

Forgalmi érték meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a 8200 Veszprém, Völgyhíd tér 2. szám alatt található, Veszprém 1121 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett kollégium és udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada kapcsán



Készítette:
BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
névjegyzék: VMJV PH I/17

1. számú példány

Csopak
2025. szeptember 12.



1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt
Megrendelő címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	kivett kollégium és udvar
Cím:	Veszprém, Völgyhid tér 2.
Irányítószám:	8200
Helyrajzi szám:	1121
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképeség:	forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekeltség:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület:	2169 m ²
Nettó alapterület:	2264 m ²
Nettó bérbeadható alapterület (NLA):	1429 m ²
Redukált/egyneműsített alapterület:	2264 m ²
Közműellátottság:	összközmű
Jelenlegi funkció:	Veszprémi Törvényszék Közigazgatási Kollégium általi részbeni hasznosítás
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon és költségszámításon alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja:	2025. szeptember 3.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK	
Forgalmi értéke kerekítve:	449 000 000 Ft , azaz négyszáznegyvenkilencmillió forint

A telek és a felépítmény értékének megoszlása:

A telek értéke:	200 000 000 Ft
A felépítmény értéke:	249 000 000 Ft

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

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték nettó, az áfát nem tartalmazó értéként értendő.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékebecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Csopak, 2025. szeptember 12.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Készítette:



Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő
(OKJ 52 341 03 00015401
névjegyzék: VMJV PH I/118)
építőmérnök,
építési műszaki ellenőr (61 582 01)



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02
névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



Tartalomjegyzék

	Oldal
1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	2
2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	5
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
3.3 Helyszíni szemle és időpontja	12
3.4 Felhasznált dokumentumok.....	12
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	12
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	12
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	14
4.3 Az épület műszaki jellemzői	26
5. ÉRTÉKEKELÉS.....	32
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	32
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	33
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	33
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	33
5.5 Érték meghatározás	33
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	33
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	35
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	36
6. ÖSSZEFOGLALÁS	39
7. MEGJEGYZÉSEK.....	40
8. MELLÉKLETEK.....	41

2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Völgyhíd tér 2. szám alatt található, Veszprém 1121 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett kollégium és udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az értékelés célja aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2025. szeptember 3.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016, EVS 2020 és a TEGOVA ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő

szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépezet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

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

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

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.

3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,

- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégláépületek	60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avulásbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Az értékelés alapja

Az értékelés célja piaci érték megállapítása.

Az ingatlan elhelyezkedése, kialakítása, állapota, illetve a bérbeadással történő hasznosításhoz fűződő felújítási költségek bizonytalan mértéke miatt az ingatlan értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg, a hozamszámítást és a költség számítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. szeptember 3-án Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Körbejárta az ingatlant, állagát fényképfelvételeken rögzítette. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

3.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap
- Térképmásolat

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.09.12.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Völgyhíd tér 2.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	1121

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett kollégium és udvar
Terület:	2169 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Bejegyző határozat, érkezési idő: 38198/1992.08.19	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	jogutódlás



Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

II/3.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 38198/1992.08.19</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	jogutódlás
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

II/4.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 42914/3/2018.06.15</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	vagyonkezelésbe adás
Jogállás:	vagyonkezelői jog
Jogosult neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.

Tulajdoni lap III. rész

III/2.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 35471/2014.03.13</i>	
Vezetékg. A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.	

III/3.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 640649/2020.11.26</i>	
Alappont: 0226107-1 Eredeti határozat: 33724/2006.03.02 Jogosult: név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.	

Megjegyzések:

- A tulajdoni lap III/1. szám alatti bejegyzés alapján az ingatlanon az országos alappont hálózat pontjai találhatóak, ezért a Magyar Államot az idevonatkozó jogszabály erejénél fogva, külön hatósági eljárás nélkül határozatlan időre szóló és ingyenes használati jog illeti meg, ezt a jogot a megyei földhivatal gyakorolja. A földmérésre jogosult szerv dolgozója az ingatlanon elhelyezett földmérési jelet felkeresheti, azon méréseket végezhet, annak szükséges karbantartását elvégezheti. Az előírások alapján a földmérési jelet az eredeti helyéről

elmozdítani nem szabad, és tartózkodni köteles mindenki, olyan tevékenységtől, amely a földmérési jel, létesítmény megrongálását vagy megsemmisítését eredményezheti. A földmérési jelek elhelyezése az ingatlan rendeltetés szerinti hasznosítását, ezzel forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

- A tulajdoni lap III/2. szám alatti bejegyzése a lentebb látható e-közmű vázrajon (a többi közművel együtt) szemléltetett módon futó vezeték miatt került felvezetésre. A bejegyzés a kialakult állapot révén az ingatlan hasznosíthatóságát, ezzel forgalomképességét nem befolyásolja.
- A Veszprém, 1121 hrsz. alatti ingatlan műemléki védettség alatt áll (azonosító:1035, műemléki véd. kat.: M III, műemléki szám: 4678, klasszicista, 1820 körül). Az ingatlan elidegenítéséhez – az örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 44. § (1) bekezdés b) pontja szerint – hatósági jóváhagyás szükséges.
- Az örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 86. § (1) és (4) pontja alapján a Magyar Államot – a műemléki védettségéből kifolyólag – elővásárlási jog illeti meg, mely elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megadására – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról szóló 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet 22. § (1) bekezdése szerint – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Koordinációs és Örökségvédelmi Felügyeleti Főosztálya jogosult.

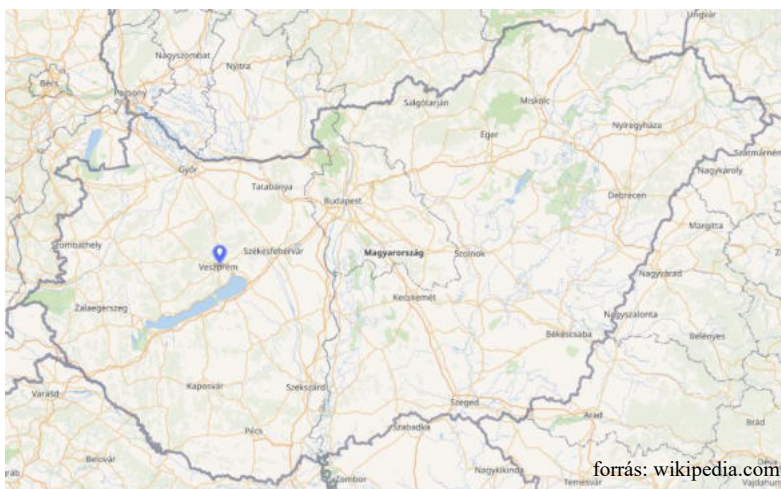
A műemléki védettség értékmódosító hatását a védettség alatt nem álló összehasonlítóknak esetében korrekcióval vettük figyelembe. Az elővásárlási jog önmagában a forgalomképességet nem befolyásolja.

A pincszint rendkívül gyenge állapotú, helyszíni tájékoztatás alapján használata nem biztonságos, ezért jelenleg raktározási célra sem alkalmas. Állapota miatt alapterületét az értékelés során nem vettük figyelembe.

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

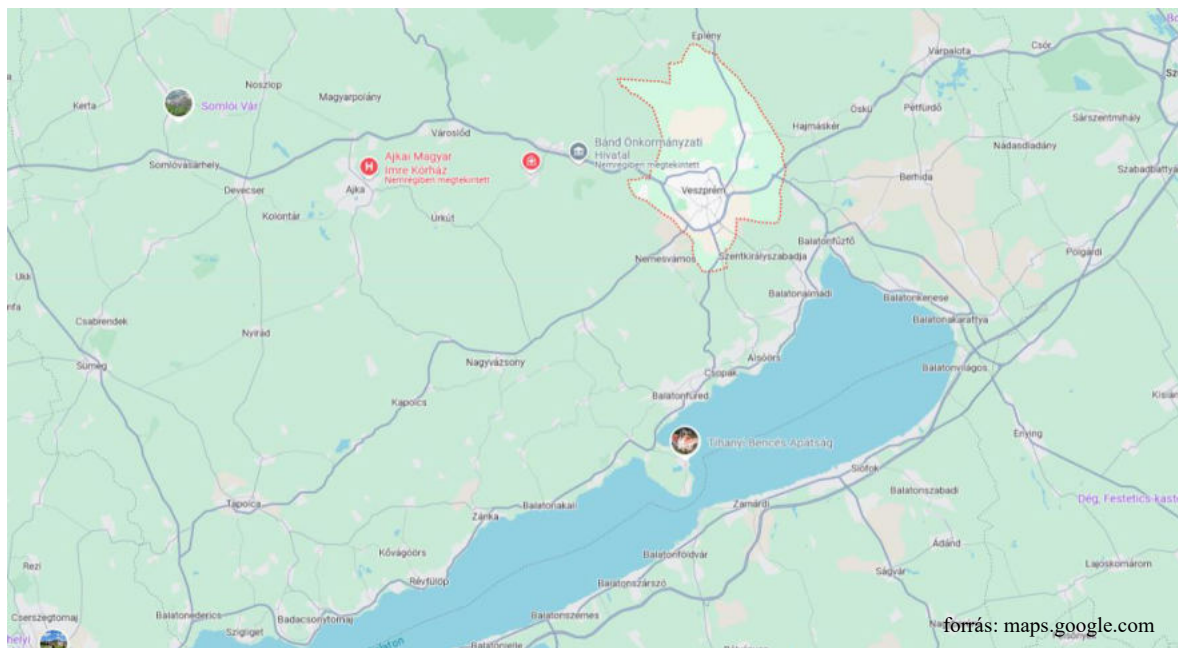
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye 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.



Közigazgatás	
Ország	 Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) ^[3]
Népsűrűség	475,9 fő/km²

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan település központjától mintegy 1,5 km-re, északnyugatra, a Szent István Völgyhíd mellett, a Temetőhegy és a Veszprémvölgy városrészek határán, 8-as számú főút felől futó forgalmas bevezető út, a Pápai út, illetve a Lázár utca, a Völgyhid tér és a Kiss János utca találkozásában található. Az ingatlan végig aszfaltos úton érhető el, gépjárművel és gyalogosan a Lázár utca felől, kizárólag gyalogosan a Völgyhid tér felől közelíthető meg.

Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, helyi járatos buszmegálló 20 m-re, élelmiszerbolt 700 m-re, egyéb kereskedelmi és szolgáltató egységek 1,5 km-en belül, buszpályaudvar 1,9 km-re, a 8-as számú főút várost elkerülő szakasza 2,4 km-re, vasútállomás 3,6 km-re, található.

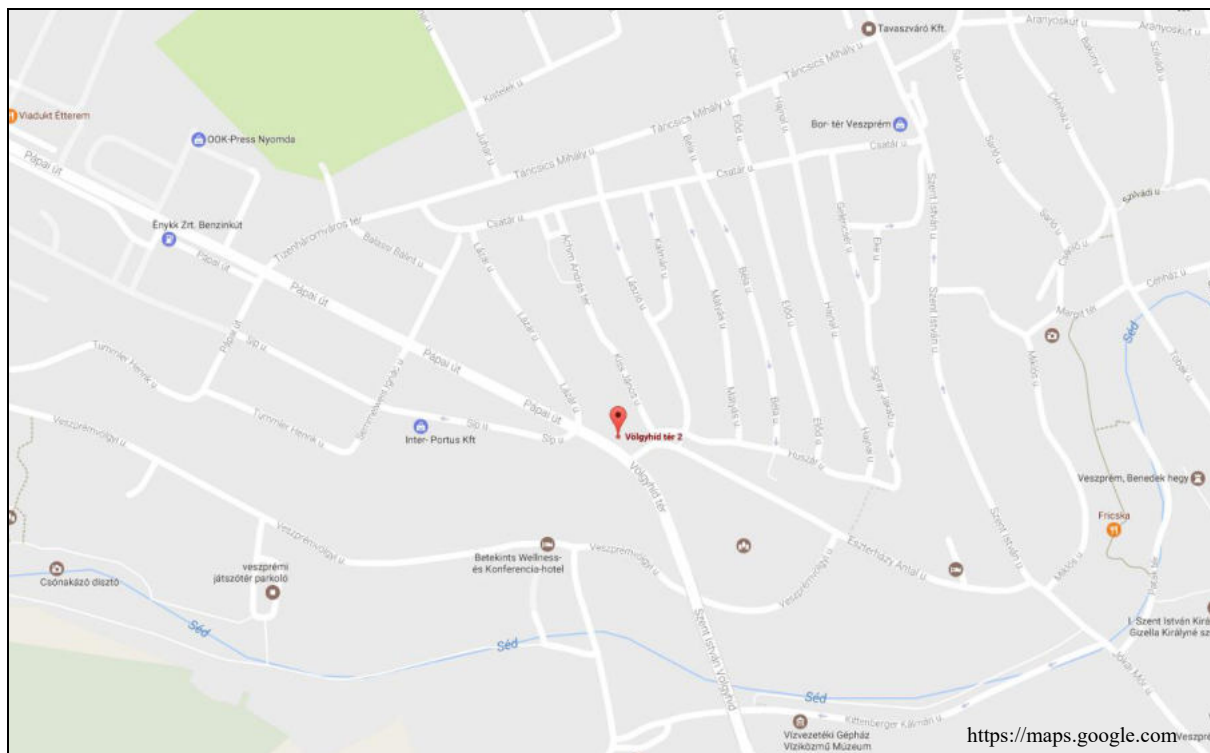
Környezetében zömében az 1900-as évek első felében épült egyszintes – a Pápai út mentén részben kereskedelmi-szolgáltató hasznosítású – lakóházak vannak, az ingatlantól délre a Szent László templomot, völgy túloldalán a várat találjuk.



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az épület elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 56 029 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2024) 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

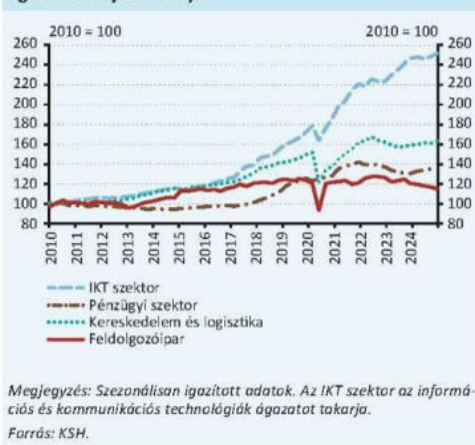
vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott állás keresők száma 667 fő, a munkanélküliségi ráta 1,83 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 06. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az irodapiac helyzete

2. Az irodapiac

2024-ben a bruttó hazai termék 0,5 százalékkal emelkedett éves összevetésben. Az irodapiaci kereslet szempontjából fontos szolgáltató ágazatok hozzáadott értéke vegyesen alakult: az infokommunikációs szektoré 4,4, a pénzügyi szektoré 2 százalékkal emelkedett, ugyanakkor a feldolgozóipar 4,3 százalékkal csökkent 2024-ben. Ezen ágazatok közül az alkalmazotti létszám tekintetében legnagyobb súlyú feldolgozóipar foglalkoztatása csökkent, a többi ágazat esetében pedig stabilan alakult, emelkedett. 2024-ben a budapesti irodapiac bruttó bérleti kereslete 8 százalékkal emelkedett az előző évhez képest, de a koronavírus-járvány előtti 2018–2019. évek átlagos keresletét továbbra is mintegy 12 százalékkal múlta alul. A bruttó kereslet összetételében a szerződés megújítások aránya tovább emelkedett, és 2024-ben 57 százalékot tett ki, ami 9 százalékpontos emelkedés a 2023-as adathoz képest. 2024-ben a nettó piaci felszívás, nem volt elegendő az új átadások szabad területeinek és a megszűnő bérleti szerződések miatt megüresedett területek kihasználatlanságra gyakorolt hatásának ellensúlyozására. A budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 2024. év végén 14,1 százalékon állt, amely 0,8 százalékpontos emelkedést jelent 2023. év végéhez képest, de történelmi összehasonlításban ez a szint még nem tekinthető kiugrónak. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2025-ben 232 ezer négyzetméter új irodaterület átadása szerepel a fejlesztők terveiben. A Budapesten épülő irodaterületek volumenén belül 63 százalékot tesznek ki a tulajdonos, elsősorban egyes minisztériumok és állami intézmények saját használatára épülő irodaházak. Ezzel a teljes épülő állomány bérbeadási szintje kedvező (76 százalék), viszont a költségekkel majd jelenleg bérbeadott területek üresednek meg, ami növeli az irodaállomány kihasználatlansági rátáját. A közép-kelet-európai fővárosokban az állomány 2–10 százaléka megfelelő irodaterület áll építés alatt jelenleg, mely skálán Budapest legfeljül helyezkedik el 10 százalékos értékkel.

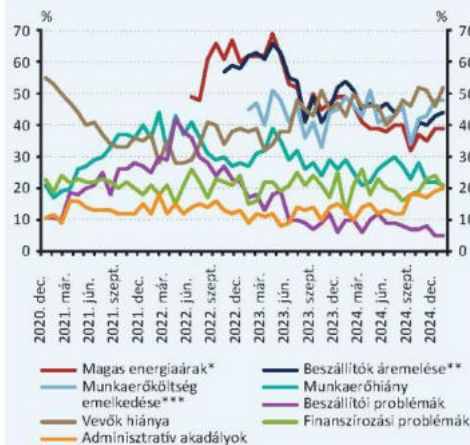
1. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye



A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok teljesítménye a feldolgozóipar kivételével emelkedett 2024. negyedik negyedévben. A bruttó hazai termék 2024 negyedik negyedévében a nyers adatok alapján 0,4 százalékkal, az év egészében pedig 0,5 százalékkal növekedett. Az Európai Unió gazdasága 1,4 százalékkal, az eurozónáé pedig 1,2 százalékkal bővült a negyedik negyedévben, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint. A nemzetgazdaság negyedik negyedévi teljesítményét elsősorban a szolgáltatások támogatták, míg a termelői ágazatok (ipar, építőipar és mezőgazdaság) visszafogták azt. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok teljesítménye a feldolgozóipar kivételével emelkedett a negyedik negyedévben: a pénzügyi szektor 3,3 százalékkal, a kereskedelem és logisztika 2,7 százalékkal, míg az IKT szektor 2,1 százalékkal bővült éves összevetésben (1. ábra). A feldolgozóipar teljesítménye 4,5 százalékkal mérséklődött. 2024. év végén a foglalkoztatottak száma a kereskedelemben 1,6 százalékkal, az IKT szektorban 1,3 százalékkal magasabb volt az egy évvel korábbi adathoz képest, ugyanakkor a feldolgozóiparban 1,8 százalékkal, a pénzügyi szektorban pedig 0,5 százalékkal alacsonyabb létszámot mértek.



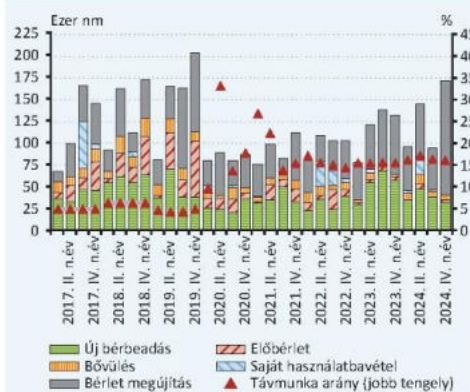
2. ábra
A termelés növekedését akadályozó tényezők



Megjegyzés: *A válaszlehetőség 2022. júniustól szerepel a felmérésben. **A válaszlehetőség 2022. októbertől szerepel a felmérésben. ***A válaszlehetőség 2023. januártól szerepel a felmérésben.

Forrás: MNB vállalati konjunktúrafelmérés.

3. ábra
A budapesti irodapiac kereslete és a távmunkavégzés aránya a szellemi foglalkozásuk körében



Megjegyzés: A 15–74 éves foglalkoztatottak távmunkavégzésének háromhavi mozgóátlaga a szellemi foglalkozásuk százalékában. 2017 és 2018 minden negyedévének az éves távmunka arány van feltüntetve, ezekre az évekre nem állnak rendelkezésre negyedéves adatok.

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, KSH.

2025-ben várhatóan 1,9–2,9 százalékos mértékben bővíthet a bruttó hazai termék.⁴ A 2025 során tovább bővülő fogyasztás előretétele a növekedés motorja lehet, amit az emelkedő reálbérek mellett kormányzati intézkedések is támogatnak. Az elmúlt években az iparban zajló nagy kapacitásbővítő beruházási projektek 2025 végén és 2026 folyamán megkezdhetik a termelést. Ugyan a mérsékelt európai konjunktúra rövid távon továbbra is visszafogott keresletet jelent a hazai kivitel számára, a fokozatosan meginduló keresletnövekedés élénkíti az exportot.

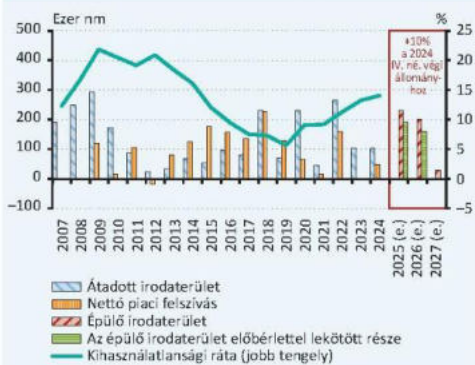
Továbbra is a kereslet hiánya és a magas inflációs időszak elhúzódó hatása akadályozza leginkább a vállalatok termelését. Az MNB 2025. januári vállalati konjunktúra felmérésében a vállalatok a vevők hiányát, a munkaerőköltségek növekedését és a beszállítók áremelését nevezték meg, mint a termelést leginkább korlátozó tényezőket (2. ábra). A legkevésbé a beszállítói problémákat (késés és termékhány), a finanszírozási problémákat és az adminisztratív akadályokat említették a vállalatok a felmérésben. Az Európai Bizottság által közzétett felmérés (ESI) szerint az ingatlanpiac szempontjából kiemelten fontos építőiparban is az elégtelen kereslet jelenti a legfőbb korlátot, a munkaerőhiány csökkenő mértékben akadályozza az építőipari termelést (melléklet 1. ábra). A felmérés eredményeit jól tükrözi, hogy 2025. januárban 9,6 százalékkal csökkent az építőipari termelés volumene éves összevetésben. A megkötött új építési szerződések volumene 15,8 százalékkal, míg az építőipari vállalkozások január végi szerződésállományának volumene 0,2 százalékkal mérséklődött az egy évvel korábbihoz képest. Ezen belül az épületek építésére vonatkozó szerződéseké 14,7 százalékkal kisebb, az egyéb építményekre vonatkozóké 14,2 százalékkal nagyobb volt a 2024. januárinál, köszönhetően néhány nagyobb infrastrukturális beruházásnak.

2024-ben az irodakereslet több mint felét a megújítások tették ki. 2024-ben a budapesti modern irodák iránti teljes kereslet 8 százalékkal meghaladta az előző évi szintet. A keresleten belül egyedül az új bérbeadási és előbérleti tranzakciók volumene csökkent (rendre 29 és 24 százalékkal) éves összevetésben, a többi tranzakciótípus volumene emelkedett (3. ábra). Az éves nettó (megújítások nélküli) kereslet 11 százalékkal alacsonyabb volt az egy évvel korábbinál. A 2024-ben megkötött bérlési szerződések volumene 502 ezer négyzetméter volt, amelynek 57 százalékát adták a szerződés hosszabbítások, érdemben meghaladva az előző öt év (2019–2023) 42 százalékos átlagos értékét. Az új bérlési szerződések a teljes kereslet 30 százalékát, a területbővítési tranzakciók 6 százalékát, a saját használatbavételek 5 százalékát, az előbérletek pedig 2 százalékát

⁴ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés, 2025. március: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes/2025-03-27-inflacios-jelentes-2025-marcius>



4. ábra
Bérleti és fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacra



Megjegyzés: 2024. év végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

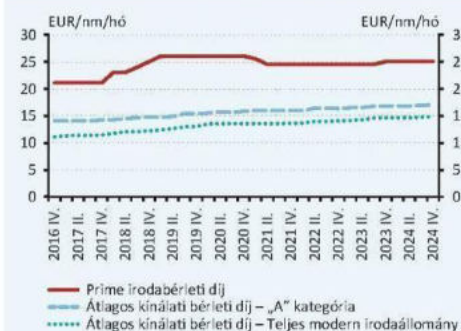
tették ki. Az irodapiaci nettó kereslet gazdasági szektorok szerinti eloszlását tekintve, 2024-ben az üzleti szolgáltatások és kereskedelem, valamint a gyártó szektorok részaránya emelkedett 2023-hoz képest. Csökkenés leginkább az informatika, távközlés részarányában történt (melléklet 12. ábra). A szellemi foglalkozású munkavállalók számát alapul véve, a távmunkavégzés aránya országos szinten a 2023-ban stabilan 15 százalékos szintről 2024. második negyedévében 17 százalékra emelkedett, év végén pedig 16 százalékra állt. A budapesti irodapiacra koncentrálna ez az arány érdemben magasabb lehet.

2024-ben mérsékelt nettó piaci felszívás mellett a budapesti irodapiaci kihasználatlansági rátája emelkedett, és tekintetben egyelőre nem várható trendforduló. 2024-ben 104 ezer négyzetméter új irodaterületet (az előző év végi állomány 2,4 százaléka) adtak át a budapesti irodapiacra, amely közel azonos a 2023-as átadási volumennel (4. ábra). Ezzel 2024 végén a budapesti modern irodák állománya 4,46 millió négyzetmétert tett ki, a kihasználatlansági ráta pedig 14,1 százalékra állt, ami 2023. év végéhez képest 0,8 százalékpontos emelkedés. A bérbeadott állomány változását mutató nettó piaci felszívás⁵ éves volumene 48 ezer négyzetmétert tett ki, aminél az elmúlt 13 évben csak három alkalommal (2012, 2021 és 2023) mértek alacsonyabb értéket. 2025-ben 232 ezer négyzetméter irodaterület átadása várható, ebből 132 ezer négyzetméter tulajdonosi, elsősorban állami használatra épül. A 2025-ös átadással, bérbeadási célra épülő 100 ezer négyzetméternyi terület 61 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel 2024. december végén. Ez az arány magasabb a megelőző öt év azonos időszaki adatainak 35 százalékos átlagánál, és némileg csökkentheti a nyomást az emelkedő kihasználatlansági rátán.⁶ 2024. december végén összesen 463 ezer négyzetméter irodaterület építése zajlott Budapesten, amely a meglévő modern irodaállomány 10,4 százalékának felel meg. Összességében a fejlesztés alatt álló volumen és az alacsony keresleti (nettó felszívási) adatok a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetítik előre, ami 2025-ben elérheti a 15 százalékot.

⁵ A kereskedelmi ingatlanok bérleti keresletével kapcsolatos fogalom meghatározások a 2. számú mellékletben találhatóak.

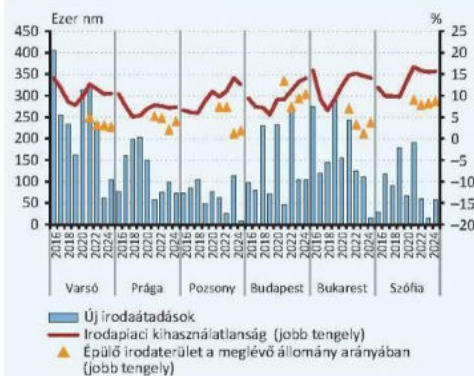
⁶ Az új átadások előbérleti szintjének kihasználatlansági rátára gyakorolt hatását érdemben befolyásolja, hogy az előbérleti szerződések mögött milyen összetételben húzódnak meg új bérleti igények és költözések, mert ez utóbbiak megürülő területeket hagynak maguk után, növelve az üres területek volumenét és ezáltal a kihasználatlansági rátát.

5. ábra
Kínálati bérleti díjak a budapesti irodapiacon



Forrás: CBRE.

6. ábra
Fejlesztési aktivitás és kihasználatlansági ráta a régiós fővárosok irodapiacain



Forrás: MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield és JLL adatai alapján.

Mérsékelt kereslet mellett a kínálati bérleti díjak az euro-zóna inflációs adatától elmaradó mértékben emelkedtek. A Budapest Research Forum által rendszeresen monitorozott teljes modern irodaállomány vonatkozásában a kínálati bérleti díj átlagos havi szintje 14,85 euro/négyzetméter volt 2024 végén, ami éves összevetésben 1 százalékos emelkedést jelent (5. ábra). A jobb minőségű „A” kategóriás irodák esetén szintén 1 százalékkal, 17 euro/négyzetméter/hó szintre emelkedett az átlagos kínálati bérleti díj, az egy évvel korábbi szinthez képest. A legjobb elhelyezkedésű és minőségű irodaházakra vonatkozó elsődleges (prime) bérleti díj 25 euro/négyzetméter/hó szinten stagnált 2024-ben. Az átlagos kínálati bérleti díj növekedési üteme elmarad az eurozóna 2024. decemberi 2,4 százalékos éves inflációs adatától (HICP).

Nincs egységes trend a régiós fővárosok irodapiacainak kihasználatlansági rátájában. 2024-ben a KKE régióban Budapesten, Prágában, Szófiában és Varsóban nőtt, a többi fővárosban pedig csökkent az irodapiac kihasználatlansági rátája (6. ábra). Bukarestben és Pozsonyban 0,5–1,6 százalékpontos mérséklődés, Budapesten, Prágában, Szófiában és Varsóban 0,2–0,8 százalékpontos emelkedés történt. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (7,4 százalékot) Prágában, legmagasabbat (15,8 százalékot) pedig Szófiában lehetett megfigyelni, a budapesti adat (14,1 százalék) a hat vizsgált főváros mutatóinak átlaga (12,5 százalék) fölött helyezkedik el. Az épülő irodaterületek meglévő állományhoz viszonyított aránya a vizsgált hat főváros közül csak Varsóban csökkent. 2024 végén Bukarestben, Pozsonyban, Prágában és Varsóban 1,9–4,1 százalék volt ez az arány, Szófiában és Budapesten pedig magasabb, rendre 8,8 és 10,4 százalék. A 2024-es új átadások tekintetében, 2023-hoz képest Bukarestben és Pozsonyban jelentősen, Prágában kis mértékben csökkent az átadási volumen, Budapesten stagnált, Szófiában és Varsóban pedig alacsony bázisról érdemben nőtt. Legnagyobb volumenű új átadást (104 ezer négyzetméter) Budapesten regisztráltak, de Prágában és Varsóban is rendre 66 ezer és 64 ezer négyzetméternyi új irodát adtak át.

Felhasznált források:

MNB Magyar Nemzeti Bank (2025): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2025. április*

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes>

SWOT-analízis

Az értékelt ingatlanrész erősségeit, gyengeségeit, az ingatlant érintő lehetőségeket és veszélyeket az alábbi táblázat összegzi.

	BELSŐ	KÜLSŐ
P O Z Í T Í V	Erősségek <ul style="list-style-type: none"> ● forgalmas út mellett, jól megközelíthető helyen fekszik ● többrétű hasznosítás 	Lehetőségek <ul style="list-style-type: none"> ● a Pápai út potenciális felújítása ● a közeli Séd-völgy és állatkert további fejlesztése
N E G A T Í V	Gyengeségek <ul style="list-style-type: none"> ● felújítandó műszaki és esztétikai állapot (hiányos gépészet, vízesedés) ● erősen koraózott parkolási lehetőségek ● műemléki védettség 	Veszélyek <ul style="list-style-type: none"> ● a településen, illetve regionálisan is nagy számban található hasonló jellegű, kihasználatlan, jól fejleszthető, értékesítésre felkínált ingatlanok

Erősségek: Az ingatlanforgalmas út mellett, könnyen megközelíthető helyen fekszik. Alaprajzi elrendezése, kialakítása az iroda, alacsony igényességű szállásadó (pl. munkásszállás) vagy egyéb alternatív (közhivatal, oktatási intézmény, stb.) hasznosításra is alkalmassá teszi.

Gyengeségek: Az épület nem hasznosított, ezért felújítása, gépészeti korszerűsítése szükséges. A műemléki védelem miatt felújítása, karbantartása többletköltséggel járhat. Saját területen csekély számú parkolóhely alakítható ki, parkolás még korlátozott mértékben a Völgyhid téren, illetve a Lázár utca mentén, nem fizetős parkoló övezetben lehetséges.

Lehetőségek: A Pápai út, illetve a Séd-völgy és az állatkert fejlesztése növelheti az ingatlan környezetének frekvenciáját.

Veszélyek: Mind a településen, mind regionális viszonylatban jelentős számban lelhetünk fel hasonló méretű és jellegű, esetenként műemléki védettség alatt nem álló ingatlanokat.

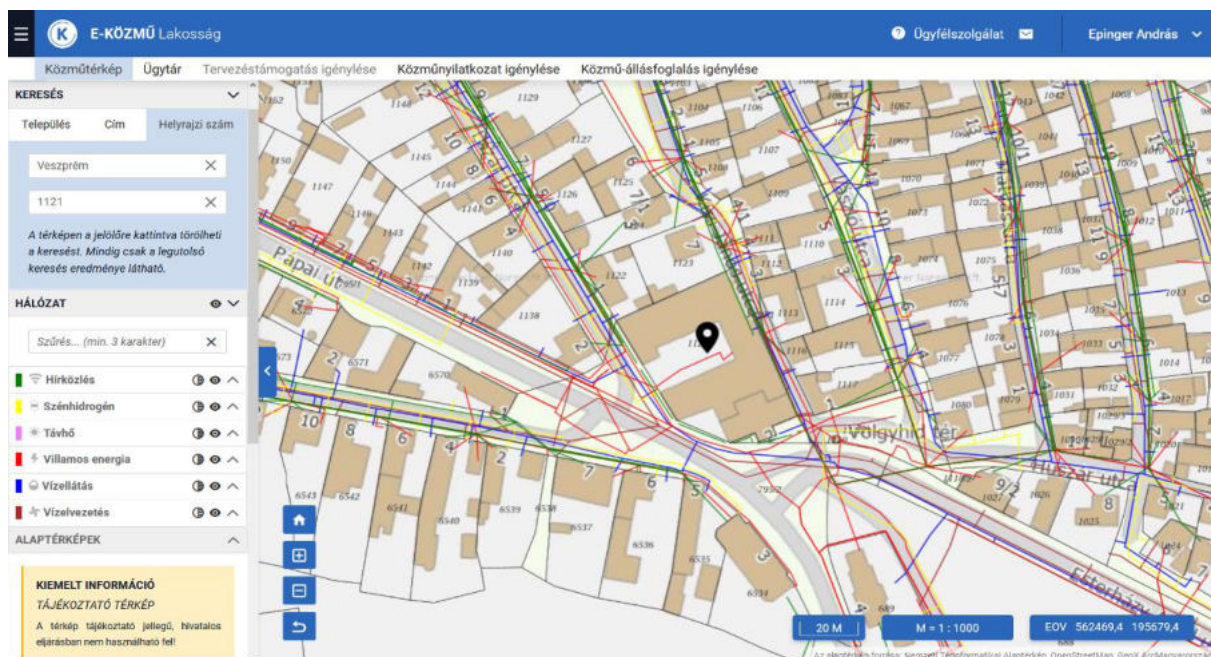
Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Az ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú saroktelek. Északnyugaton beépített lakóingatlanok, máshol utca határolja. A terület nagyrészt az épületek által határolt, délnyugati részen épített, illetve épített lábazon fémhálós kerítéssel kerített. Területe sík terepfelületű, a belső udvar térkövezett és részben tujákkal beültetett, valamint betonozott.

Közművek ismertetése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal felszerelt. E-közmű kivonat:

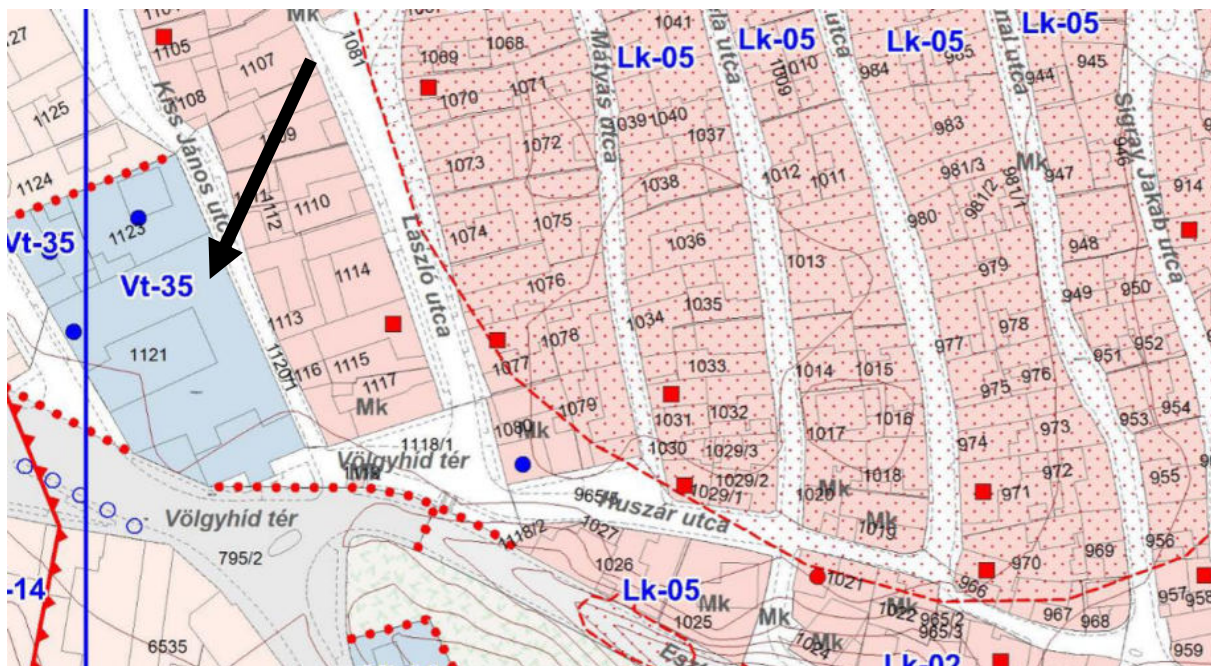


Környezetvédelmi helyzet

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanon és környezetében nem észlelhető. Az ingatlanban jelenleg engedélyköteles tevékenység nem folyik.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Vt-35 jelű településközponti vegyes terület építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:


Nemzeti
Jogszabálytár

Magyar Kormány Cégköltség

A- A+ Hu

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

✓ Hatályos: 2025. 07. 11

XV. Fejezet

TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (VI)

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

- igazgatási, iroda,
- ⁵³ kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

29. § (1) Vt-03 jelű építési övezetben, a Kastély utca által határolt területen az előkert 0 m.

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókertről legkisebb mérete 10 m.

(3) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.

(4) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben:

- egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
- lapostetők legalább 50 % -án tetőkertet kell kialakítani.

(5) Vt-30 jelű építési övezetben:

- legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,
- legkisebb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építettójének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Terven feltüntetett helyen.

(6) Vt-47 jelű építési övezetben, a Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt területen telkenként legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(7)⁵⁴ Vt-51 jelű építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló Várba való feljutást biztosító felszín fölötti építmény létesíthető. Az ilyen célú épület, épületrész esetében a homlokzati felületek az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyhatók.

(8)⁵⁵ Vt-63 jelű építési övezetben az előkert és a hátsókertről 0 m.

(9)⁵⁶ Vt-10 jelű építési övezetben a Karacs Teréz utca 3018/32 helyrajzi számú ingatlan területén maximum 25 lakás építhető.

(10)⁵⁷ A Kistó és a Tűzér utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(11) ⁵⁸ Vt-65 jelű építési övezetben:

- az előkert és hátsókertről legkisebb mérete 0 m,
- a terepszint alatti beépítés 0 %,
- az elhelyezhető épület kizárólag kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciójú rendeltetést tartalmazhat.

(12) ⁵⁹ A Vt-66 jelű övezetben:

- elsősorban művelődési, kulturális, ismeretterjesztő rendeltetés helyezhető el;
- lakó rendeltetés nem helyezhető el; és
- épület hátsókertről is elhelyezhető.

(13) ⁶⁰ A Vt-56 jelű építési övezetben a Szabályozási Terven ábrázolt „Építészeti hangsúly” jelölés területén az épület, építmény legmagasabb pontja 20,0 m lehet.

(14) ⁶¹ A Vt-67 jelű övezetben az előírt minimális zöldfelület 50%-a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(15) ⁶² A Vt-69 övezetben:

- az előkert mérete 0,0 m,
- a kertvárosi lakóterület irányába az oldalkert 15,0 m, továbbá
- a meglévő épület kialakult épületmagassága nem növelhető. Bővítésként megvalósuló épületrész esetén a bővítmény épületmagassága mint önálló épület számítandó.

(16) ⁶³ A Vt-70 jelű építési övezetben:

- az Ev jelű, Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet felőli oldalkert mérete minimum 3,0 m, és
- a szükséges gépjárművek elhelyezése 20 férőhely fölött csoportosítva, felszíni parkolóként is lehetséges, melyből legalább 30% épített árnyékolóval vagy fedetten alakítandó ki.

(17) ⁶⁴ A Vt-71 jelű építési övezetben:


- elsősorban egyházi, hitéleti rendeltetés helyezhető el, amelyben az egyházi, hitéleti rendeltetést kiszolgáló oktatási, nevelési rendeltetések, valamint legfeljebb 2 szolgálati lakás is elhelyezhető,
- épített kerítés nem helyezhető el, az ingatlan nyugati részén az épület mögötti telekrész háromszintes növényállománnyal kerítendő el,
- az építmény legmagasabb pontja 16,0 m lehet.



5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építés i ővezet jele	Beépít ési mód	Kialaki tható legkise bb telek terület (m ²)	A beépít ettsé g megen gedett legnag yobb mérték e (%)	Az épület magas ság megen gedett legnag yobb mérték e (m)	Zöldfel ület legkise bb mérték e (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							széless ége (m)	mély sége (m)
35	Vt-33	SZ	900	50	16	15	16	-
36	Vt-34	SZ	1000	50	12,5	20	16	-
37	Vt-35	SZ	400	60	7,5	15	16	-
38	Vt-36	SZ	400	60	4,5	15	16	-
39	Vt-37	SZ	900	60	12,5	15	16	-
40	Vt-38	O	900	80	8,4	10	16	-
41	Vt-39	O	900	80	10,5	10	16	-
42	Vt-40	Z	300	35	7,5	20	16	-
43	Vt-41	Z	300	35	8,4	20	16	-
44	Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-
45	Vt-43	Z	300	40	7,5	15	16	-
46	Vt-44	Z	300	40	4,5	15	16	-
47	Vt-45	Z	300	40	5,4	15	16	-
48	Vt-46	Z	300	40	7,5	15	16	-
49	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-
50	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
51	Vt-49	Z	500	50	10,5	10	16	-
52	Vt-50	Z	500	60	4,5	10	16	-
53	Vt-51	Z	400	60	5,4	20	-	-
54	Vt-52	Z	500	60	6,0	10	16	-
55	Vt-53	Z	500	60	10,5	10	16	-
56	Vt-54	Z	1000	60	7,5	10	16	-
57	Vt-55	Z	1000	60	8,4	10	16	-
58	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-

4.3 Az épület műszaki jellemzői

Az épület jellemzői		
Építés éve:	1820 / 1930 / 1980-as évek	
Nettó alapterület:	2264 m ²	
Redukált alapterület:	2244 m ²	
Nettó bérbeadható alapterület /NLA/:	1429 m ²	
Tagolódás:	pince, földszint és emelet/tetőtér	
Funkció:	Veszprémi Törvényszék Közigazgatási Kollégium általi részbeni hasznosítás	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	véltetően kő sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	utólagos vízszigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	vegyes, kő és téglafalazat, kisméretű téglapillérek	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	az eltérő építési idejű épületrészek miatt vegyes: az eredeti épületrészekben dongaboltozat, poroszsüveg, illetve borított gerendafödém, a hozzáépített épületrészek monolit és előregyártott vb. gerendás födémekkel rendelkeznek	
Belső válaszfalak:	tégla és kő válaszfalak	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	fa szerkezetű összetett kontyolt nyeregtető, égetett cserép héjalással	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	felújítandó, fa szerkezetű, pallótokos és egyesített szárnyú, 1 és 2 rtg. üvegezésű álló és tetősíkba épített ablakok, a kazánházon felújítandó, fém szerkezetű, 1 rtg. üvegezésű ablak van	
Külső ajtó:	felújítandó, fa szerkezetű, üvegbetétes ajtók, a kazánházon felújítandó, fém szerkezetű, 1 rtg. üvegezésű ajtó	
Belső ajtó:	új, jó állapotú, illetve felújítandó, fa tokos, papírrács betétes tele lapos ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	hagyományos homlokzati vakolat; átalakított utcai homlokzata héttengelyes, övparkány osztja, ereszparkány zárja, a magas lábazat felett alul fejezetes, felül fejezet nélküli lizénák között modern kialakítású ablakok ülnek, oldalhomlokzata tagozatlan, keretezetlen ablakokkal áttörve	
Belső falfelület:	nagy részt festett, vizes helyiségekben csempével burkolt, részben lambériázott, illetve a tetőtéri irodák egy részében tapétázott falazatok	
Belső padlóburkolat:	linóleum, mettlachi, laminált parketta, parketta, kerámia	



Épületgépészet:	
Fűtés:	a fűtés a kazánházban elhelyezett 4 db Viesmann típusú kazánnal biztosítható, a hőleadók radiátorok; az északi, használaton kívüli épületrész jelenleg fűtetlen
Melegvízellátás:	a melegvízellátás a kazánházban elhelyezett 1000 literes VITOCCELL 100-V típusú indirekt tárolóval biztosított
Kommunikáció:	vezetékes telefon, internet
Egyéb:	riasztó, biztonsági kamerák
Közművesítettség:	
Vízellátás:	a vezetékes közműhálózatra csatlakoztatva
Csatornázás:	a település csatornahálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	a vezetékes közműhálózatra csatlakoztatva
Elektromos áramellátás:	a szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva
Igényszint:	
Állapot:	közepes és felújítandó
Felújítás éve:	2018
Felújítás tartalma:	az utcafronti, használatban lévő épületrészben a vizesblokkok felújítása, részleges festés, a burkolatok részleges cseréje, kisebb belső átalakítás és az elektromos hálózat részleges cseréje történt.

Az épület leírása:

Az értékelt ingatlanon található felépítmény építése több fázisban történt: az eredeti, magastetős malom, illetve kétszintes magtár klasszicista stílusban 1820 körül épült, 1930-ban a déli épületet teljesen felújították-átépítették, majd az épületek közé az 1980-as évek második felében illesztettek egy új, tetőtér beépítéses szárnyat.

Az eredeti épületrészek terméskő és tömör téglá falazattal, monolit vasbeton lemez közbső, illetve alul-felül borított gerenda zárófödémekkel épültek. A főépület régi földszintes szárnya alapincézett stabil donga boltozattal, a pincei helyiségek korábban raktárként szolgáltak, de jelenleg gyenge állapotú, illetve jelentős vizesedésük miatt erre a funkcióra sem alkalmasak.

A közbső épületrész falazata Poroton égetett agyag kézi falazó blokkból, IVS előre gyártott vasbeton zsaluzóeleemes födém szerkezettel épült. Minden épületrész fa szerkezetű magas tetős padlástéri beépítéssel, a héjazat minden épületen égetett agyag cserép fedés, a csapadékvíz elvezetés horganyzott acéllemezből készült.

Alaprajzi elrendezése a korábbi oktatási funkciónak megfelelő, de eltérő hasznosítását is lehetővé teszi: épületrészek mind a földszinten, mind a tetőtéri-emeleti szinteken zárt folyosóval összekötöttek, a szintek közti közlekedés három belső lépcsőn zajlik.

Az épület déli, utcafronti része részben felújított, jelenleg a Veszprémi Törvényszék által hasznosított, az északi szárny évek óta nem áll hasznosítás alatt, felújítandó-korszerűsítendő.

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti.

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 tetőterek 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.

Az ingatlan alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

HELYISÉGGKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület; bruttó bérbeadható alapterület /GLA/	nettó bérbeadható alapterület /NLA/	állapota	%	redukált terület
Szélfogó	földszint	4,2 m ²	0 m ²	közepes	100%	4,20 m ²
Előcsamok	földszint	21,1 m ²	0 m ²	közepes	100%	21,10 m ²
Porta	földszint	6,2 m ²	0 m ²	közepes	100%	6,20 m ²
Elektromos kapcs. hely.	földszint	3,1 m ²	0 m ²	közepes	100%	3,10 m ²
Lajstrom iroda	földszint	69,3 m ²	69,3 m ²	felújított	100%	69,30 m ²
Iroda	földszint	37,7 m ²	37,7 m ²	felújított	100%	37,70 m ²
Folyosó	földszint	15,1 m ²	0 m ²	közepes	100%	15,10 m ²
Tároló	földszint	8,2 m ²	8,2 m ²	közepes	100%	8,20 m ²
Tárgyaló	földszint	30,6 m ²	30,6 m ²	felújított	100%	30,60 m ²
Tárgyaló	földszint	30,6 m ²	30,6 m ²	felújított	100%	30,60 m ²
Tárgyaló	földszint	35,1 m ²	35,1 m ²	felújított	100%	35,10 m ²
Folyosó	földszint	50,6 m ²	0 m ²	közepes	100%	50,60 m ²
Iroda	földszint	12,3 m ²	12,3 m ²	felújított	100%	12,30 m ²
Mosdó-zuhanyzó	földszint	1,8 m ²	0 m ²	közepes	100%	1,80 m ²
Wc, előtér	földszint	3,5 m ²	0 m ²	közepes	100%	3,50 m ²
Iroda	földszint	6,5 m ²	6,5 m ²	felújított	100%	6,50 m ²
Előtér	földszint	2 m ²	0 m ²	közepes	100%	2,00 m ²
Wc	földszint	1,1 m ²	0 m ²	közepes	100%	1,10 m ²
Gázm.	földszint	1,4 m ²	0 m ²	közepes	100%	1,40 m ²
Kazánház	földszint	18,1 m ²	0 m ²	közepes	100%	18,10 m ²
Zuhanyzó	földszint	6,1 m ²	0 m ²	közepes	100%	6,10 m ²
Mosdó	földszint	10,6 m ²	0 m ²	közepes	100%	10,60 m ²
Előtér	földszint	3,6 m ²	0 m ²	közepes	100%	3,60 m ²
Takarítás zertár	földszint	1,4 m ²	0 m ²	közepes	100%	1,40 m ²
Wc	földszint	12,4 m ²	0 m ²	közepes	100%	12,40 m ²
Öltöző	földszint	8,2 m ²	0 m ²	közepes	100%	8,20 m ²
Folyosó	földszint	42,6 m ²	0 m ²	közepes	100%	42,60 m ²
Tárgyaló	földszint	24,01 m ²	24,01 m ²	felújított	100%	24,01 m ²
Tárgyaló	földszint	23,03 m ²	23,03 m ²	felújított	100%	23,03 m ²
Folyosó	földszint	13,2 m ²	0 m ²	közepes	100%	13,20 m ²
Mozg.korl.wc	földszint	3,69 m ²	0 m ²	felújított	100%	3,69 m ²
Tároló	földszint	3,5 m ²	0 m ²	közepes	100%	3,50 m ²
Tárgyaló	földszint	38,74 m ²	38,74 m ²	felújított	100%	38,74 m ²
Mediációs szoba	földszint	23,3 m ²	23,3 m ²	felújított	100%	23,30 m ²
Lépcsőház-pincejáró	földszint	24,08 m ²	0 m ²	közepes	100%	24,08 m ²
Tárgyaló	földszint	64,1 m ²	64,1 m ²	felújított	100%	64,10 m ²
Tárgyaló	földszint	42,97 m ²	42,97 m ²	felújított	100%	42,97 m ²
Hulladék tároló	földszint	2 m ²	0 m ²	közepes	100%	2,00 m ²



Folyosó	földszint	32,3 m2	0 m2	közepes	100%	32,30 m2
Folyosó	földszint	12,6 m2	0 m2	közepes	100%	12,60 m2
Előtér	földszint	1,6 m2	0 m2	közepes	100%	1,60 m2
Személyzeti szoba	földszint	9,4 m2	9,4 m2	közepes	100%	9,40 m2
Zuhanyzó	földszint	1,8 m2	0 m2	közepes	100%	1,80 m2
Wc	földszint	2,1 m2	0 m2	közepes	100%	2,10 m2
Tároló	földszint	3,1 m2	0 m2	közepes	100%	3,10 m2
Tároló	földszint	4,4 m2	0 m2	közepes	100%	4,40 m2
Hulladék tároló	földszint	3,1 m2	0 m2	közepes	100%	3,10 m2
Étkező	földszint	42,7 m2	0 m2	közepes	100%	42,70 m2
Raktár	földszint	16,2 m2	0 m2	közepes	100%	16,20 m2
Raktár	földszint	19,2 m2	0 m2	közepes	100%	19,20 m2
Előtér	földszint	3 m2	0 m2	felújított	100%	3,00 m2
Férfi wc	földszint	7,7 m2	0 m2	felújított	100%	7,70 m2
Wc előtér, wc	földszint	3,1 m2	0 m2	felújított	100%	3,10 m2
Előtér	földszint	2 m2	0 m2	közepes	100%	2,00 m2
Női wc	földszint	9,1 m2	0 m2	felújított	100%	9,10 m2
Folyosó	földszint	33,1 m2	0 m2	közepes	100%	33,10 m2
Iroda	földszint	31,78 m2	31,78 m2	felújított	100%	31,78 m2
Iroda	földszint	22,76 m2	22,76 m2	felújított	100%	22,76 m2
Iroda	földszint	21,73 m2	21,73 m2	felújított	100%	21,73 m2
Iroda	földszint	14,4 m2	14,4 m2	felújított	100%	14,40 m2
Iroda	földszint	14,4 m2	14,4 m2	felújított	100%	14,40 m2
Iroda	földszint	14,4 m2	14,4 m2	felújított	100%	14,40 m2
Iroda	földszint	14,4 m2	14,4 m2	felújított	100%	14,40 m2
Iroda	földszint	14,4 m2	14,4 m2	felújított	100%	14,40 m2
Iroda	földszint	14,4 m2	14,4 m2	felújított	100%	14,40 m2
Előtér	földszint	38 m2	0 m2	közepes	100%	38,00 m2
Tárgyaló	földszint	94,42 m2	94,42 m2	felújított	100%	94,42 m2
Iroda	tetőtér	19,7 m2	19,7 m2	felújított	100%	19,70 m2
Iroda	tetőtér	30,6 m2	30,6 m2	felújított	100%	30,60 m2
Iroda	emelet	35,8 m2	35,8 m2	felújított	100%	35,80 m2
Iroda	emelet	22,1 m2	22,1 m2	felújított	100%	22,10 m2
Iroda	emelet	66,7 m2	66,7 m2	felújított	100%	66,70 m2
Iroda	emelet	16,3 m2	16,3 m2	felújított	100%	16,30 m2
Mosdó-zuhanyzó	emelet	2 m2	0 m2	közepes	100%	2,00 m2
Wc előtér, wc	emelet	3,1 m2	0 m2	felújított	100%	3,10 m2
Folyosó	emelet	27,2 m2	0 m2	felújított	100%	27,20 m2
Szerverszoba	emelet	10,1 m2	0 m2	közepes	100%	10,10 m2
Raktár	emelet	10,3 m2	0 m2	közepes	100%	10,30 m2
Folyosó	tetőtér	58 m2	0 m2	közepes	100%	58,00 m2
Iroda	tetőtér	29 m2	29 m2	közepes	100%	29,00 m2
Iroda	tetőtér	23,4 m2	23,4 m2	közepes	100%	23,40 m2
Iroda	tetőtér	23 m2	23 m2	közepes	100%	23,00 m2



Iroda	tetőtér	28 m2	28 m2	közepes	100%	28,00 m2
Takarítós zertár	tetőtér	2,5 m2	0 m2	közepes	100%	2,50 m2
Tároló	tetőtér	5,2 m2	0 m2	közepes	100%	5,20 m2
Étel melegítő	tetőtér	4,2 m2	0 m2	közepes	100%	4,20 m2
Zuhanyzó	tetőtér	5,8 m2	0 m2	közepes	100%	5,80 m2
Mosdó	tetőtér	10,2 m2	0 m2	közepes	100%	10,20 m2
Előfolyosó	tetőtér	4,6 m2	0 m2	közepes	100%	4,60 m2
Mosdó	tetőtér	10,2 m2	0 m2	közepes	100%	10,20 m2
Zuhanyzó	tetőtér	5,8 m2	0 m2	közepes	100%	5,80 m2
Wc	tetőtér	13,6 m2	0 m2	közepes	100%	13,60 m2
Közlekedő	tetőtér	4,5 m2	0 m2	közepes	100%	4,50 m2
Ec	tetőtér	4,1 m2	0 m2	közepes	100%	4,10 m2
Előtér	tetőtér	1,9 m2	0 m2	közepes	100%	1,90 m2
Wc	tetőtér	2,1 m2	0 m2	közepes	100%	2,10 m2
Előtér	tetőtér	2,4 m2	0 m2	közepes	100%	2,40 m2
Wc	tetőtér	1,3 m2	0 m2	közepes	100%	1,30 m2
Iroda	tetőtér	21,7 m2	21,7 m2	közepes	100%	21,70 m2
Wc	tetőtér	3,7 m2	0 m2	közepes	100%	3,70 m2
Iroda	tetőtér	15,2 m2	15,2 m2	közepes	100%	15,20 m2
Iroda	tetőtér	18,5 m2	18,5 m2	közepes	100%	18,50 m2
Iroda	tetőtér	23,6 m2	23,6 m2	közepes	100%	23,60 m2
Iroda	tetőtér	35,4 m2	35,4 m2	közepes	100%	35,40 m2
Iroda	tetőtér	16,8 m2	16,8 m2	közepes	100%	16,80 m2
Iroda	tetőtér	12,3 m2	12,3 m2	közepes	100%	12,30 m2
Padlás	tetőtér	0 m2	0 m2	közepes	100%	0,00 m2
Előtér	tetőtér	39,9 m2	0 m2	közepes	100%	39,90 m2
Előtér	tetőtér	1,9 m2	0 m2	közepes	100%	1,90 m2
Wc	tetőtér	11,8 m2	0 m2	közepes	100%	11,80 m2
Előtér	tetőtér	2,4 m2	0 m2	közepes	100%	2,40 m2
Wc	tetőtér	1,3 m2	0 m2	közepes	100%	1,30 m2
Előtér	tetőtér	1,9 m2	0 m2	közepes	100%	1,90 m2
Wc	tetőtér	6,7 m2	0 m2	közepes	100%	6,70 m2
Iroda	tetőtér	17,2 m2	17,2 m2	közepes	100%	17,20 m2
Iroda	tetőtér	14,1 m2	14,1 m2	közepes	100%	14,10 m2
Iroda	tetőtér	13,2 m2	13,2 m2	közepes	100%	13,20 m2
Iroda	tetőtér	14,1 m2	14,1 m2	közepes	100%	14,10 m2
Iroda	tetőtér	17,3 m2	17,3 m2	közepes	100%	17,30 m2
Iroda	tetőtér	47,1 m2	47,1 m2	közepes	100%	47,10 m2
Iroda	tetőtér	46,4 m2	46,4 m2	közepes	100%	46,40 m2
Folyosó	tetőtér	33,1 m2	0 m2	közepes	100%	33,10 m2
Előtér	tetőtér	23,47 m2	0 m2	közepes	100%	23,47 m2
Iroda	emelet	41,3 m2	41,3 m2	közepes	100%	41,30 m2
Iroda	emelet	67,1 m2	67,1 m2	közepes	100%	67,10 m2
Terasz	emelet	24,79 m2	0 m2	közepes	100%	24,79 m2
Összesen:		2 264 m2	1 429 m2			2264 m2

5. ÉRTÉKEKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés a 3. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően 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 értékét 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, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő.

Az értékebecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

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.

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékebecslés – 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.

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték nettó, az áfát nem tartalmazó értéként értendő.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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.

5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

5.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk 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.

5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

A számítás az alábbi táblázatban található:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém, Völgyhid tér 2.	Veszprém	Veszprém	Székesfehérvár
Utca/út/tér		Csererdő utca	Pápai út	Fürdő utca
Építés éve	1820 / 1930 / 1980-as évek	1983	~ 1980	2010
Eladás/kínálat ideje	-	2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
Telekméret (m2)	2 169	4 256	3 452	5 063
Infrastrukturális adottságok (közútvételek, utak, kerítettség, stb.)	a település északnyugati részén, a központtól 1,5 km, a 8-as számú főút felől bevezető szakasz, a Pápai út, Völgyhid tér, a Lázár utca és a Kis János utca találkozásában, lakóház beépítési környezetben található, aszfaltos úton elérhető, parkoló korlátozott mértékben, saját területen, illetve az utcán biztosított	Csererdő lakótelepen, a város szélén, ipari telephelyek szomszédságában található, megfelelő infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, személygépkocsival, teherautóval egyaránt aszfalt úton elérhető, parkolás közterületen és az ingatlan szomszédságában lévő kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút mentén lehetséges	a település északkeleti szélén, forgalmas bevezető út mellett található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, parkolás saját területen	a település központjától északra, a belváros szélén található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, parkolás saját területen lehetséges
Ingatlan leírása	eredetileg az 1820-as években, két önálló malom-és magtárépületként épült, 1930-ban átépített, majd az 1980-as években tetőtér beépítéses szarnnyal összekötött, gázközponti fűtéses, korábban szakközépiskolaként és kollégiumként, jelenleg részben törvényszéki épületként hasznosított, részben felújított épület	jó állapotú, földszint, emelet és lapostető tagolódású irodaház, gáz- és elektromos kazán, elektromos fűtőpanel fűtéses, nagy teljesítményű napelmezes rendszerrel	részben felújított, gázközponti fűtéses irodaépület, közepes-felújítandó műhelyterekkel	két épülettömbből álló, jó állapotú, kétszintes irodakomplexum, gázkazán fűtéssel
forrás: ingatlan.com/23683776 ingatlan.com/34449570 ingatlan.com/33951060				
Redukált / egyenmésített alapterület /m2/	2 264	1 834	1 168	2 982
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		565 000 000 Ft	290 000 000 Ft	1 300 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		308 070 Ft/m2	248 288 Ft/m2	435 949 Ft/m2
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár		246 456 Ft/m2	198 630 Ft/m2	348 759 Ft/m2
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Településen belüli elhelyezkedés		15%	5%	-5%
Alapterület		-5%	-10%	10%
Műszaki állapot		-10%	0%	-10%
Fűtési mód		0%	0%	0%
Telekméret		-10%	-5%	-10%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Napelemrendszer		-10%	0%	0%
Kialakítás, iroda/raktár arány		0%	10%	0%
Műemléki védettség		-10%	-10%	-10%
Korrekció összesen		-30%	-10%	-30%
Számított fajlagos érték	198 473 Ft/m2	172 519 Ft/m2	178 767 Ft/m2	244 131 Ft/m2

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		198 470 Ft/m ²		
Kalkulált forgalmi érték:	2 264 m2	x	198 470 Ft/m2	449 256 520 Ft
Kerekített forgalmi érték:			449 000 000 Ft	

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 449 000 000 Ft-ban, azaz négyszáznegyvenkilencmillió forintban határoztam meg.

5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Mivel az ingatlan eredeti, iskola és kollégium funkciója kapcsán a piaci alapon történő bérbeadás nem jellemző és a hasonló ingatlanoknak nincs kialakult bérleti piaca, a legjobb és leggazdaságosabb hasznosítás elvét követve alternatív hasznosítási módot feltételeztem.

Az ingatlan elhelyezkedéséből, az épület méretéből és kialakításából adódóan elsősorban iroda, illetve nem magas igényességű szállásadó (pl. munkásszállás) funkció szerinti hasznosítást feltételezhetünk. Utóbbi esetben azonban a jelenlegi igényszinteket figyelembe véve jelentősebb méretű beruházások szükségesek, mivel napjainkban közös használatú vizesblokkok esetén is elvárás a szobánkénti vízvételi lehetőség, illetve az üzemszerű hasznosításhoz szükséges berendezések (ágyak, szekrények, stb.) beszerzése is jelentős költségtöbblettel járhat. Az előbbiektől miatt legjobb és leggazdaságosabb hasznosításként az iroda célú hasznosítást feltételeztem.

A hozamszámításon alapuló forgalmi érték meghatározása során a településen hasonló elhelyezkedésű, iroda funkciójú ingatlanok kínálati bérleti díjait vettem figyelembe. A potenciálisan realizálható bevétel esetében csak az irodaterként hasznosítható helyiségek alapterületével számoltam, a többi helyiséggel (előcsarnok, folyosók, porta, stb.) közös használatú helyiségként számoltam. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határoztam meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amely a mellékletben szereplő számítási táblázat szerint alakul.

Az irodater esetében kalkulált bérleti díj számítása:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém, Völgyhid tér 2.	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Pápai út	Hoffer Ármin sétány	belváros
Építés éve	1820 / 1930 / 1980-as évek	~1960	~1900	~2010
Eladás/kínálat ideje	-	2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település északnyugati részén, a központtól 1,5 km, a 8-as számú főút felől bevezető szakasz, a Pápai út, Völgyhid tér, a Lázár utca és a Kis János utca találkozásában, lakóházak beépítésű környezetben található, aszfaltos úton elérhető, parkoló korlátozott mértékben, saját területen, illetve az utcán biztosított	forgalmas bevezető út mellett, a település központjától cca. 2,5 km-re található, parkolás zárt parkolóban lehetséges	a település belvárosban található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás közterületen, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a település belvárosban található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 1 db ingyenes parkolóhelyen, a társasház udvarán, illetve közterületen, fizetős parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	közepes és felújítandó állapotú, épületközponti fűtéses irodahelyiségek, saját vizesblokkal	két helyiségből álló, klimatizált, épületközponti fűtéses, közepes állapotú iroda, közös használatú vizesblokkal	jó állapotú, épületközponti fűtéses iroda, közös használatú vizesblokkal	2. emeleti (tetőtéri), jó állapotú iroda, közös használatú vizesblokkal
	forrás:	ingatlan.com/34593711	ingatlan.com/33333506	ingatlan.com/32583649
Bérbeadható nettó alapterület /m2/		56	33	50
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		123 000 Ft	59 400 Ft	140 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 196 Ft/m ²	1 800 Ft/m ²	2 800 Ft/m ²
Kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		2 087 Ft/m ²	1 710 Ft/m ²	2 660 Ft/m ²
Elhelyezkedés		20%	-5%	-5%
Műszaki állapot		0%	-5%	-5%
Saját használatú / közös vizesblokk		0%	0%	0%
Fűtési mód		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	30%	30%
Épület építési éve, korszerűség		-5%	0%	-10%
Korrekció összesen		15%	20%	10%
Számított fajlagos bérleti díj	2 459 Ft/m ²	2 400 Ft/m ²	2 052 Ft/m ²	2 926 Ft/m ²
Fajlagos bérleti díj, kerekítve:		2 500 Ft/m ²		

A DCF számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	átlagos nettó bérleti díj (Ft/m2/hó)	bérbeadható alapterület (m2)	figyelembe vehető nettó éves bevétel (Ft)	költségszükség	tervezhető bérleti díj bevétel (Ft)										
irodék	2 500	1 429	42 865 200	90%	38 578 680										
	Alkalmazott éves bérleti díj:		42 865 200		38 578 680										
Évek			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Bevételek															
Tervezhető bérleti díj bevétel (Ft)				38 578 680	39 388 832	40 215 998	41 060 534	41 922 805	42 803 184	43 702 051	44 619 794	45 556 809	46 513 502		
Nem fizetésből adódó veszteség			0,50%	192 893	196 944	201 080	205 303	209 614	214 016	218 510	223 099	227 784	232 568		
Kalkulált bevétel				38 385 787	39 191 888	40 014 918	40 855 231	41 713 191	42 589 168	43 483 540	44 396 695	45 329 025	46 280 935		
Rendszerezésen jelentkező költségek															
Menedzselési költségek (kalkulált bevétel arányában)			1,0%	383 858	391 919	400 149	408 552	417 132	425 892	434 835	443 967	453 290	462 809		
Felújítási költség (a bruttó pótlási érték arányában)			0,5%	5 862 646	5 985 762	6 111 463	6 239 804	6 370 839	6 504 627	6 641 224	6 780 690	6 923 084	7 068 469		
Bérlőre át nem hárított üzemeltetési kiadások (kalkulált bevétel arányában)			1,0%	383 858	391 919	400 149	408 552	417 132	425 892	434 835	443 967	453 290	462 809		
Építményadó (helyi rendelet alapján)			1 500 Ft/m2	3 395 355	3 395 355	3 395 355	3 395 355	3 395 355	3 395 355	3 395 355	3 395 355	3 395 355	3 395 355		
Biztosítás díja (a bruttó pótlási érték arányában)			0,10%	1 172 529	1 197 152	1 222 293	1 247 961	1 274 168	1 300 925	1 328 245	1 356 138	1 384 617	1 413 694		
Egyéb költségek			1,0%	383 858	391 919	400 149	408 552	417 132	425 892	434 835	443 967	453 290	462 809		
Időszakonként jelentkező költségek															
Átmeneti periódikus üresedés			1 havi bérleti díj	10	évente	204 692	204 692	204 692	204 692	204 692	204 692	204 692	204 692		
CAPEX			1100 Ft/m2	10	évente	159 330	159 330	159 330	159 330	159 330	159 330	159 330	159 330		
Ingatlanügynöki díjak			1 havi bérleti díj	10	évente	204 692	204 692	204 692	204 692	204 692	204 692	204 692	204 692		
Kiadások összesen						12 150 819	12 322 741	12 498 273	12 677 491	12 860 473	13 047 297	13 238 045	13 432 798	13 631 642	13 834 661
Maradványérték															156 553 437
Nettó működési bevétel						26 234 968	26 869 148	27 516 645	28 177 740	28 852 718	29 541 871	30 245 495	30 963 896	31 697 384	
Befektetési költségek						15 000 000									
Éves cash-flow						11 234 968	26 869 148	27 516 645	28 177 740	28 852 718	29 541 871	30 245 495	30 963 896	31 697 384	
Éves cash-flow jelenértéke						310 000 000 Ft	10 251 818	22 372 372	20 906 566	19 535 406	18 252 909	17 053 457	15 931 777	14 882 921	13 902 249
Összegzett éves cash-flow															
Alkalmazott diszkontláb						9,59%									
Alkalmazott tőkesítési ráta						9,09%									
HICP index (ec.europa.eu)						2,1%									
Az értékelni ingatlan hozam alapú értéke, kerekítve:						310 000 000 Ft									
						Tőkesítési ráta felépítése				Diszkontláb felépítése					
						kockázatmentes kamatláb (%)				kockázatmentes kamatláb (%)					
						országkockázat (%)				országkockázat (%)					
						területi (országban belüli) kockázat (%)				területi (országban belüli) kockázat (%)					
						iparági kockázat (%)				iparági kockázat (%)					
						eltelt idő kockázata (%)				hosszútávú várakozások (%)					
						tőkesítési ráta				Diszkontláb					

A telekérték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém, Völgyhid tér 2.	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér		Sarló utca	Margit tér	Festő utca
Övezeti besorolás	Vt-35 / 60%	Lk-02 / 40%	Lk-02 / 40%	Lk-36 / 40%
Eladás/kínálat ideje	-	2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	a település északnyugati részén, a központtól 1,5 km, a 8-as számú főút felől bevezető szakasz, a Pápai út, Völgyhid tér, a Lázár utca és a Kis János utca találkozásában, lakóházak beépítésű környezetben található, aszfaltos úton elérhető, parkoló korlátozott mértékben, saját területen, illetve az utcán biztosított	a belvárosban, központi helyen található, macskaköves úton elérhető, összközműves telek	a belvárosban, központi helyen, mégis zöldövezetben található, aszfaltúton elérhető, összközműves telek	a belvárosban, központi helyen található, aszfaltúton elérhető, összközműves telek
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 60%, a maximális építménymagasság 7,5 m, a minimális telekméret 400 m ² , minimális zöldfelület 15%, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legkisebb kialakítható telekterület 400 m ²	a maximális beépíthetőség 40%, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legkisebb kialakítható telekterület 400 m ²	a maximális beépíthetőség 40%, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legkisebb kialakítható telekterület 500 m ²
forrás:		ingatlan.com/34705580	ingatlan.com/34545813	ingatlan.com/34196892
Telekméret /m ² /	2 169	900	468	742
Eladási vagy kínálati ár		92 500 000 Ft	69 000 000 Ft	89 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		102 778 Ft/m ²	147 436 Ft/m ²	119 946 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		92 500 Ft/m ²	132 692 Ft/m ²	107 951 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Telekméret		-10%	-15%	-10%
Közművek		0%	0%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		5%	5%	5%
Épület bontási költsége		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Korrekció összesen		-15%	-20%	-15%
Számított fajlagos érték	92 179 Ft/m ²	78 625 Ft/m ²	106 154 Ft/m ²	91 759 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	92 179 Ft/m ²		
A telek kerekített forgalmi értéke:	2 169 m ²	X	200 000 000 Ft

Ennek eredményeképpen a telek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

200 000 000 Ft-ban, azaz kétszázmillió forintban

határoztuk meg.



Az értékelt felépítmények értékének számítását, illetve a költség alapú érték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	<i>Irodaépület</i>			
Újraelőállítási / pótlási költség (ÉKS 2025):	518 000 Ft/m ²			
nettó alapterület:	2 264 m ²			
fizikai avultság:	30%			
funkcionális avultság:	30%			
környezeti avultság:	0%			
Felépítmény pótlási értéke:	469 011 704 Ft			
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-30%			
Felépítmény korrigált értéke:	328 000 000 Ft			
A felépítmények kerekített forgalmi értéke összesen:			328 000 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			200 000 000 Ft	
Az értékelt ingatlan költség alapú piaci értéke összesen:			528 000 000 Ft	

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	449 000 000 Ft	100%
Nettó pótlási költség elvű érték:	669 000 000 Ft	0%
Hozamszámításon alapuló érték:	310 000 000 Ft	0%
Az ingatlan aktuális forgalmi értéke:		449 000 000 Ft
A telek és a felépítmény értékének megoszlása:		
A telek értéke:		200 000 000 Ft
A felépítmény értéke:		249 000 000 Ft
A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan elhelyezkedése, kialakítása, állapota, illetve a bérbeadással történő hasznosításhoz fűződő felújítási költségek bizonytalan mértéke miatt az ingatlan értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg, a hozamszámítást és a költségszámítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.		

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve – a megfelelő állagmegóvást feltételezve – értéktartás prognosztizálható.

Figyelembe vett értékesítési időtartam:
Az ingatlan forgalomképessége:

360 nap
forgalomképes

7. MEGJEGYZÉSEK

- 7.1. Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 7.2. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjára vonatkozóan lettek meghatározva. Az értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek 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.
- 7.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban az értékelőnek semmilyen érdekeltsége nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűzte egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 7.4. A megbízási díj nem függvénye a meghatározott forgalmi értéknek.
- 7.5. Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek.
- 7.6. A megállapított érték teher, per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.
- 7.7. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték nettó, az áfát nem tartalmazó értékként értendő.
- 7.8. Az értékelő az értékelés elvégzéséhez megfelelő végzettséggel és kompetenciával rendelkezik.
- 7.9. Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Csopak, 2025. 09. 12.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz: 10400425-50526787-57881009



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02
névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



8. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 5.
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250912/707942
2025.09.12

Oldal 1/1

Veszprém
Belterület, 1121 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM, VÖLGYHÍD TÉR 2.
Veszprém, Belterület, 1121

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43014/2005.07.08				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / kollégium és udvar	0	2169	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38198/1992.08.19
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: Jogutódlás, 38198/1992.08.19 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42914/3/2018.06.15
Vagyonkezelői jog	
Jogállás: VAGYONKEZELŐ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vagyonkezelésbe adás Név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.	

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35471/2014.03.13
Vezetékjog	
A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kándó Kálmán utca 11-13.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 640649/2020.11.26
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog	
Alappont: 0226107-1 Eredeti határozat: 33724/2006.03.02 Név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Megyeház tér 1.	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamenyny 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 Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

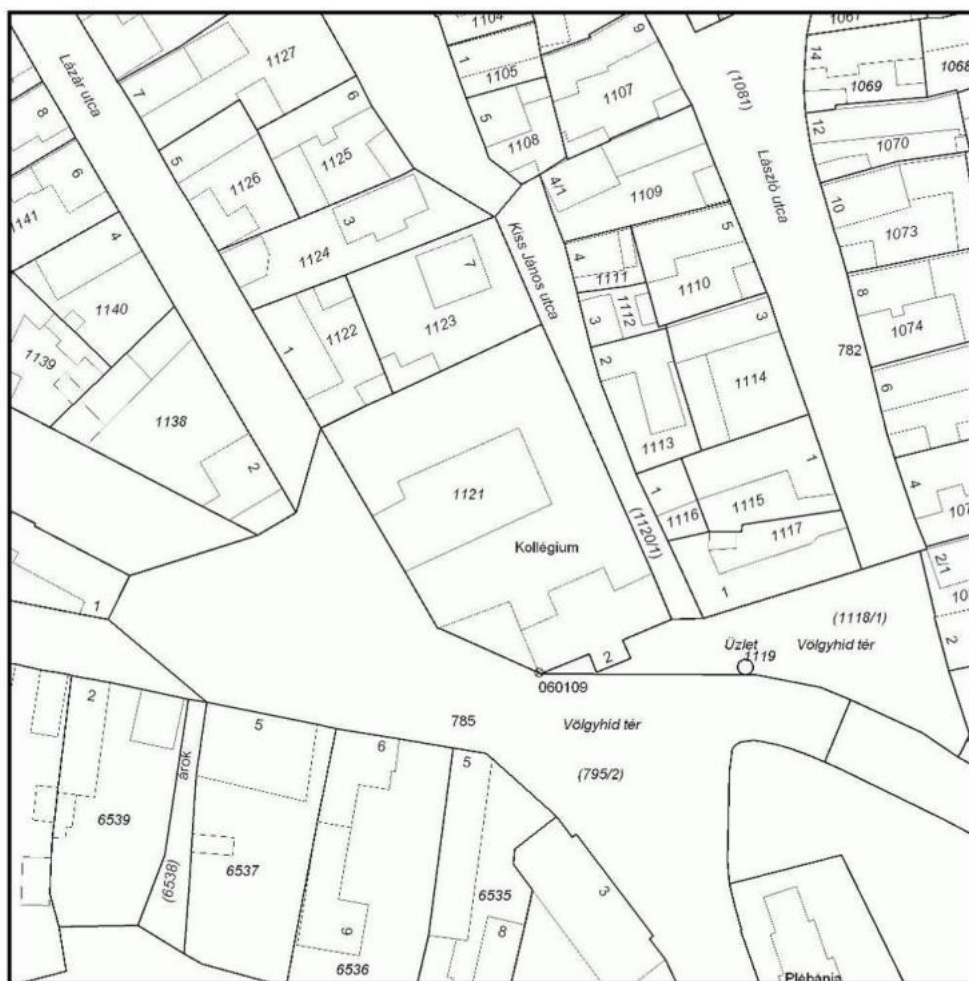
2025.09.12 12:18:51

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 1121

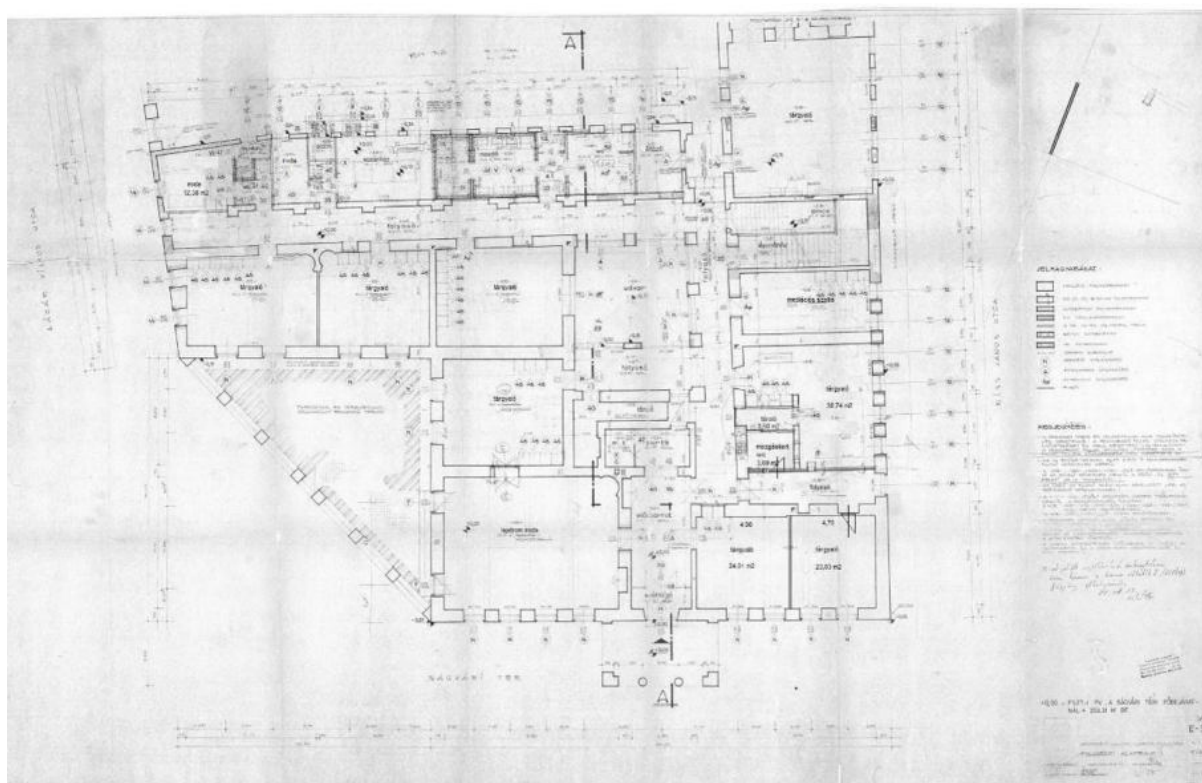
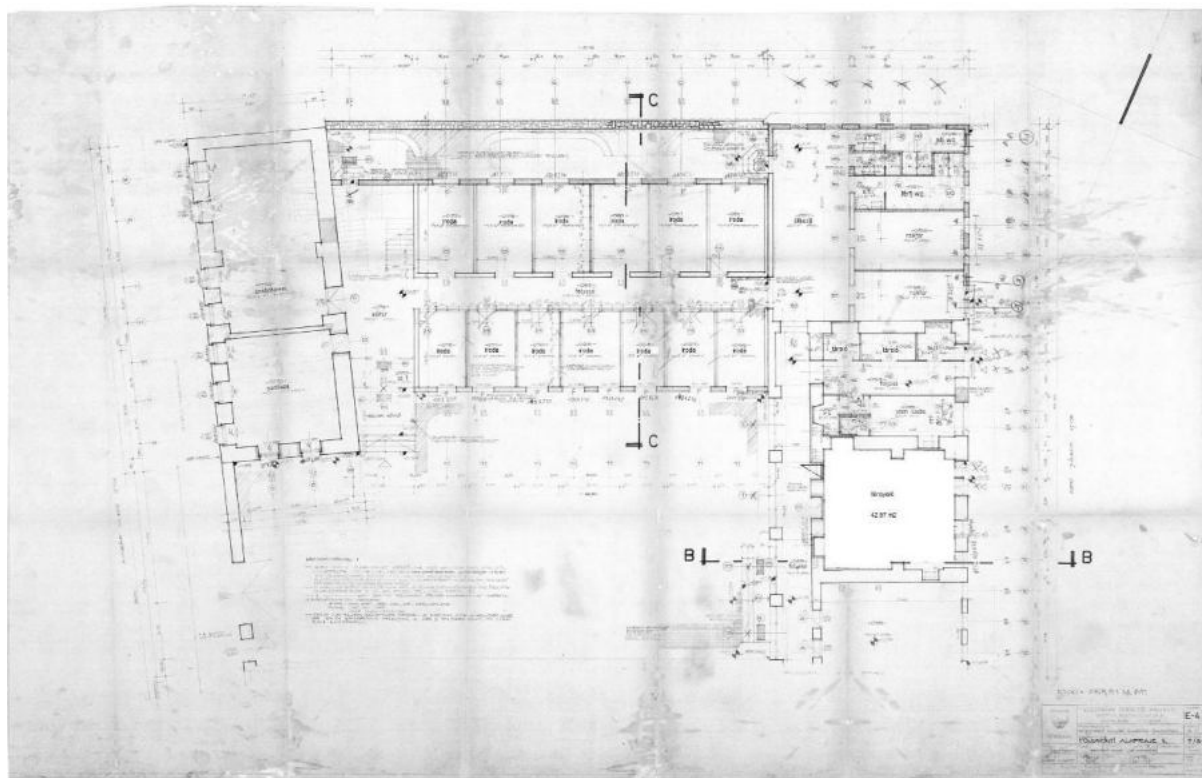
Megrendelés szám: 7/1949/2025

Méretarány: 1 : 1000

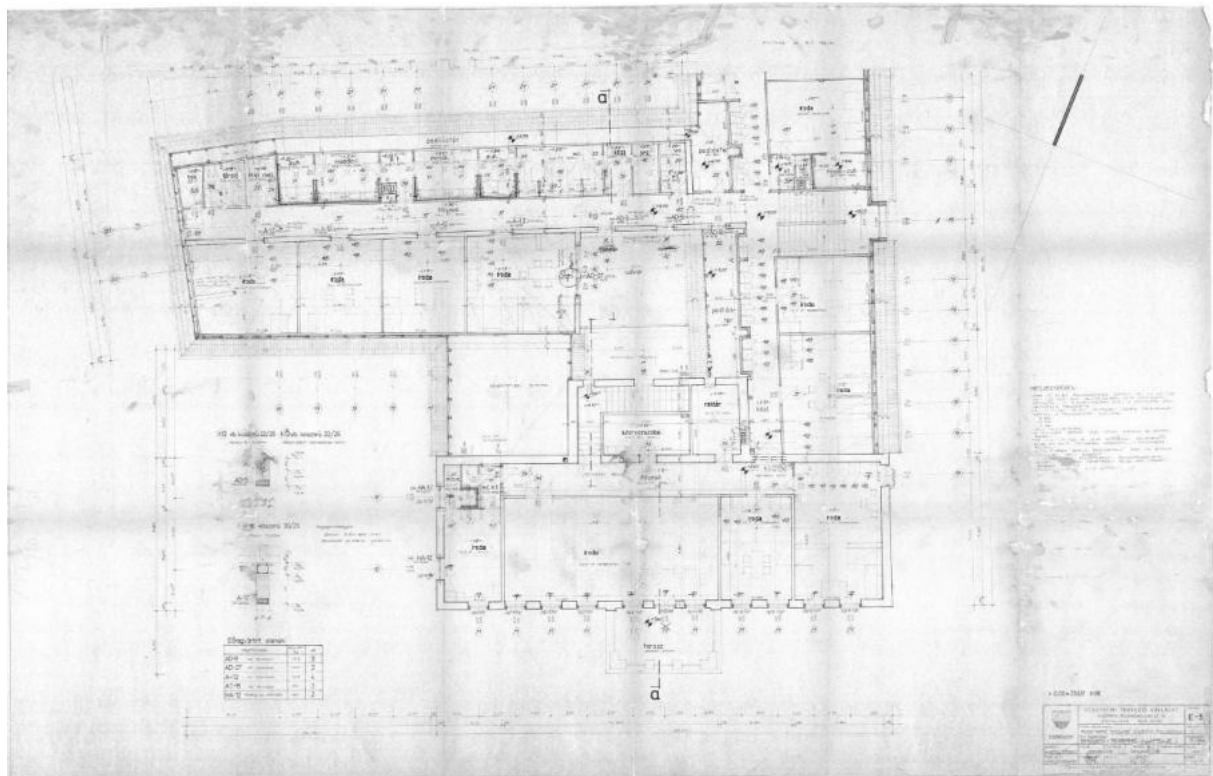
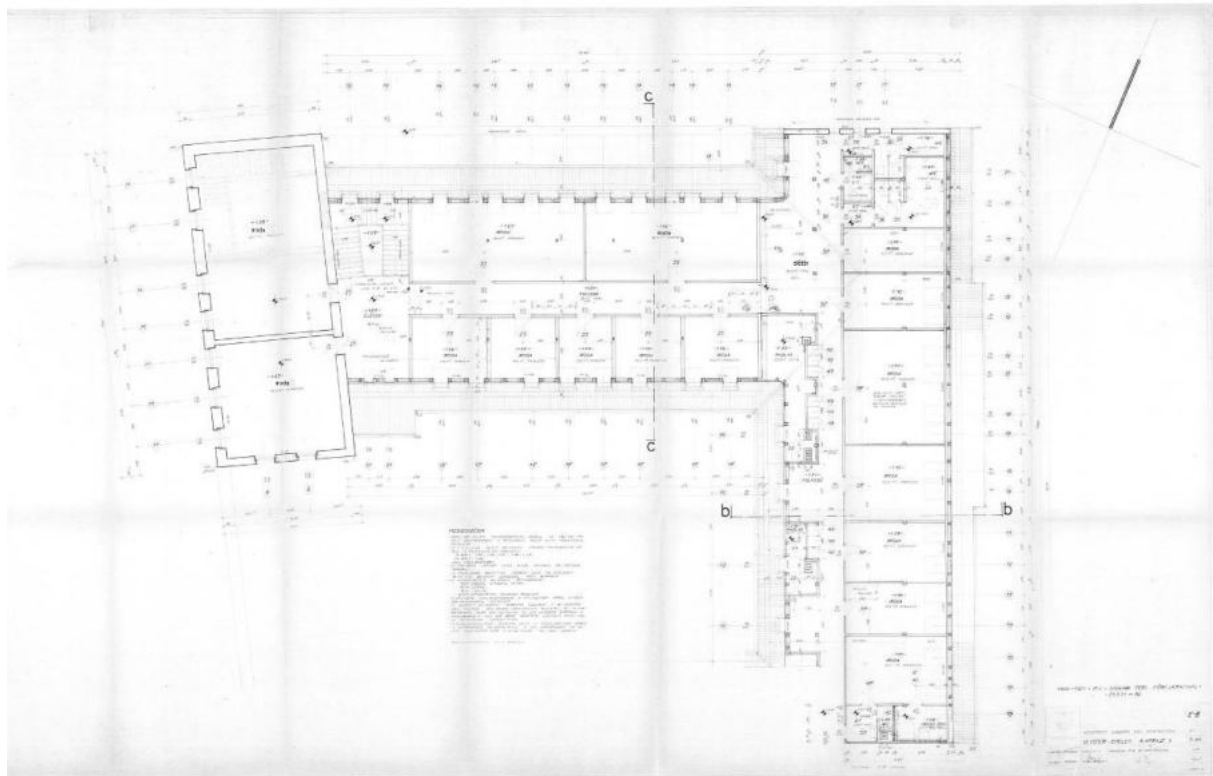
Térrajzszám: 43137010002025



FÖLDSZINTI ALAPRAJZOK



EMELETI ÉS TETŐTÉRI ALAPRAJZOK



PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34631169/nyomtatás>

ingatlan.com

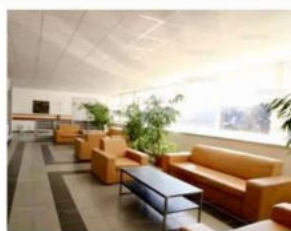
Prémium Partner

Hegyi Éva Mónika

Több mint otthon (TMO)
ingatlaniroda



+36 30 471 0701



Veszprém, Csererdő

Eladó egyéb iroda

Ár	Alapterület
565 millió Ft	1834 m²
Ingatlan állapota	újszerű
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	1
Épület szintjei	2
Légkondicionáló	van
Üzemeltetési díj	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	utca, közterület - ingyenes
Energetikai tanúsítvány	A++
Energiahatékony	 igen

Megvételre kínálunk egy 1983-ban épült, majd 2013-22 között teljeskörűen felújított, összközműves, belterületi irodaházat.

Jelen állapota igényes, jó állapotú.

Telekterülete 4256 nm, az épület nettó hasznos négyzetmétere 1834, melyből bérbe adható nettó alapterület 1263 nm. Tulajdoni hányad: 1/1.

Az udvar területe füvesített, az épületek körüli járdák és utak betonozottak.

Maga az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Parkolás magánúton és magánterületen lehetséges.



Az épület alapja lemezalap, talajnedvesség elleni szigeteléssel ellátott. Vázszerkezet acél, panel kitöltő falazattal, földemje előregyártott vasbeton. Belső válaszfalai panelből készültek, tetőszerkezete szigetelt lapostető. Nyílászárói korszerű műanyag, hőszigetelt üvegezésű ablakok és ajtók.

Homlokzati szigetelése 15 cm.

Fűtése kondenzációs gázkazán és elektromos kazán, radiátoros hőleadókkal. Puffertároló csatlakoztatva, tartalékos fűtásként elektromos fűtőpanelek kerültek kihelyezésre.

Hűtő-fűtő klímával felszerelt.

A különálló épület a volt nagyteremből lett kialakítva 2022-ben.

Melegvíz ellátottság villanybojler, plusz átfolyós elektromos vízmelegítők.

A folyamatos 2013-22 között zajlott teljes felújítás során riasztó, tűzjelző, kültéri kamerarendszer, szigetelt álmennyezet, energiatakarékos, kazettás álmennyezetbe süllyesztett ledes világító panelek, hűtő-fűtő klímák és nagyteljesítményű napelemrendszer került az épületbe.

Részleges víz-, és villanyvezeték csere, a homlokzati nyílászárók cseréje, radiátorok, beltéri ajtók cseréje, új gázkazán, új elektromos kazán emeli az ingatlan értékét.

Az épület főbejárata a délnyugati homlokzat felől közelíthető meg.

A földszinten közlekedő, recepció, irodák, ügyfélszolgálati irodaként funkcionáló terem, gépterem, vizesblokkok, teakonyha, konferenciaterem kaptak helyet.

Az emeletre a szélfogóból induló lépcső vezet fel. Az emeleten egy nagy társalgó, közlekedők, irodahelyiségek, szerver szoba és vizesblokkok, valamint kisebb kiegészítő helyiségek kaptak helyet.

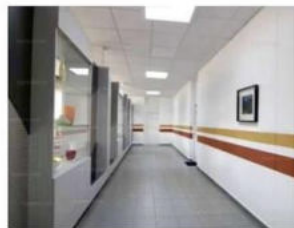
Az épület északnyugati részén lévő korábbi nagytermet egy külön, udvari bejáratú, kétszintes épületrésszé alakították át 2022-ben. Az épületre nagyteljesítményű napelemrendszert telepítettek. Földszintjén egy műhely, közlekedő és vizesblokkok, emeletén teakonyha, közlekedő és irodahelyiségek kaptak helyet. A földszint és az emelet egyaránt 2,96 m belmagasságú.

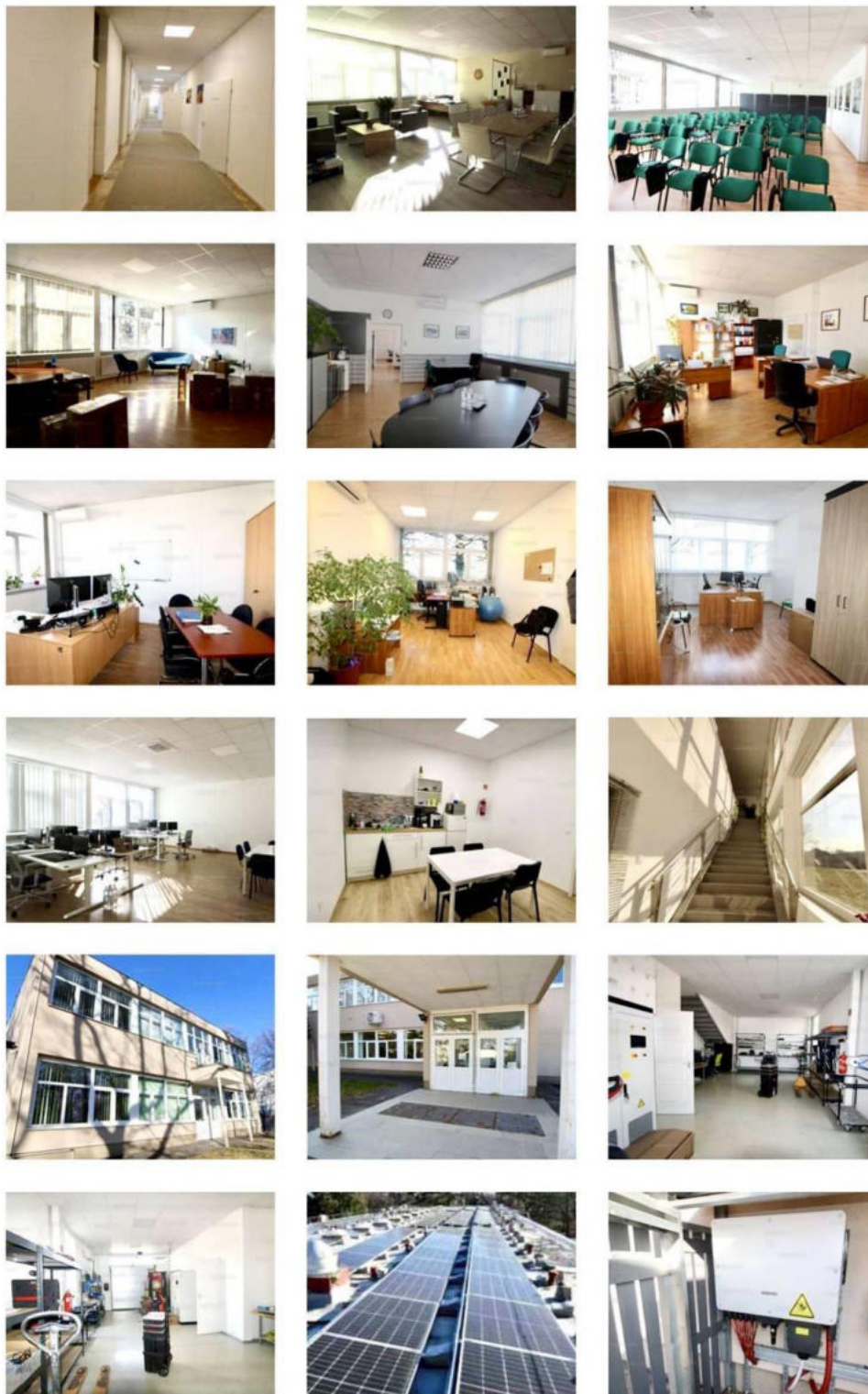
Az épület összességében felújított, igényes, jó állapotú.

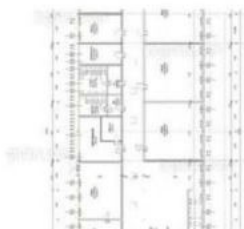
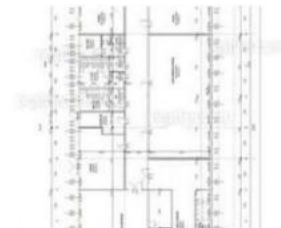
Lokációja kiváló, a Balaton 14 km, Budapest 110 km. A 8-as főút négy percnyi távolságra esik.

Az ingatlan ára: 565 M Ft + ÁFA

Amennyiben az ingatlant szeretné megtekinteni, kérem hívjon telefonos elérhetőségen!







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34631169>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Tóth Tamás
Mercuryt Land Ingatlanügynökség

+36 20 393 3293



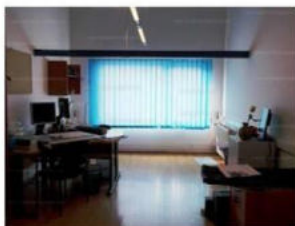
Veszprém, Dózsaváros

Eladó egyéb iroda

Ár		Alapterület	
290 millió Ft		1168 m ²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Üzemeltetési díj	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	2	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprémbe eladóvá vált ez a kiváló állapotban lévő, több mint 20 különálló, klimatizált irodával-tárgyalóval, mintegy 8 mellékhelyiséggel és egy nagyméretű csarnokkal rendelkező, összesen 1168m²-en fekvő, hőszigetelt irodaház és ipari telephely. A 3452m²-es telken az épületen kívül nagyszámú személygépkocsi parkolása és kamionos beállás is lehetséges! Az épület fűtését gáz központi fűtéssel, radiátorokkal oldják meg. Az épület a korszerűsítése során modern hőszigetelt nyílászárókat, burkolatokat és szanitereket is kapott. Az elhelyezkedése, a méretei és a nagyszámú parkolók miatt széleskörű felhasználási lehetőséget biztosít az új tulajdonosának: akár kiadható irodákat, akár kereskedelmi tevékenységet raktározással, akár ipari tevékenységet műhelyel-raktározással is végezhetnek benne és mindez Veszprém területén! Az ár irányár, tegyen ajánlatot!

Szükség esetén kollégánk kiválasztja az Ön igényeinek megfelelő, legkedvezőbb hitelkonstrukciót vagy biztosítást Magyarország piacvezető bankjai és biztosítóinak ajánlatai közül. Teljes hitel és biztosítási ügyintézés!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34449570>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Dallos Dóra
Triarco
Ingatlanhasznosító Kft.

+36 30 203 2304



Székesfehérvár, Fürdő utca

Eladó egyéb iroda

Ár	Alapterület
1,30 milliárd Ft	2982 m²
Ingatlan állapota	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Üzemeltetési díj	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Székesfehérvár, Fürdő utcában, eladó/kiadó kétszintes irodaépület-együttes, 2982m2 alapterületen.

Bérleti díj: 7 EUR/m2 + ÁFA (tájékoztató jellegű ár, minden esetben egyedi ajánlat készül)

Az ingatlan komplexum eladó is, ára: 1,3 milliárd Ft.

A két épületből álló ingatlan komplexum kiváló lokációban; csendes, fás környezetben található.

Az épület előtt közvetlenül 4 férőhelyes parkoló található, míg saját, sorompóval elzárható belső udvaron akár 50-60 autó parkolására is alkalmas terület elérhető.

A kétszintes ingatlanokban két-két épületszárny található, melybe a központi folyósóról nyíló kisebb és nagyobb, szeparált irodaterületek kerültek kialakításra.



Recepció, és több nagyobb tárgyaló, férfi, illetve női mosdó, raktár, teakonyha áll rendelkezésre az épületek mindegyik szintjén.

Korábbi használatból adódóan hangszigetelt stúdiószoza is kialakításra került a hátsó épületben.

Minden egységben klímaberendezés került telepítésre, fűtés gázkazán rendszeren keresztül történik.

Székesfehérvár, Fürdő street, for sale/for rent two-storey office building complex, 2982m2 floor area.

Rental price: 7 EUR/m2 + VAT (indicative price, individual offer will be made in each case)

The property complex is also for sale, price: HUF 1.3 billion.

The property complex consists of two buildings and is situated in a prime location; in a quiet, wooded area.

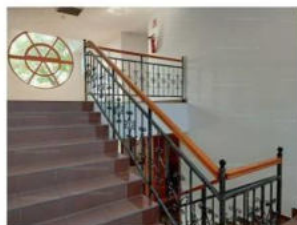
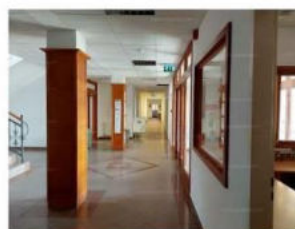
There is a parking lot for 4 cars directly in front of the building, while a private courtyard with a barrier in the inner courtyard can park up to 50-60 cars.

The two-storey properties comprise two wings of buildings, with small and large separate office areas opening from the central corridor.

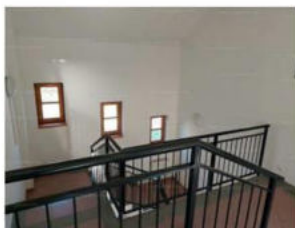
Reception and several large meeting rooms, men's and women's toilets, storage rooms and a kitchenette are available on each floor.

A soundproof studio room has also been created in the rear building due to previous use.

All units are air conditioned and heated by a gas boiler system.







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33951060>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

BÉRLETI DÍJ KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34593711/nyomtatas>

ingatlan.com

Séd-Coop 2000 Zrt.
Séd-Coop 2000 Zrt.



+36 88 424 204



Veszprém, Dózsaváros

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Ár havonta	Alapterület	Minimum bérelhető
123 000 Ft	56 m²	56 m²
Irodaház kategóriája	C	Üzemeltetési díj 45 000 Ft/hó
Emelet	nincs megadva	Min. bérelhető terület 56 m²
Épület szintjei	nincs megadva	Tetőtér nincs megadva
Légkondicionáló	van	Parkolás udvari beálló - benne van az árban
Bútorozott	nem	Napelem nincs megadva
Költözhető	azonnal	Energetikai tanúsítvány nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap	

Veszprém, a Pápai úton kiadó egy 45+11 m²-es világos, klimatizált iroda együttes. A folyosón szociális blokk és kiskonyha is található, melyek közös használatúak. Parkolásra a zárt és kamerákkal megfigyelt udvarban van lehetőség, ingyenesen. Megközelíthetősége kitűnő autóval és busszal egyaránt.

Az iroda azonnal költözhető.

Bérleti díj (Rezsivel Együtt!): 168.000 Ft+Áfa/ hó



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34593711>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 505 1500

**Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2.**

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Ár havonta
59 400 FtAlapterület
33 m²Minimum bérelhető
22 m²

Irodaház kategóriája	nincs megadva	Üzemeltetési díj	17 600 000 Ft/hó
Emelet	nincs megadva	Min. bérelhető terület	22 m ²
Épület szintjei	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva		

Teljesen felújított irodák többféle hasznosításra. Változó négyzetméterekben: 22nm; 33nm; 36nm;
Opcionálisan részletre megvásárolható. Részletekért hívj nyugodtan.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33333506>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323

**Veszprém, Belváros**

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Ár havonta
140 000 FtAlapterület
50 m²Minimum bérelhető
50 m²

Irodaház kategóriája	B vagy B+	Üzemeltetési díj	nincs megadva
Emelet	2	Min. bérelhető terület	50 m²
Épület szintjei	2	Tetőtér	tetőtéri
Légkondicionáló	van	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Bútorozott	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Költözhető	azonnal	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap		

Veszprém belvárosában található üzletházban, irodaházban, ~50 m²-es, II. emeleti (tetőtér) egy helyiségből álló (de gipszkarton fallal alakítható) irodahelyiség bérbeadó.

Az irodához 1 db felszíni, saját parkolóhely tartozik. A folyosón közös teakonyha és szociális blokkok találhatóak. Az iroda nyitvatartási időn kívül is használható beléptető rendszerrel.

Az irodai nyílászáróit műanyagra cserélték, burkolata laminált parketta, új Fan coil hűtő-fűtő berendezéssel felszerelt.



Az iroda bérleti díja: 140.000 Ft + Áfa + rezsizárlány + Áfa/hó (minden rezsiköltséget tartalmaz: fűtés-hűtés, víz, villany, közös helyiségek takarítása, riasztórendszer, parkoló stb.)

Minimum bérleti időszak: 1 év. A Tulajdonos elvárása, hogy szerződéskötéskor kaució megfizetése szükséges, ami foglalóként is biztosíték illetve az ingatlan birtokba adásakor a bérleti díj előre megfizetése.

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

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: N4245



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32583649>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

TELEK KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34705580/nyomtatas>

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Veszprém megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
92,50 millió Ft		900 m ²	
Beépíthetőség	40%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	panorámás	Csatorna	van

Kiváló, ritka lehetőség Veszprémben!

Veszprémben a Margit-romok, a Szerелеm-sziget, a történelmi városrész közelében, gyönyörű, takaratlan várpanorámás, összközműves, 900 m²-es építési telek eladó.

Az utcában igényes, modern, új építésű családi házak találhatók.

Az ingatlan széles utcafronttal rendelkezik, a telek "L" alakú. Övezeti besorolása: Lk-02 (kisvárosias lakóterület), 40 %-os a megengedett legnagyobb beépítettség, É-i oldalhatárra építhető, az épületmagasság: 4,5 m. Minden közmű a telken van.

Érdeklődő Ügyfeleink kérésére térképmásolatot, egyéb információkat küldünk, de irodánkban is szívesen állunk rendelkezésükre részletes tájékoztató megbeszélésen.

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 oldalunkon.

Irodai azonosító kód: N4793



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34705580>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

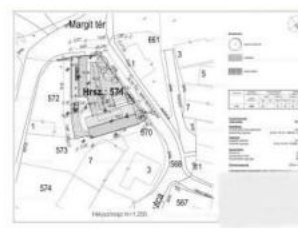


ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 925 0128

**Veszprém, Margit tér 4.**

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
69 millió Ft		468 m²	
Beépíthetőség	40%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

Eladó építési telek Veszprém szívében, gyönyörű környezetben, a Margit téren

Kivételes lehetőség Veszprém legszebb részén. A Benedek-hegy alatt, a Séd-patak völgyében, a Margit romok közvetlen közelében található ez a gyönyörű építési telek, amely a várra nyíló panorámával, valamint a parkos környezetével igazi ritkaságnak számít.

Legfőbb jellemzők:

- Cím: Veszprém, Margit tér 4. 571 hrsz.
- Telekméret: 468 m²
- Beépíthetőség: 55%
- Övezeti besorolás: Lk-02 (Sz)
- Közművek: víz, csatorna, gáz, távközlés, villany (380 V) a teleken kiépítve
- Extrák: meglévő, megtartandó terméskő földpince
- Terhek: Tehermentes, azonnal beépíthető

Kiemelkedő elhelyezkedés



Ez a telek egyedülálló helyen fekszik, ahol a történelmi és természeti értékei találkoznak. A telek beépíthetősége rengeteg lehetőséget kínál. 2015-ben egy beépítési terv készült, de végül nem valósult meg. A Margit tér nyugodt, mégis központi lokációval ideális választás mindazoknak, akik exkluzív környezetben szeretnének otthont teremteni vagy befektetési célú projektet megvalósítani.

Ne hagyja ki ezt az alkalmat, hívjon most, és nézze meg személyesen!

Eladó közvetlenül a tulajdonostól, további információkért és megtekintésért keressen bizalommal.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34545813>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Kárász Simon

Ingatlansor



+36 70 391 5413

**Veszprém, Festő utca 5.**

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
89 millió Ft		742 m²	
Beépíthetőség	30%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	panorámás	Csatorna	van

Kérem látogasson oldalunkra, ahol több ingatlan található amik itt nem , google kereső: Ingatlansor
Balatonalmádi

Leírás:

Veszprémbe a várhoz, és belvároshoz közel, de csendes nyugodt helyen, egy belterületi
összközműves telek eladó. A telek kiváló helyen fekszik, várpanorámás, enyhén lejtős,
beépíthetősége 30 %

Részletek:

közművek: víz, villany, csatorna, gáz

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Pápai út látképe



környezet, a Völgyhid tér látképe



környezet, a Völgyhid tér látképe



környezet, a Völgyhid tér látképe



környezet, a Lázár utca látképe



környezet, a Kiss János utca látképe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



délkeleti homlokzat



délnyugati homlokzat



délnyugati homlokzat



északkeleti homlokzat



udvari homlokzat



udvari homlokzat

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



udvar, parkolók



udvar, parkolók



belső udvar



gázóra



vízóra

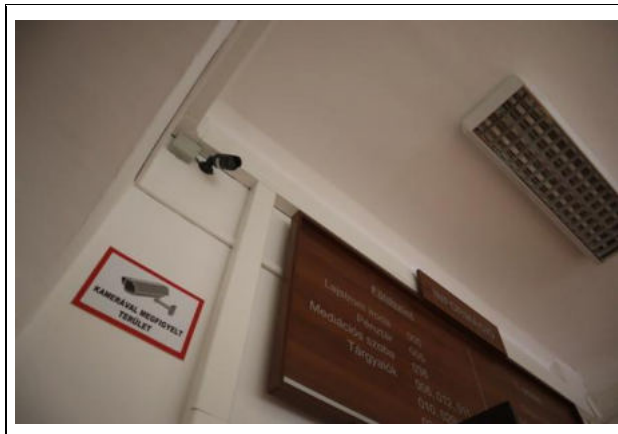


villanyóra

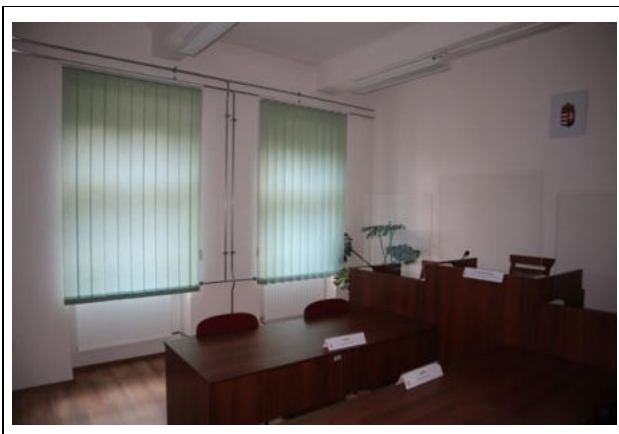
FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



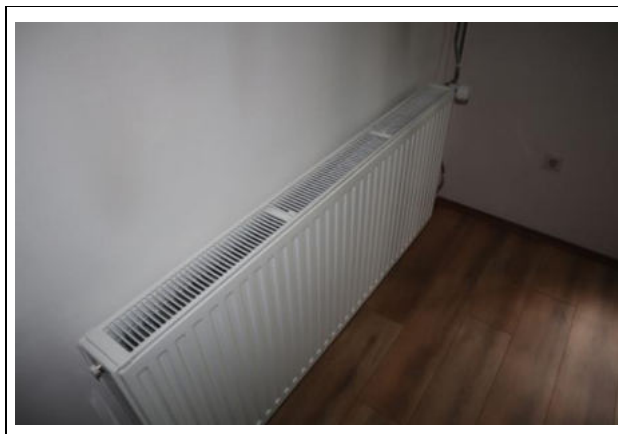
előcsarnok



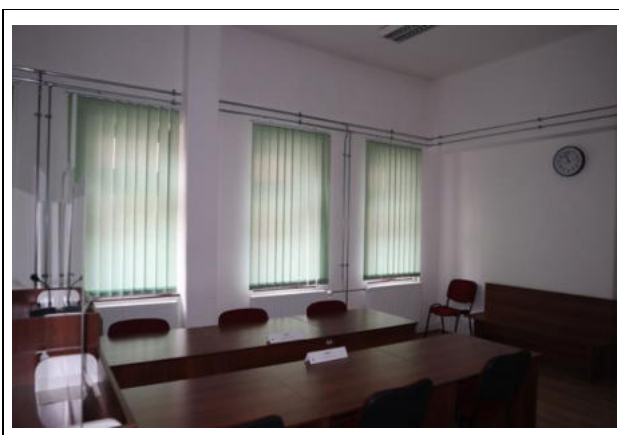
biztonsági kamera



tárgyaló



tárgyaló, radiátor

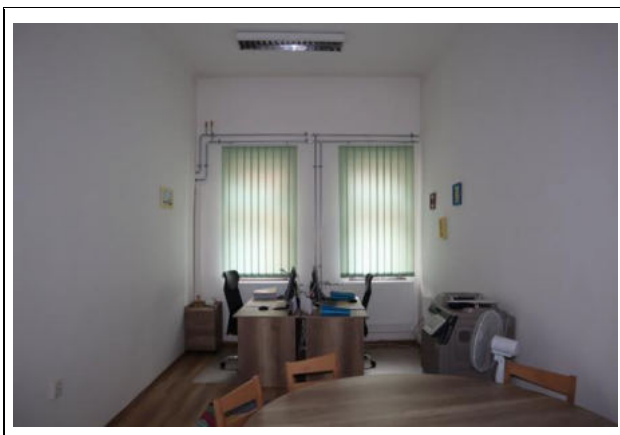


tárgyaló



tárgyaló, radiátor

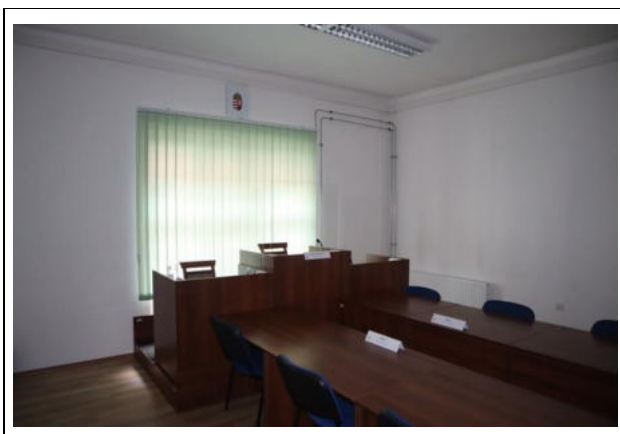
FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



mediációs szoba



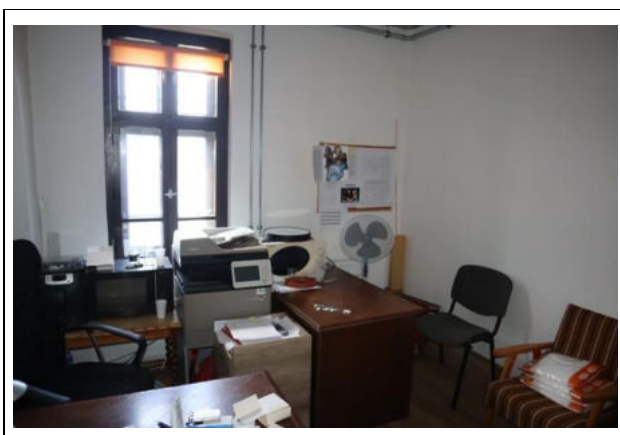
mediációs szoba, radiátor



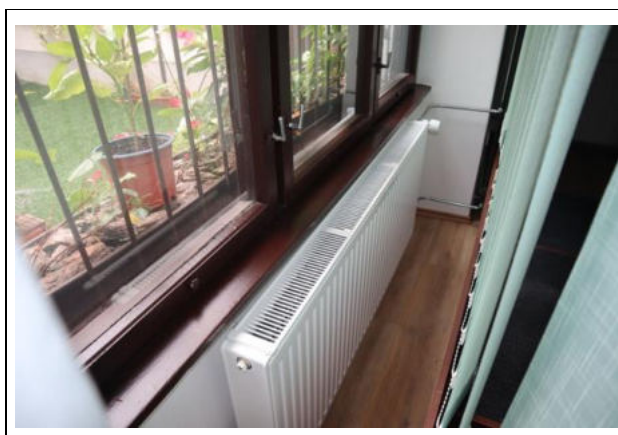
tárgyaló



tárgyaló



iroda

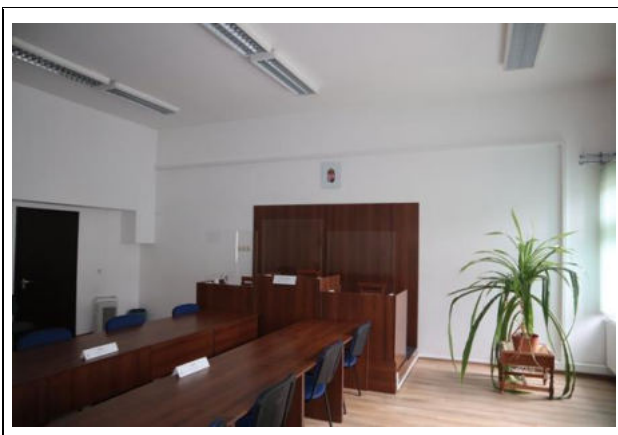


iroda, radiátor

FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



tárgyaló



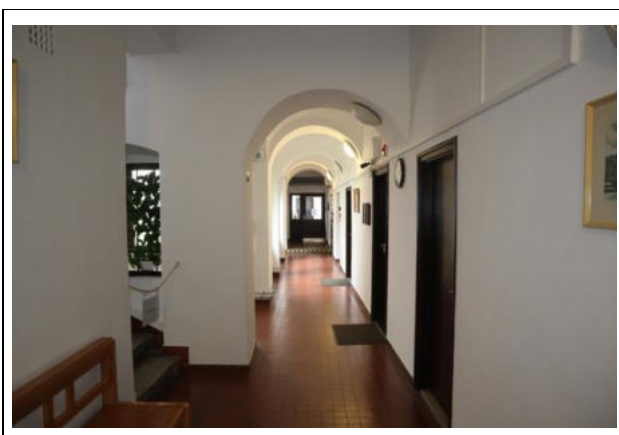
tárgyaló



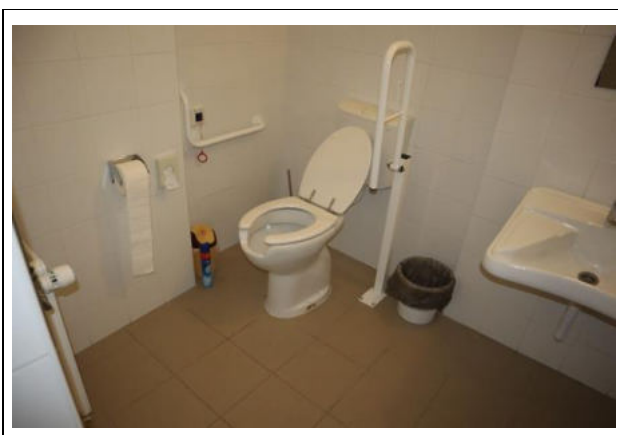
tárgyaló, radiátor



folyosó

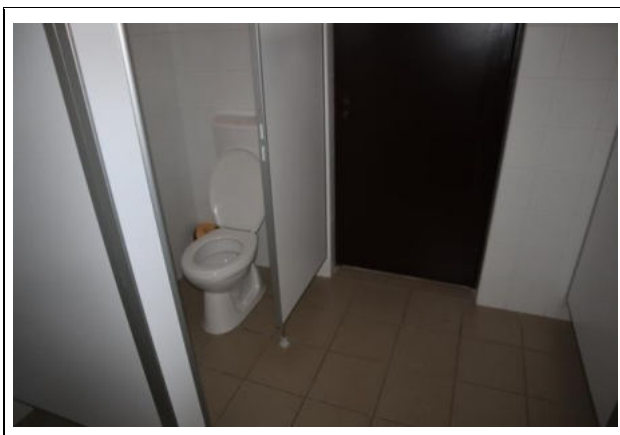


folyosó

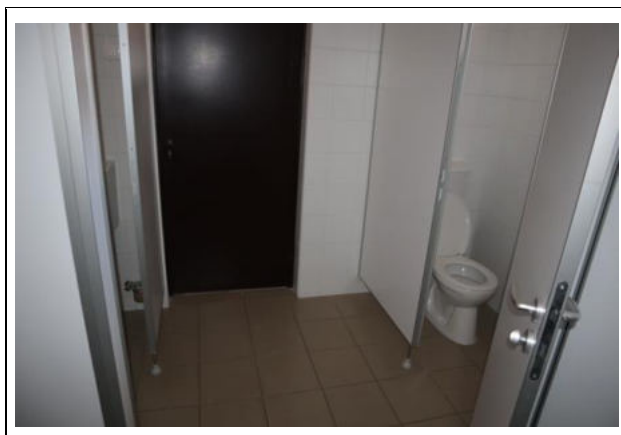


mozgáskorlátozott wc

FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



vizesblokk



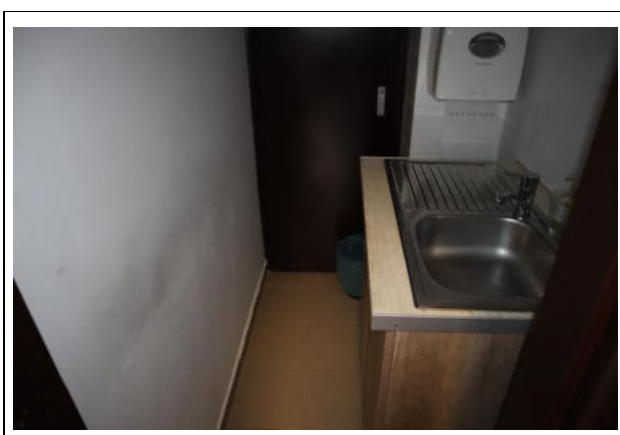
vizesblokk



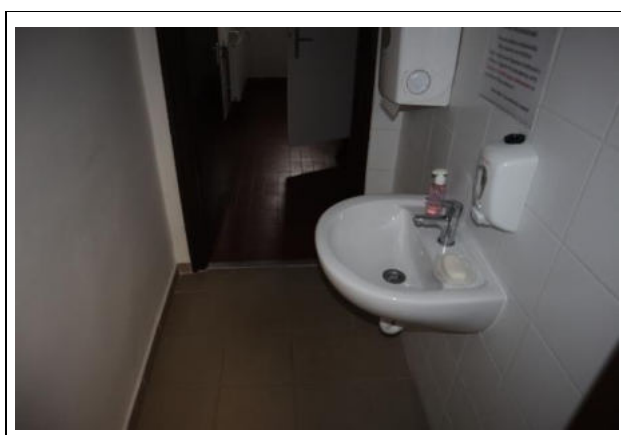
vizesblokk



vizesblokk

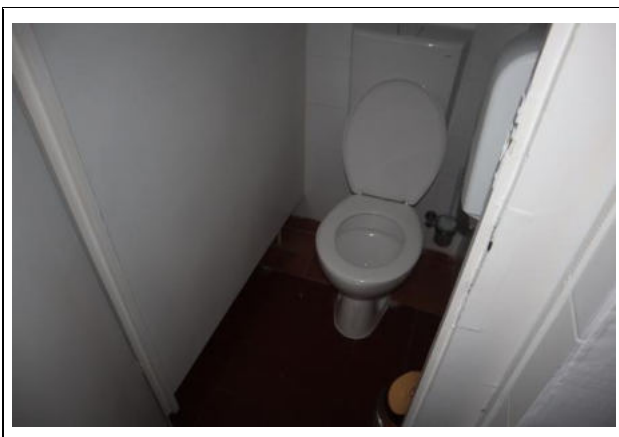


vizesblokk

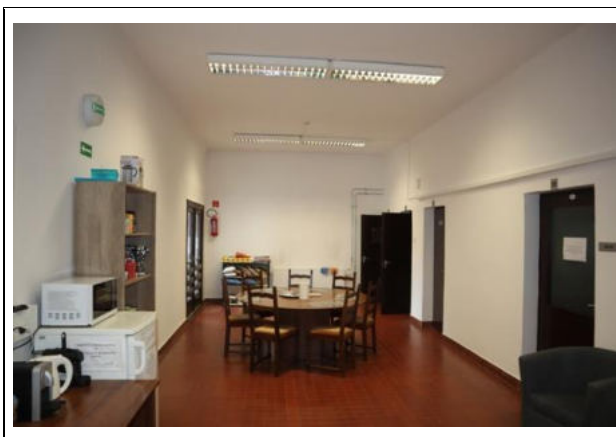


vizesblokk

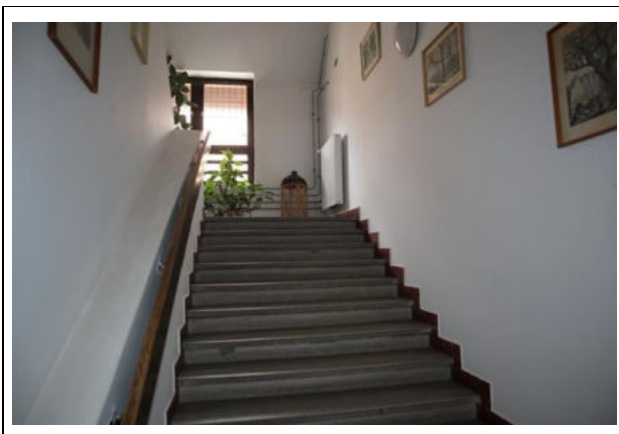
FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



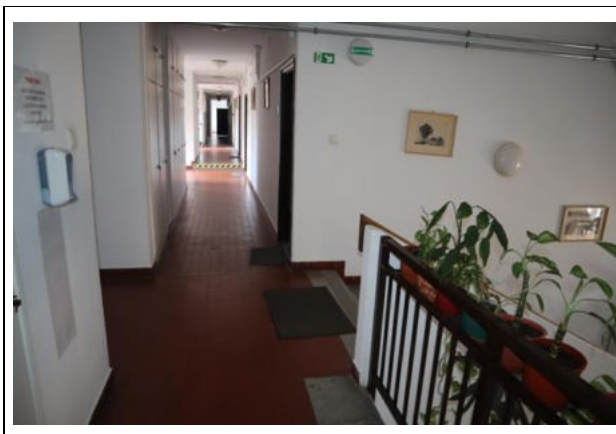
vizesblokk



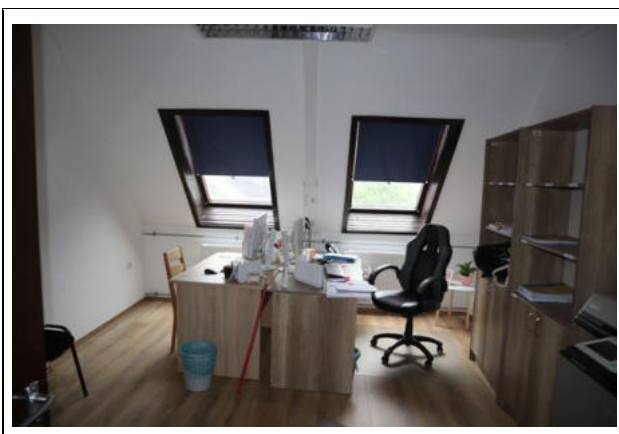
étkező



lépcső



tetőtér, folyosó

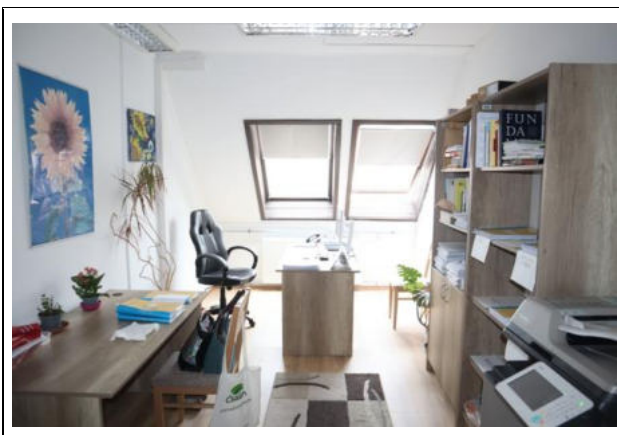


iroda

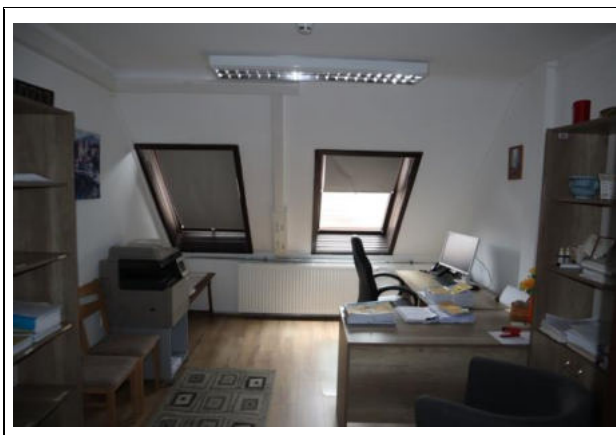


iroda

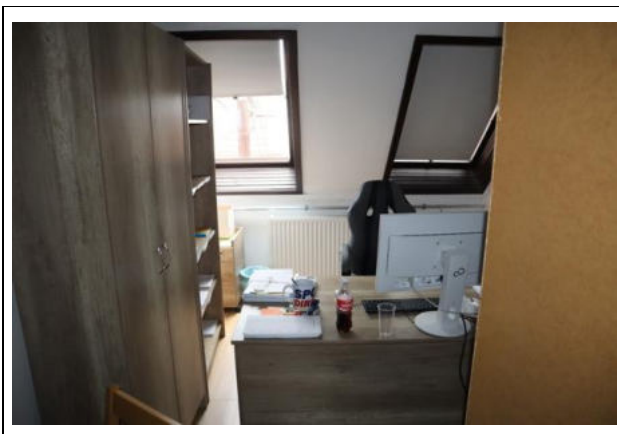
FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



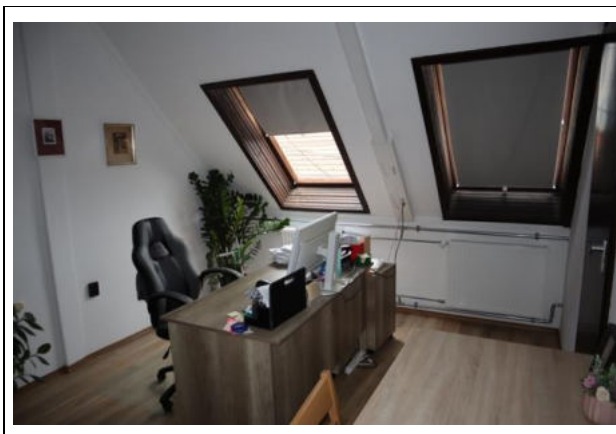
iroda



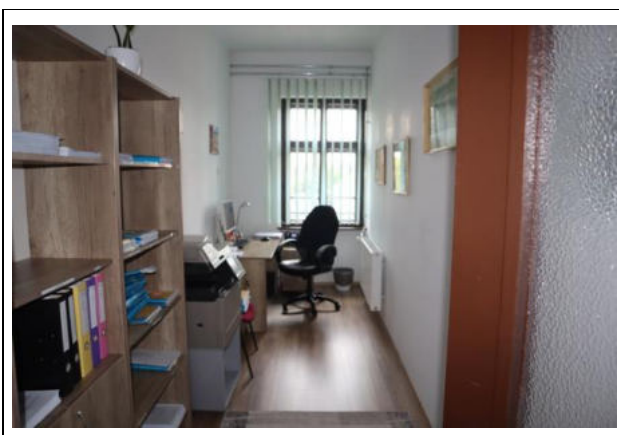
iroda



iroda



iroda

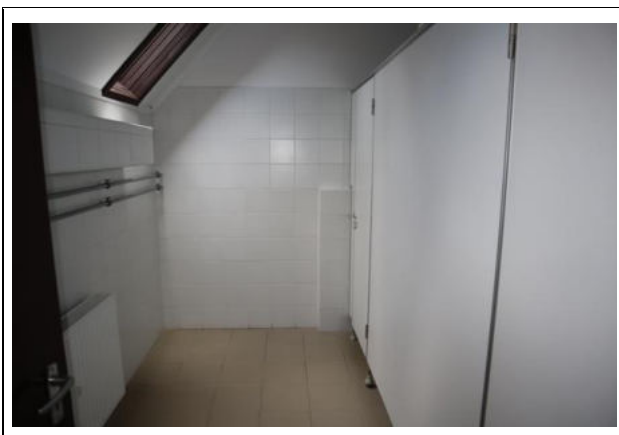


iroda

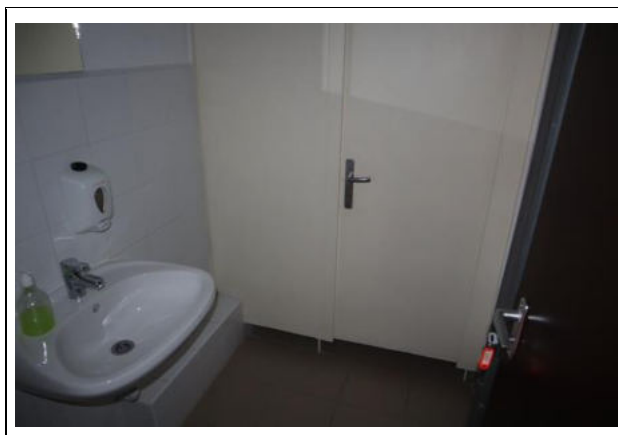


teakonyha

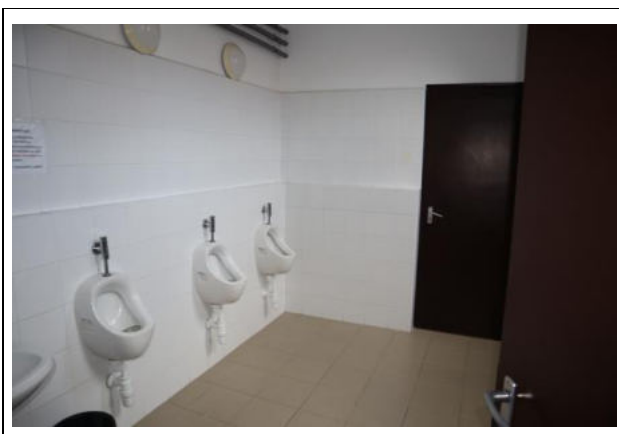
FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



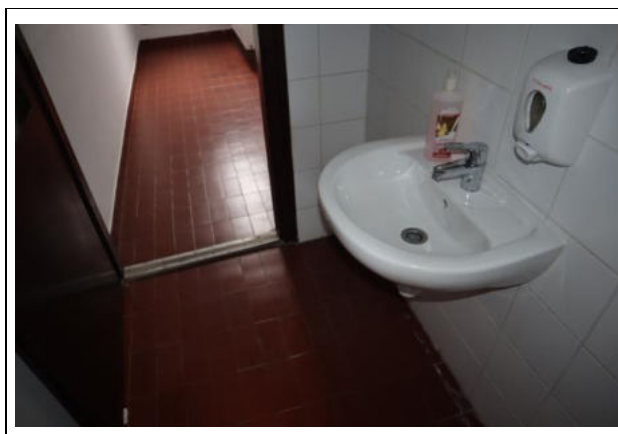
vizesblokk



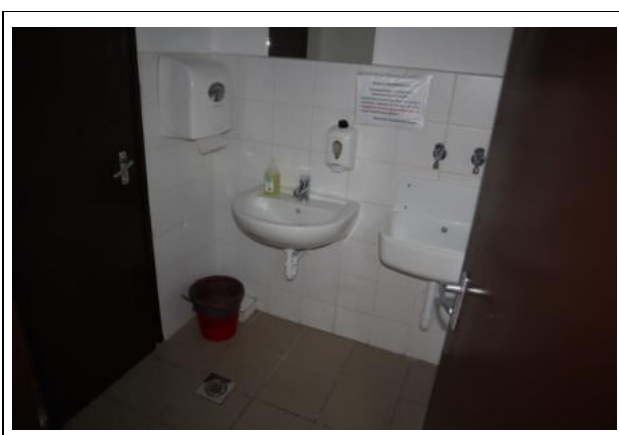
vizesblokk



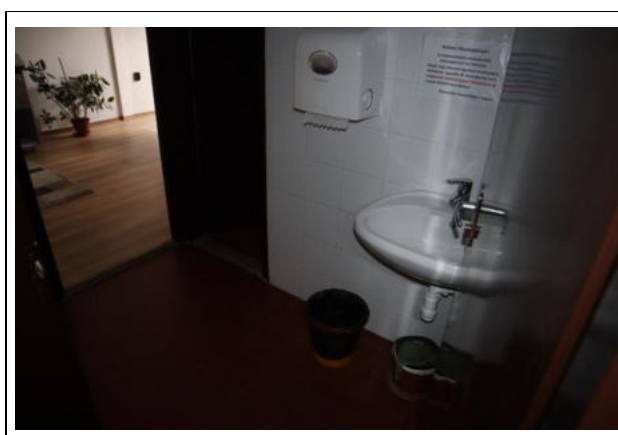
vizesblokk



vizesblokk

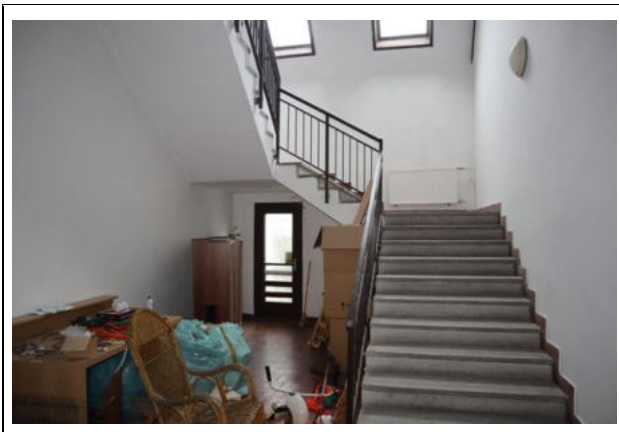


vizesblokk

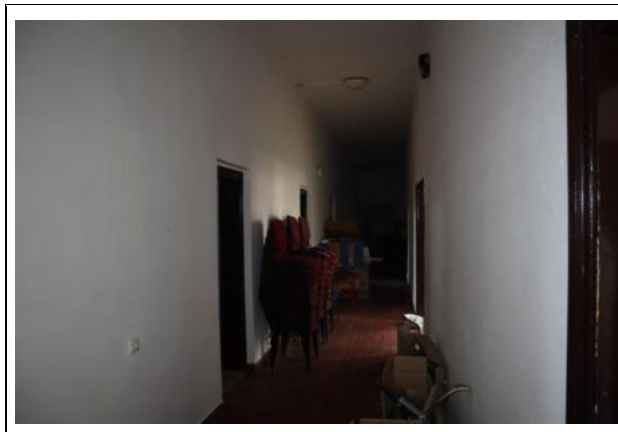


vizesblokk

FÉNYKÉPEK 11. OLDAL



előtér



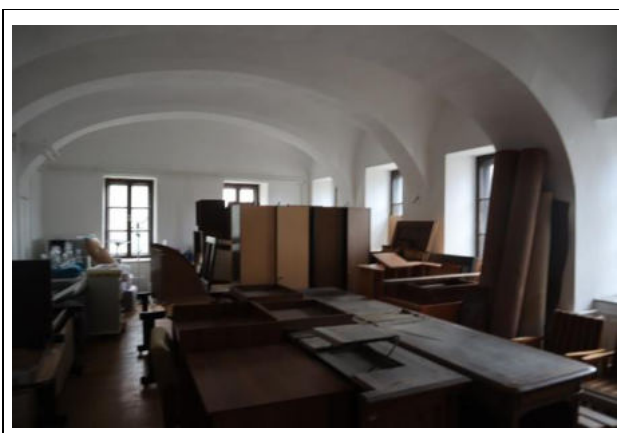
folyosó



iroda



iroda

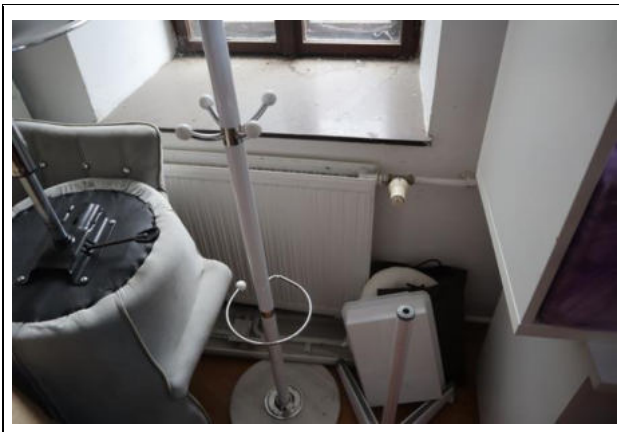


iroda

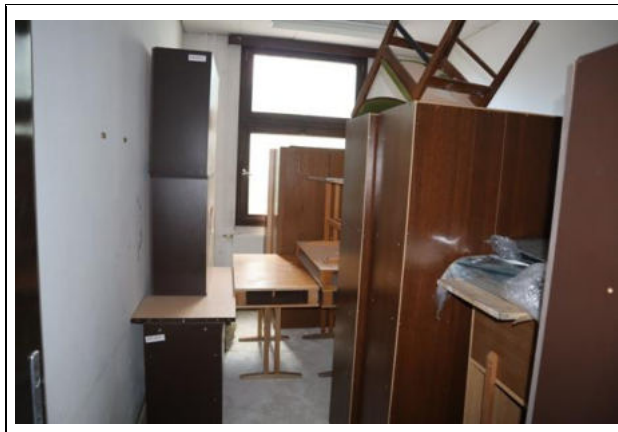


iroda

FÉNYKÉPEK 12. OLDAL



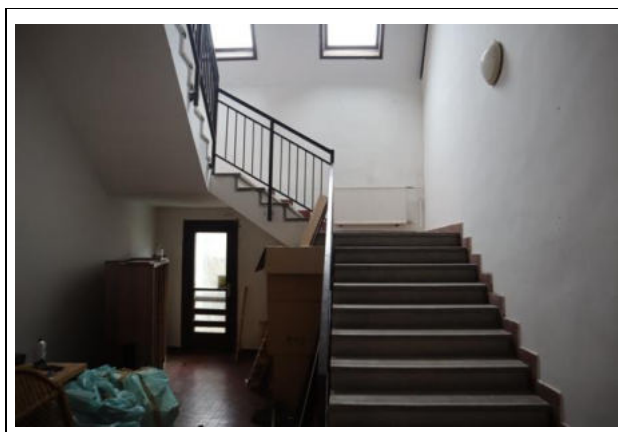
iroda, radiátor



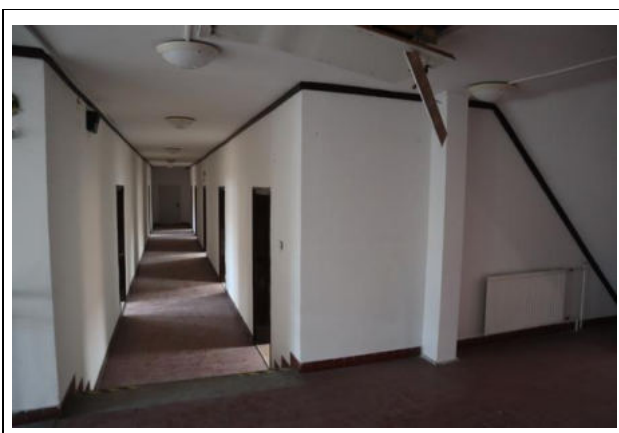
iroda



iroda



előtér

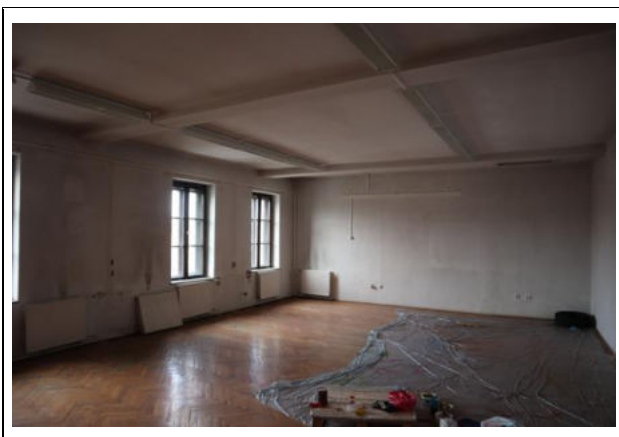


tetőtér, előtér



iroda

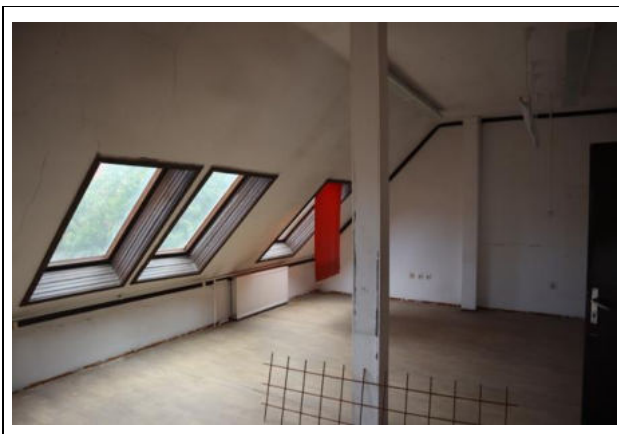
FÉNYKÉPEK 13. OLDAL



iroda



iroda



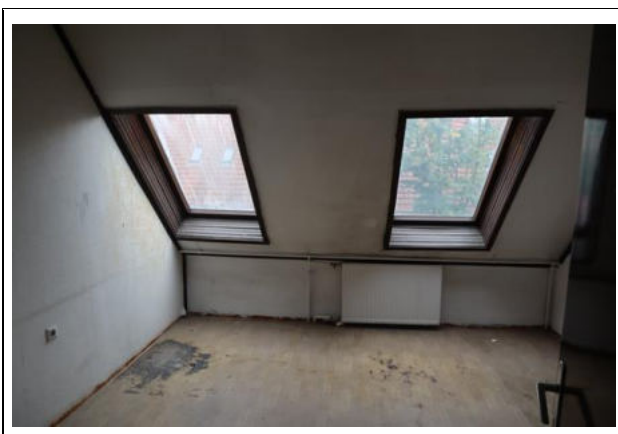
iroda



iroda



iroda



iroda