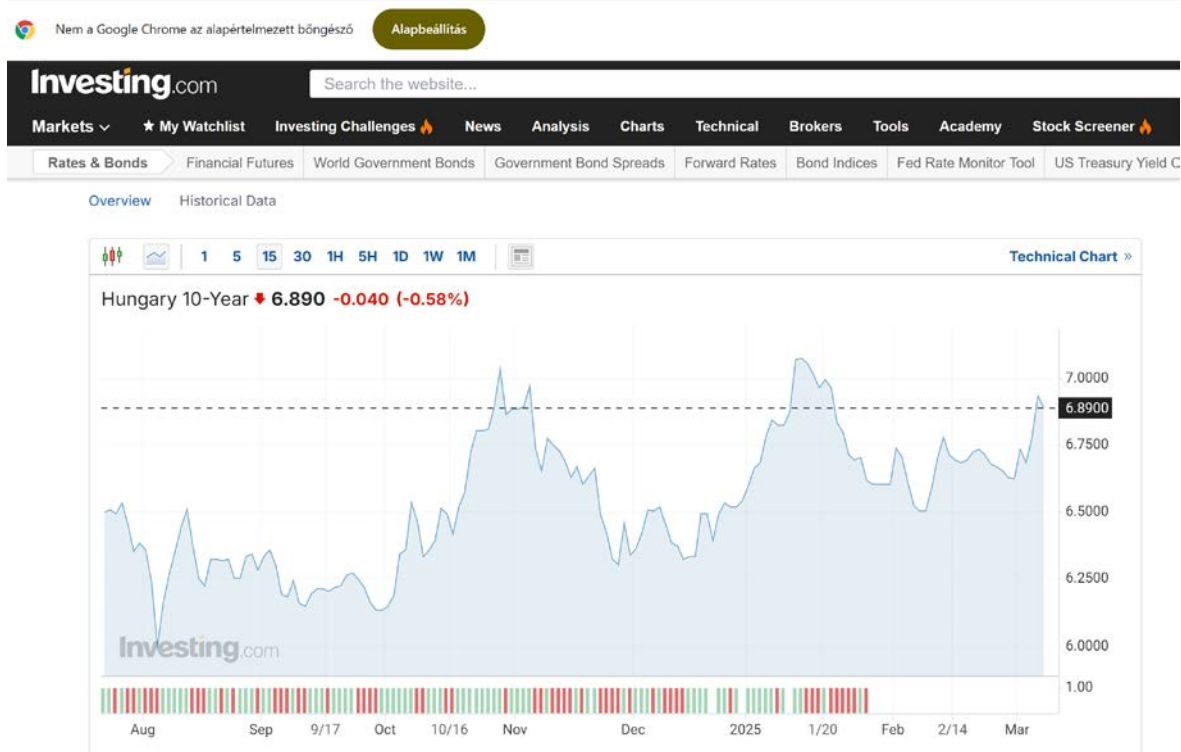
Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése Veszprém belterület 3286/1/D				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém	Veszprém, Jókai u.	Veszprém
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Infrastrukturális adottságok (közmuvek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben található, közvetlen utcai bejáratos üzlet	utcai bejárátú üzlet	utcai bejárátú üzlet	utcai bejárátú üzlet
Építés éve:				
Műszaki állapot:	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34106035	ingatlan.com/34461632	ingatlan.com/12345691
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		10 000 000	27 000 000	39 900 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
redukált alapterület (m2)	20,0	16,0	42,0	54,0
fajlagos ár (Ft/m2)		625 000	642 857	738 889
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. március	2025. március	2025. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		593 750	610 714	701 944
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		hasonló	nagyobb	nagyobb
		1,00	1,10	1,15
műszaki állapot		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
megközelíthetőség		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
		1,05	1,05	1,00
építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
fűtési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,90
földhasználat		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,80	0,80
		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		422 878	478 456	518 730
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	20,0			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2)	473 354			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	473 400			
becsült érték (Ft)	9 468 000			
becsült érték kerekítve (Ft)	9 500 000			

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése 3286/1/D				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém	Veszprém	Veszprém.Kossuth L.
Tagolása:	földszint			
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Infrastrukturális adottságok (közútvégek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben található, közvetlen utcai bejáratos üzlet			
Építés éve:				
Műszaki állapot:	közepes állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/32257787	ingatlan.com/33441362	ingatlan.com/34196428
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		64 000	80 000	100 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
redukált alapterület (m2)	20,0	20,0	25,0	33,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 200	3 200	3 030
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025. március	2025. március	2025. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 040	3 040	2 879
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		hasonló	nagyobb	nagyobb
		1,00	1,05	1,05
műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
építési mód		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
felszereltség, beépített extrák		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
környezet forgalmassága		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,10	1,10	1,10
épületen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 169	3 327	3 151
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	20,00			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 216			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	3 220			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	64 400			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	64 400			

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (64 400 Ft/hó)				Ft	772 800
	Kihasználtság				%	95
	Figyelembe vehető bevétel				Ft	734 200
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel				1 %-a Ft	7 300
	Kezelési költség, az éves bevétel				1 %-a Ft	7 300
	Felújítási költségalap				Ft	80 000
	Egyéb költségek				Ft	0
	Költségek összesen				Ft	94 600
Egyéb	Éves potenciális bevétel				Ft	639 600
	Tőkésítési ráta		7,0%	Tőkésített érték:	Ft	9 100 000
	Befektetési kiadások				Ft	0
	Becsült hozadéki érték kerekítve				Ft	9 100 000

Tőkésítési ráta:



Tulajdoni lap

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13035/2025

2025.02.19

VESZPRÉM

belterület 3286/1/A helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

földhasználati jog alapján létesült épület WC és mosdó

15 magán

Bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04

2. bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04

Illetli a VESZPRÉM Belterület 3286/1 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog
A vázrajz szerinti II.jelű 19m2 területre.

3. bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04

Önálló építmény földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2/2016.11.04

jogcím: ráépítés

jogállás: tulajdonos

név : György János

sz.név: György János

szül. : 1957

a.név : Potó Mária

cím : 8200 VESZPRÉM Tiszafa utca 48

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szignó

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13037/2025

2025.02.19

VESZPRÉM

belterület 3286/1/B helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

.. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

földhasználati jog alapján létesült épület kereskedelmi épület

19 magán

Bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04

2. bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04

Illetli a VESZPRÉM Belterület 3286/1 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog
A vázrajz szerinti III.jelű 31 m2 területre.

3. bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04

Önálló építmény földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

.. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2/2016.11.04

jogcím: ráépítés

jogállás: tulajdonos

név : György János

sz.név: György János

szül. : 1957

a.név : Potó Mária

cím : 8200 VESZPRÉM Tiszafa utca 48

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13039/2025

2025.02.19

VESZPRÉM

belterület 3286/1/C helyrajzi szám

"címkézés alatt"	I. RÉSZ
.. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület tulajdoni forma m2
földhasználati jog alapján létesült épület kereskedelmi épület	
19 magán	
Bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04	
2. bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04 Illetli a VESZPRÉM Belterület 3286/1 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog A vázrajz szerinti IV.jelű 31m2 területre.	
3. bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04 Önálló építmény földhasználati jog alapján	
II. RÉSZ	
.. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2/2016.11.04 jogcím: ráépítés jogállás: tulajdonos név : György János sz.név: György János szül. : 1957 a.név : Potó Mária cím : 8200 VESZPRÉM Tiszafa utca 48	
III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.	
TULAJDONI LAP VÉGE	

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13042/2025

2025.02.19

VESZPRÉM

belterület 3286/1/D helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ	
Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés		terület m2	tulajdoni forma
földhasználati jog alapján létesült épület kereskedelmi épület		19	magán
Bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04			
2. bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04 Illetli a VESZPRÉM Belterület 3286/1 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog A vázrajz szerinti V.jelű 31m2 területre.			
3. bejegyző határozat: 54251/2/2016.11.04 Önálló építmény földhasználati jog alapján			
		II. RÉSZ	
tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2/2016.11.04 jogcím: ráépítés jogállás: tulajdonos név : György János sz.név: György János szül. : 1957 a.név : Potó Mária cím : 8200 VESZPRÉM Tiszafa utca 48			
		III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONILAP VÉGE			



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

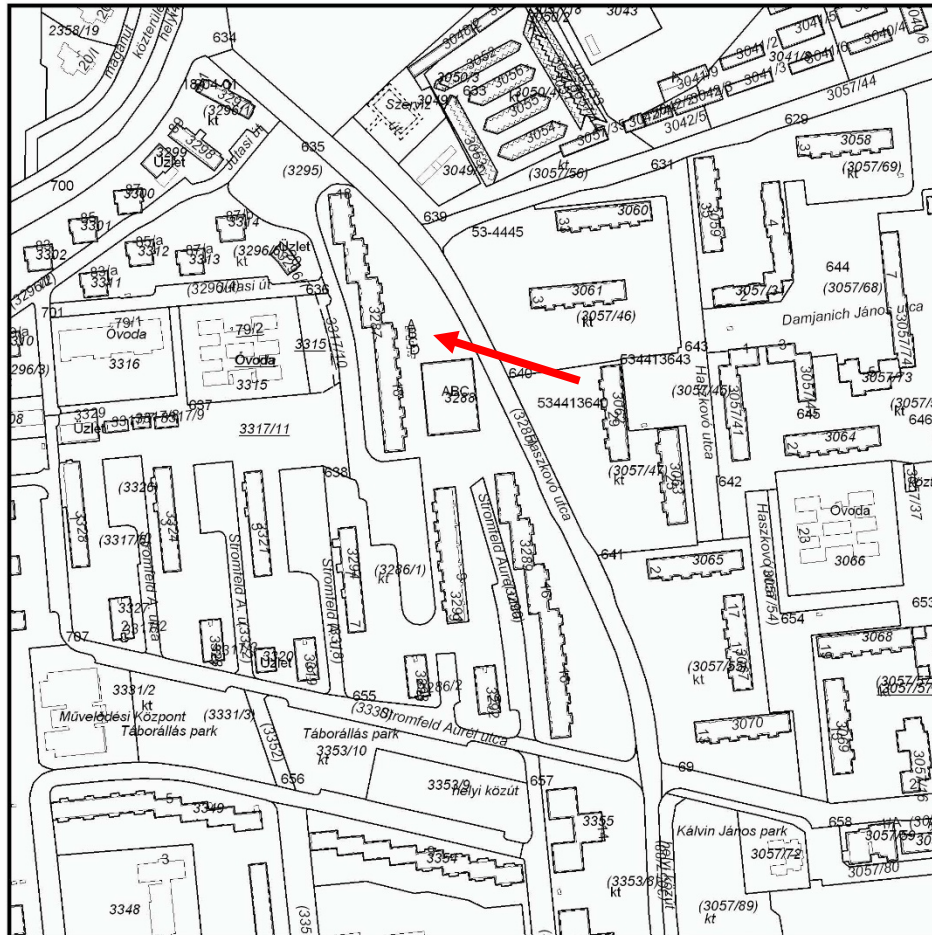
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.03.07 20:21:34

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 3286/1

Megrendelés szám: 430479/6/2025

Méretarány: 1 : 4000



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

FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlanok, és környezetük



az értékelt ingatlanok, és környezetük



környezet



3286/1/A



3286/1/B és környezet



3286/1/C

FÉNYKÉPEK



3286/1/D



3286/1/A



3286/1/A



3286/1/C



3286/1/A



3286/1/D

FÉNYKÉPEK



nyílászárók



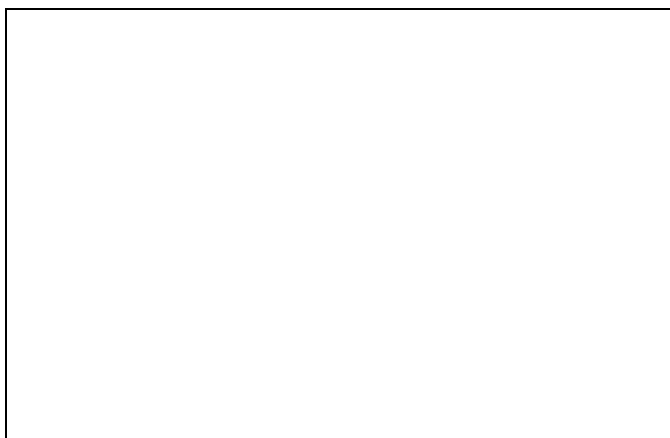
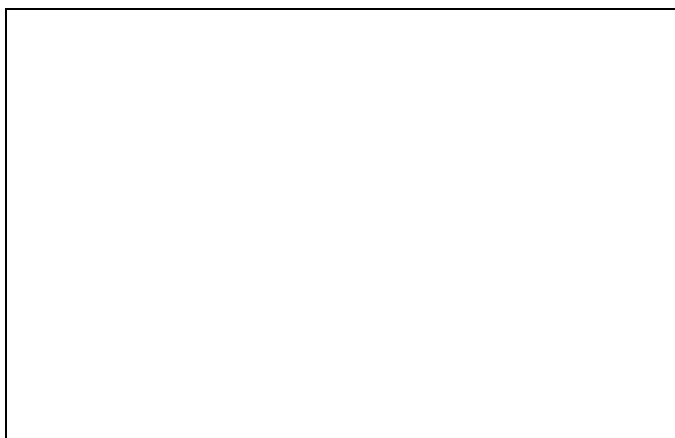
nyílászárók



környezet, és az értékelt ingatlanok



környezet, és az értékelt ingatlanok



Összehasonlító adatok. Adás-vétel:

2025. 03. 07. 21:03

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

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Belváros

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
10 millió Ft	16 m ²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	van
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	földszint	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém abszolút belvárosában, a sétáló utcán (Kossuth Lajos utca), átjáróban, utcai bejáratos, nagy üvegeportállal rendelkező, jól reklámozható, 16 m²-es üzlethelyiség eladó.

Az ingatlan fűtését-hűtését légkondicionáló biztosítja. Villany van (3 fázis). Az üzlethelyiség a társasházi egység része.

Elhelyezkedéséből adódóan kiválóan alkalmas üzlethelyiségnek, szolgáltatásra illetve Ügyfélforgalmas irodának is.

Ár: 10 millió Ft.

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.

<https://ingatlan.com/34106035/nyomtatas>

1/2

2025. 03. 07. 21:03

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

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

Irodai azonosító kód: N4665



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34106035>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2025. 03. 07. 21:04

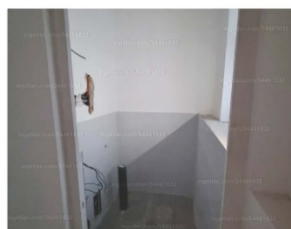
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 246 8366



Veszprém, Jókai Mór utca

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
27 millió Ft

Alapterület
42 m²

Ingatlan állapota	nincs megadva	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó egy belvárosi, teljesen felújított üzlethelyiség. A hangulatos, boltíves ingatlan az új tulajdonosának a fantáziájára van bízva, mi lesz belőle.

Az ingatlanban 3 fázis található.

Új villany-, víz- és szennyvízvezetékek. Frissen vakolva, glettelve, festve, burkolva. Kisebb utómunkák még vannak, befejezés megbeszélés szerint.

További kérdésekre szívesen válaszolok!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34461632>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34461632/nyomtatas>

1/2

2025. 03. 07. 21:04

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

<https://ingatlan.com/34461632/nyomtatas>

2/2

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

2025. 03. 07. 21:07

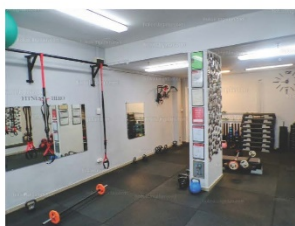
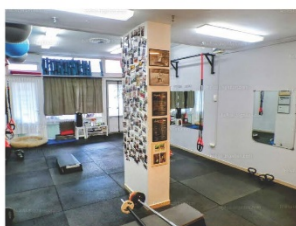
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Hollósi Tibor
Hollósi Tibor



+36 70 543 8654



Veszprém, Jutasi úti lakótelep

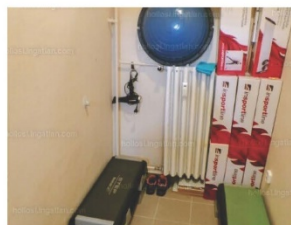
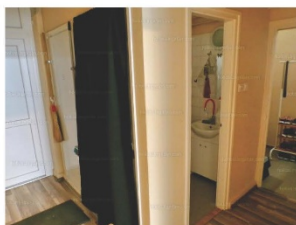
Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
39,90 millió Ft	54 m ²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1950 és 1980 között
Emelet	földszint
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó az alábbi üzlethelyiség, mely utcafronti bejárattal rendelkezik. Alapterülete 54 nm, melyben egy ügyféltér, közlekedő, vizesblokk és egy külön helyiség kapott helyet. Az ingatlan főbejáratán kívül adott egy hátsó bejárat is.

Külön merőrákkal rendelkezik, nyílászáróit cserélték. Burkolatai jó állapotban vannak.

Forgalmas helyen található, ugyanakkor a gyalogos forgalom is nagy. Befektetésnek kiváló, hiszen folyamatosan van bérlője, mint ahogy most is.



<https://ingatlan.com/34198884/nyomtatas>

1/2

2025. 03. 07. 21:07

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/34198884>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34198884/nyomtatas>

2/2

Összehasonlító adatok Bérlet:

2025. 03. 09. 18:44

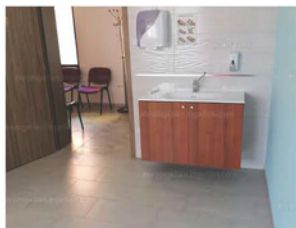
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Veszprém megye

Kiadó egyéb üzlethelyiség

Ár havonta	Alapterület
64 000 Ft	20 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprémbe a belvároshoz közel, jó megközelítéssel, új, igényes egészségközpontban, földszinti 20 m²-es mással megosztva, ingatlan rendelési időre bérbeadó. Kiválóan alkalmas egészségügyi szolgáltatásra, orvosi tevékenységre, rendelőnek stb.

Az ingatlan heti szinten órákra bérelhető (pl.: rendelés esete).

A helyiségekben kézmosó, vízvételi lehetőség biztosított. A folyosó várakozónak kialakított. A folyosón szociális blokk, kézmosó került kialakításra.

Az ingatlan megközelítése kiváló, udvarában több autó számára parkolási lehetőség biztosított. Az ingatlan minőségi anyagokból épült, fűtése-hűtése hőszivattyús rendszerről működik. Az épületben, riasztó, kamerarendszer van kiépítve.

A Tulajdonos elvárása, hogy szerződéskötéskor kaució megfizetése szükséges, ami foglalóként is

<https://ingatlan.com/32257787/nyomtatas>

1/2

2025. 03. 09. 18:44

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

biztosíték illetve az ingatlan birtokba adásakor a bérleti díj előre megfizetése. Bérleti díj: 4.000 Ft/óra (rezsivel együtt).

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

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

Irodai azonosító kód: N4194



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32257787>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32257787/nyomtatas>

2/2

2025. 03. 09. 18:45

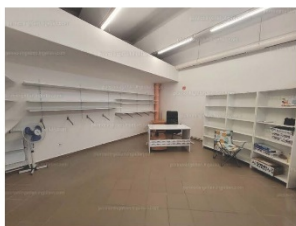
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Rikk Adrienn
Pannon Ingatlan és
Hiteliroda



+36 30 256 2523



Veszprém, Belváros

Kiadó üzletházban üzlethelyiség

Ár havonta 80 000 Ft		Alapterület 25 m ²	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	1	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

KIADÓ ÜZLETHELYISÉG VESZPRÉM BELVÁROSÁBAN, ZÁRT ÜZLETHÁZBAN!

ALAPADATOK:

- Az üzlethelyiség egy 14 üzlettel rendelkező ÜZLETHÁZBAN házban található, az EMELETEN,
- Alapterülete 25 m²,
- AZONNAL birtokba vehető!
- A BÉRLETI SZERZŐDÉSHEZ szükséges 2 havi KAUCIÓ és 1 havi BÉRLETI DÍJ!
- Minimum 1 ÉVRE KIADÓ!
- BÉRLETI DÍJ: 80 ezer Ft+ ÁFA + üzemeltetési költség, mely tartalmazza a víz, villany, fűtés díját, ami EGYÉNI FOGYASZTÁS ALAPJÁN HAVONTA kerül kiszámlázásra. Ezen kívül tartalmazza még a szemétszállítás, takarítás, biztosítás és a riasztórendszer díját is.
- Az épületben RIASZTÓ és KAMERARENDSZER VAN KIÉPÍTVE!
- Parkolás KÖZTERÜLETEN lehetséges, amely FIZETŐS!
- Kiváló lehetőség, irodának, ruhaüzletnek. műkörmösnek, masszázs szalon is kialakítható!

<https://ingatlan.com/33441362/nyomtatas>

1/2

2025. 03. 09. 18:45

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

FŰTÉS:

- A fűtést TÁVHŐ biztosítja,
- Az ingatlan hőleadói EGYEDI MÉRŐS radiátorok,
- SAJÁT VILLANYÓRÁVAL rendelkezik az üzlethelyiség.

A közelben található: bevásárlási lehetőségek (Spar, Piac), buszmegállók, buszpályaudvar, posta, gyógyszertár, posta, éttermek, cukrászda, fodrászat, kozmetika, DM, Rossmann E-ON, Vodafone.

AMIBEN SEGÍTENI TUDUNK:

- Megbízható ügyvédi háttér,
- Energetikai tanúsítvány és ingatlan értébecslés készítése,
- INGYENES, BANKFÜGGETLEN hitelügyintézés,
- Állami támogatások: CSOK, Babaváró támogatás, Falusi CSOK,
- Személyi kölcsönök,
- Megtakarítások, lakástakarék.
- Az elírások és a változtatások jogát fenntartjuk!

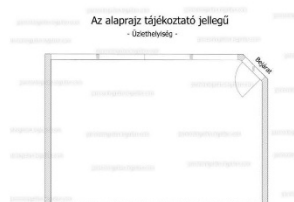
16 ÉVES SZAKMAI TAPASZTALATTAL!

További információkért forduljon hozzám bizalommal. :)

Kérem hivatkozzon irodai nyilvántartás számunkra!

Nyilvántartási szám : 296433

KERESÜNK ELADÓ/KIADÓ INGATLANOKAT VESZPRÉM MEGYÉBEN!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33441362>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2025. 03. 09. 18:45

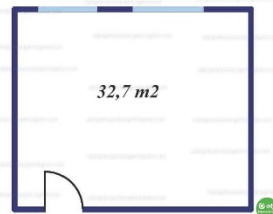
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Szamosvári Csaba
Károlyné
OTP Ingatlanpont Nyugati
régió 3



+36 70 378 4827



Veszprém, Kossuth Lajos utca

Kiadó üzletházban üzlethelyiség

Ár havonta 100 000 Ft		Alapterület 33 m²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	nincs megadva
Építés éve	1950 és 1980 között	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	félemelet	Rezsiköltség	45 000 Ft/hó
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó a belvárosban, üzletházban egy 32,7 m²-es üzlethelyiség az üzletház félemeletén. Az üzletház 2 bejáratral rendelkezik, a sétáló utcáról és a déli parkoló felől is megközelíthető. Klimatizált, mozgólépcső is a kényelmet szolgálja. Fűtési házközponti, légbefúvással, mely üzletenként hűtést vagy fűtést biztosít. A bérleti díjat 27 %-os ÁFA terheli. Közös költség 1.200.-Ft/m² + ÁFA. A rezsi megállapítása egyedi mérőórákkal történik. Kaució 2 havi bérleti díj. Az ingatlan 2024.július 16-tól bérebe vehető.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34196428>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34196428/nyomtatas>

1/2

2025. 03. 09. 18:45

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

<https://ingatlan.com/34196428/nyomtatas>

2/2

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com