

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

a 8200 Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található, Veszprém
4273/105 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



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

1. számú példány

Csopak
2025. október 23.



**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 üzlet
Cím:	8200 Veszprém, Cholnoky utca 11.
Irányítószám:	8200
Helyrajzi szám:	4273/105
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekeltség:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület:	221 m ²
Nettó alapterület:	94 m ²
Bérbeadható alapterület:	94 m ²
Redukált/egyneműsített alapterület:	94 m ²
Közműellátottság:	összközmű
Jelenlegi funkció:	nem hasznosított
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:	2025. szeptember 25.
Az értékelés fordulónapja:	2025. október 23.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK	
Forgalmi értéke kerekítve:	22 500 000 Ft , azaz huszonkétfmillió-ötszázezer forint

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiségét nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték nettó, az áfát nem tartalmazó értékként értendő.

A Megbízó friss tulajdoni lapon nem bocsátott rendelkezésünkre, az Elektronikus Ingatlannyilvántartásban az értékelés készítése során a tulajdoni lap lekérése nem volt elérhető funkció, ezért az értékelést 2025.04.23. dátumú tulajdoni lap alapján végeztük. A megállapított értékek feltétele a rendelkezésre álló tulajdoni lap és a friss ingatlannyilvántartás egyezése.



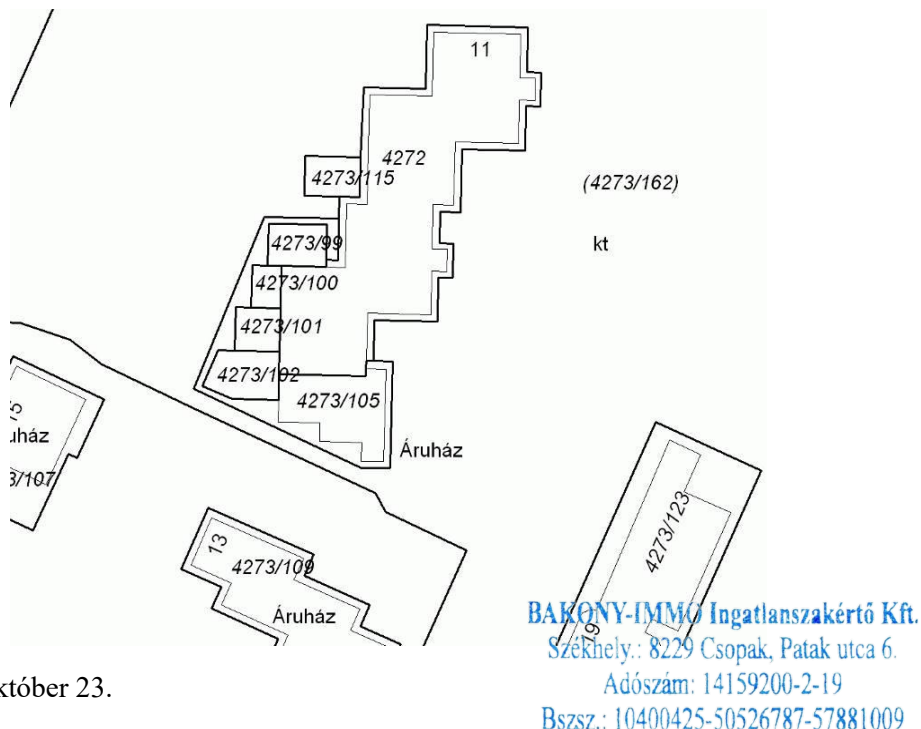
A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelt ingatlan található felépítmény rendkívül gyenge állapotú, nagymértékű salátromosodás és vélhetően Penicillium, Aspergillus vagy Cladosporium nemzetségekhez tartozó gombák okozta zöld penészesedés figyelhető meg, mely allergiás reakciókat, például légúti tüneteket válthat ki, és bizonyos esetben toxikus hatású is lehet. Javasolt a penészesedés okainak mielőbbi feltárása és megszüntetése!

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

A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás változtatásához, illetve esetleges tulajdonosváltáshoz fűződő költségeket.

A 4273/99-102 helyrajzi számú ingatlanok közterületi kapcsolattal nem rendelkeznek, az értékelt ingatlanhoz tartozó keskeny sávon keresztül érhető el. Ez az értékelt ingatlan piac- és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja, de a jogi helyzet rendezése érdekében javasolt az értékelt ingatlant terhelő, előbbi ingatlanokat illető átjárási útszolgalmi jog fellevezetése.



Csopak, 2025. október 23.

Ellenőrizte:

Készítette:

Epinger - Galajda Edit

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

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 ÉRTÉKELÉS 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	13
4.3 Az épület műszaki jellemzői	19
5. ÉRTÉKELÉS.....	21
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	21
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	22
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	22
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	22
5.5 Érték meghatározás	22
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	22
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	24
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	25
6. ÖSSZEFOGLALÁS	28
7. MEGJEGYZÉSEK.....	29
8. MELLÉKLETEK.....	30



2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található, „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje: 2025. szeptember 25.

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 tiszta 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 előírni, 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 értékelt ingatlanhoz hasonló, gyenge műszaki és esztétikai állapotú ingatlanok az ingatlanpiacon ritkán, korlátozott számban jelennek meg, azonban az értékelt ingatlan a jelenlegi helyi bérleti piaci információk alapján - a bérbeadáshoz szükséges kezdeti felújítási költségek jelentős mértéke miatt - bérbeadással gazdaságosan nem hasznosítható. A jelentős mennyiségű bizonytalan tényezőre való tekintettel az ingatlan értékét a piaci adatokon elemzésén alapuló érték és a hozamszámításon alapuló érték súlyozásával határoztuk meg. A költség alapú módszer a legkevésbé piaci módszer, ezért ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. március 25-én 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

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.04.23.
Ingatlan címe:	Veszprém belterület 4273/105 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	4273/105

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett üzlet
Terület:	221 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28	
Tulajdoni hányad:	1/1



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

Tulajdoni lap III. rész

III/1.

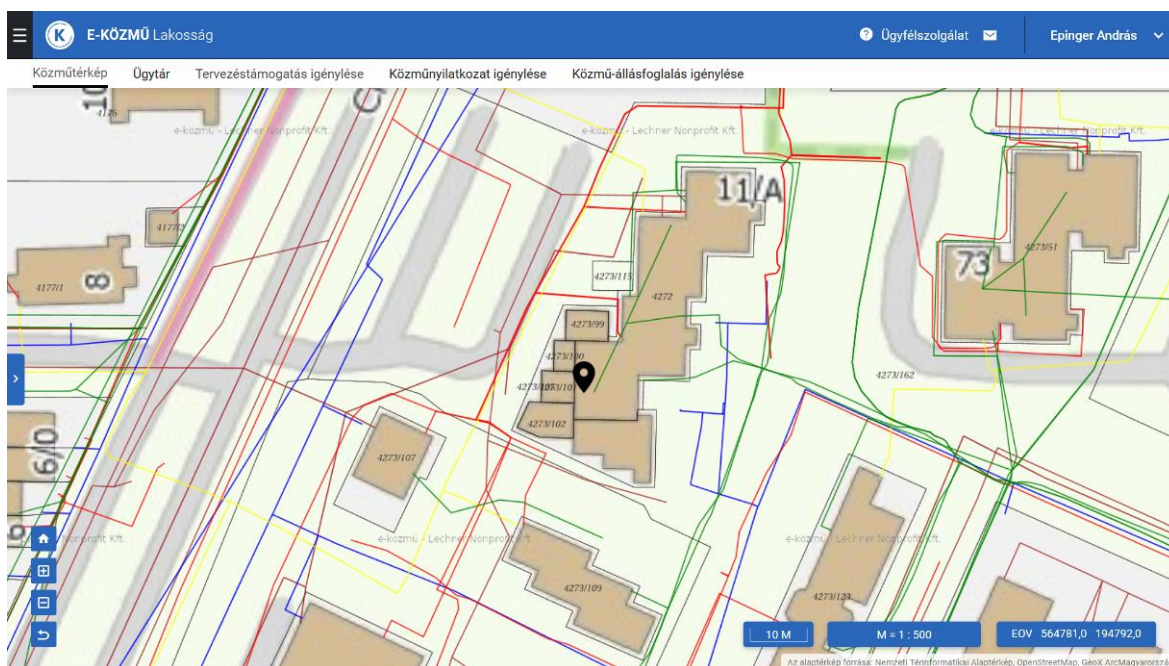
Bejegyző határozat, érkezési idő: 39106/3/2014.05.05

Vezetékjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

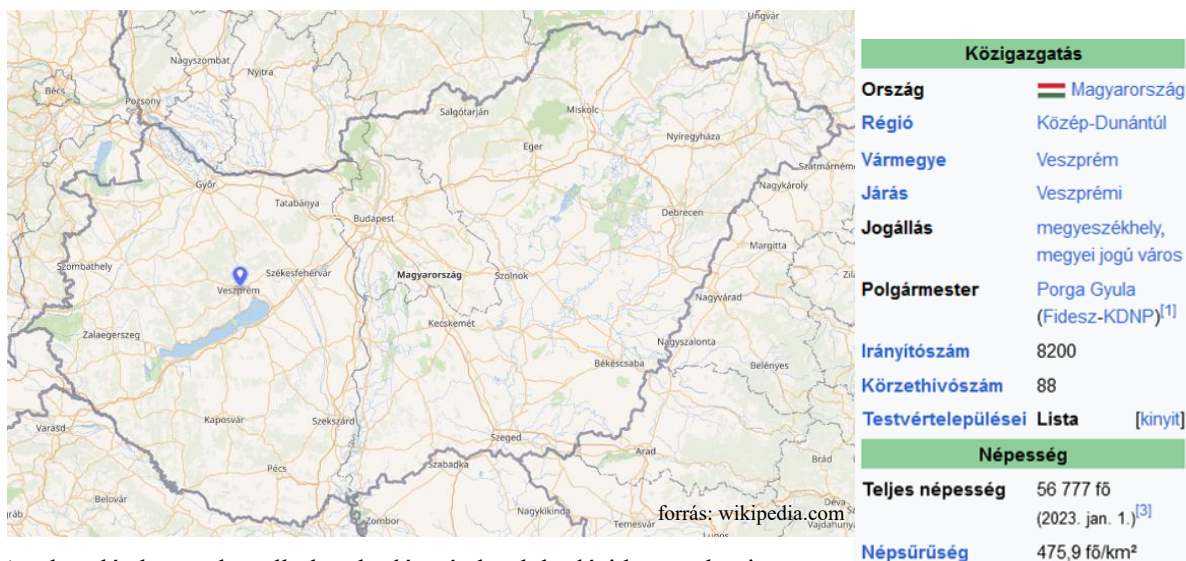
A tulajdoni lap III/1. szám alatti bejegyzése alatt szereplő vezetékgazdálkodási jog az e-közmű kivonat alapján az ingatlan mellett futó vezetékgazdálkodási jog miatt került felvezetésre, értéket, piac-és forgalomképességet befolyásoló hatása nincs.

**4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása*****A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai***

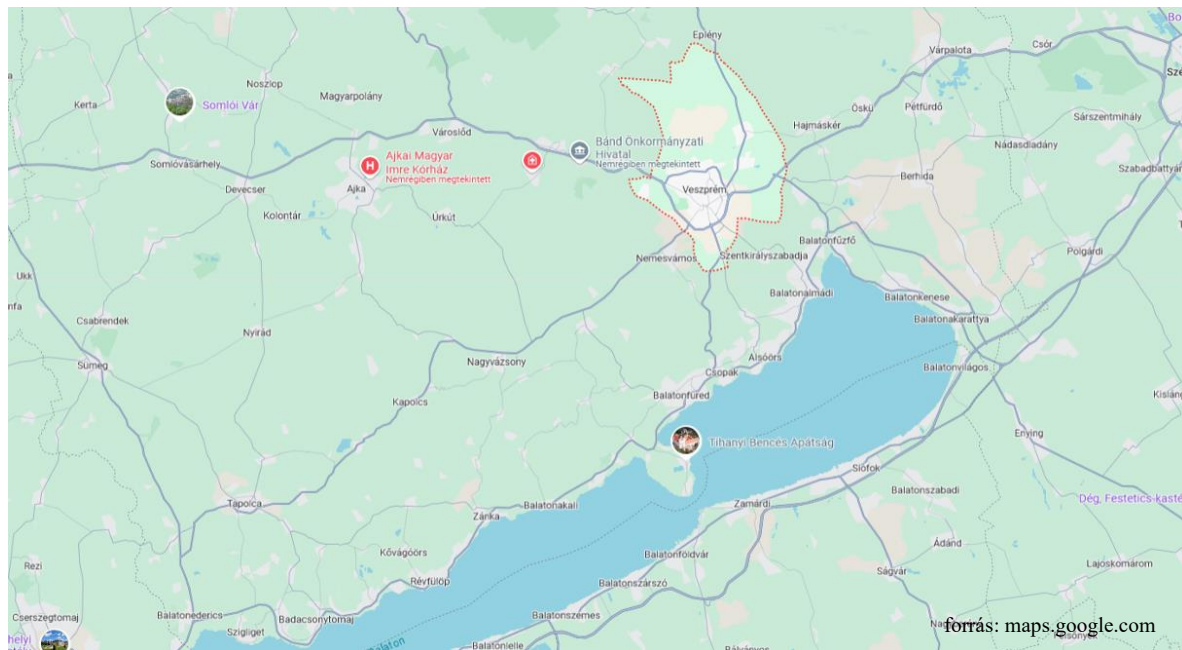
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, 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.



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától keletre, cca. 1,8 km-re, a város Cholnokyváros nevű részén, a Cholnoky lakótelepen, egy a Cholnoky Jenő utcában fekvő 11 szintes panelépület lábánál található. Infrastrukturális ellátottsága jó, buszmegálló 150 méterre, oktatási intézmények, egészségügyi és közhivatalok 1,5 km-en belül megtalálhatóak. Környezetében hasonló korú téglás és panel tömbházak, illetve az 1980-as és '90-es években épült kereskedelmi egységek vannak.

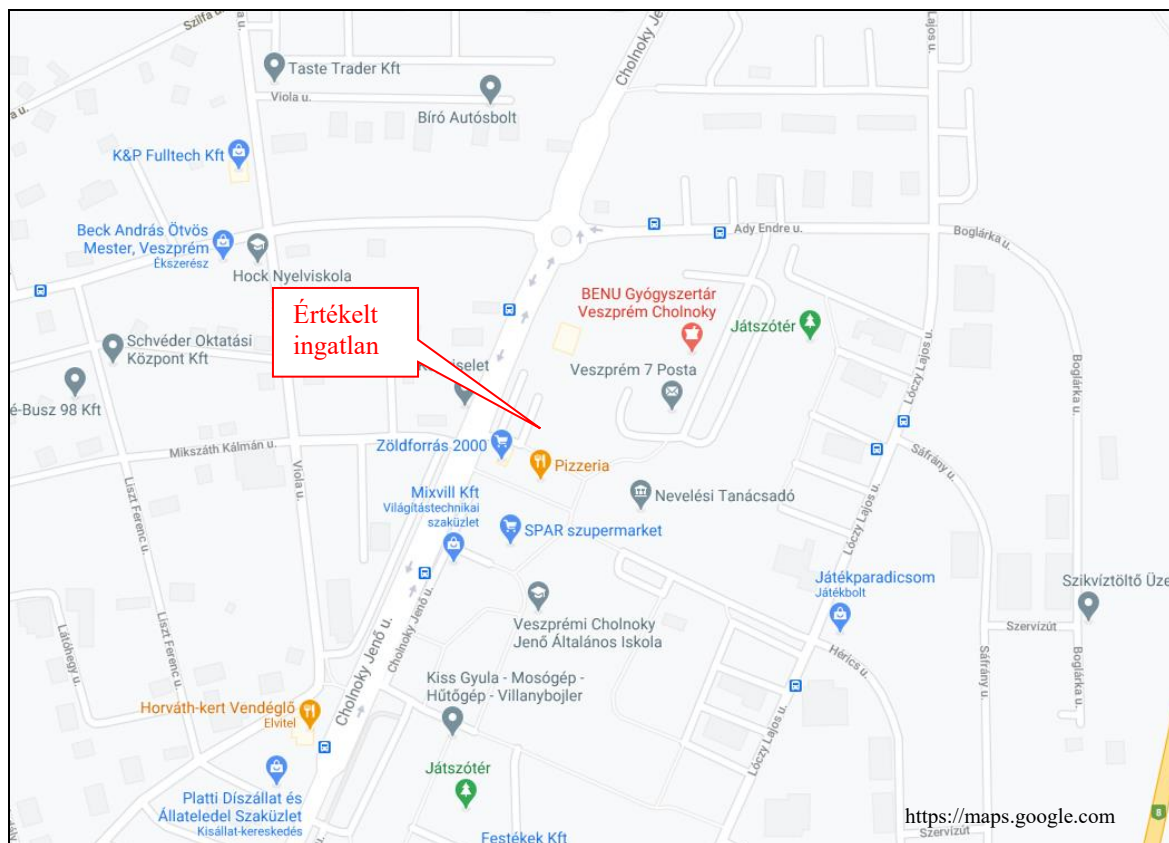


Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi településtérkép szemlélteti:

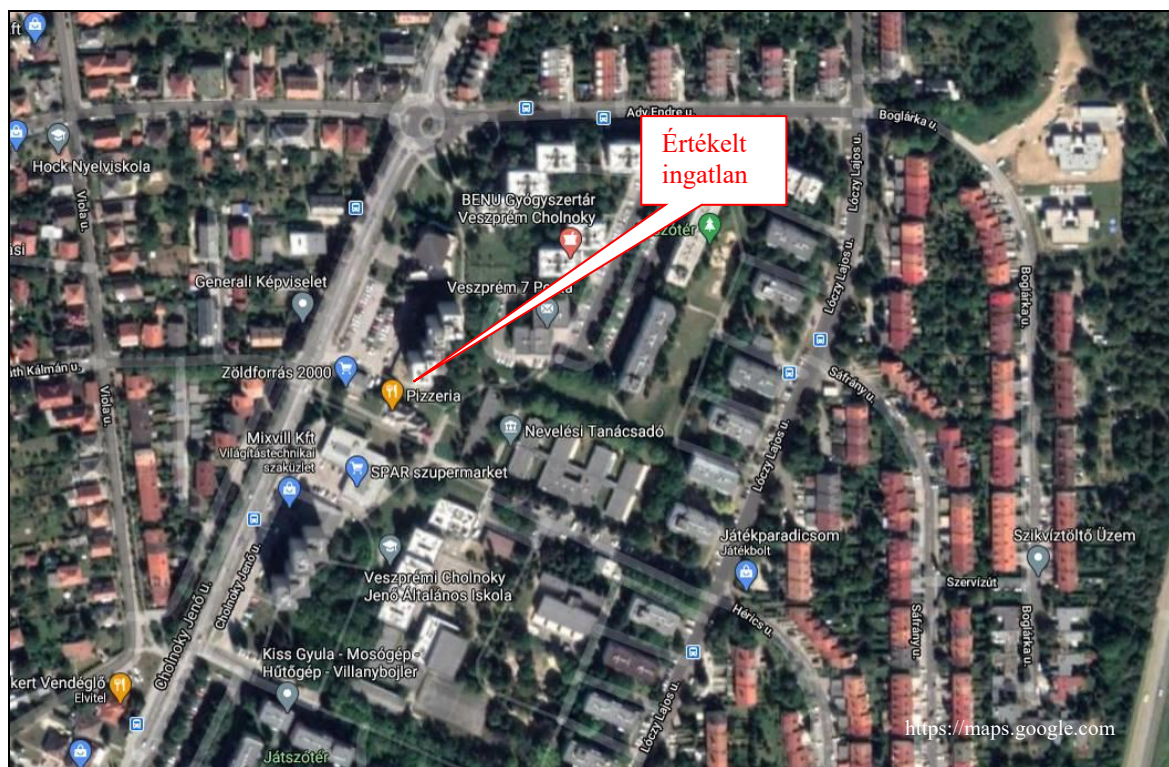




Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:





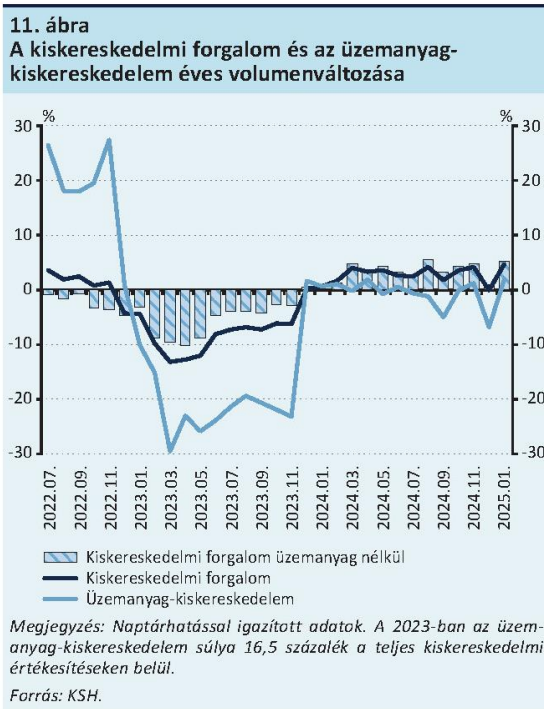
Gazdasági környezet

Az 56.029 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnévtára, 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 álláskereső száma 719 fő, a munkanélküliségi ráta 1,97 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. szeptemberi 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.

A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

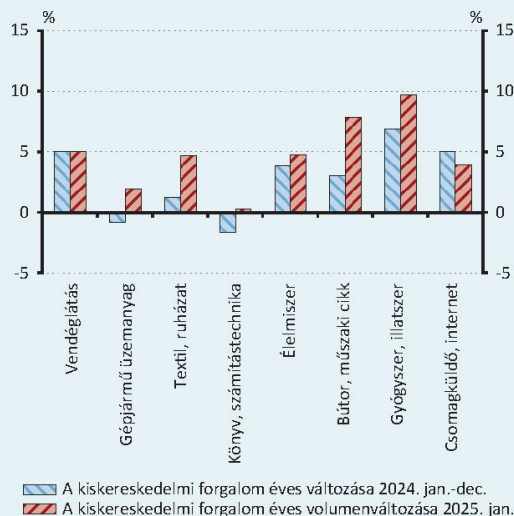
A kiskereskedelmi forgalom volumenét 2024-ben lassú növekedés jellemezte, 2025. januárban 4,7 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A forgalom valamennyi üzlettypusban tapasztalható bővülését a lakossági reál nettó keresettömeg emelkedése támogatja, de a fogyasztói bizalom alacsony szinten mozog. 2024-ben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya az üzemanyag-forgalom nélküli kiskereskedelmi értékesítéseken belül 2023-ban és 2024-ben is 9,8 százalékot tett ki.



2024-ben bővült a kiskereskedelmi forgalom éves összehasonlításban. A 2024-es 2,6 százalékos átlagos növekedése után 2025. januárban 4,7 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom volumene éves összehasonlításban a naptárhatással igazított adatok szerint (11. ábra), összhangban a reál átlagkeresetek bővülésével (melléklet 5. ábra). 2025. januárban az üzemanyag-forgalom nélkül számított kiskereskedelem volumene 5,2 százalékkal emelkedett a naptárhatástól megtisztított adatok alapján. Januárban nem volt olyan üzlettypus, amelyben mérséklődtek volna az eladások (12. ábra). A kereskedelmi vendéglátóhelyek forgalmának volumene 2024-ben és 2025 januárjában is 5,0 százalékkal nőtt éves összevetésben. Az üzemanyag-kereskedelem nélküli kiskereskedelmi forgalmon belül, folyó áron számolva az online csatornák aránya a 2020-as 10,1 százalékról 2021-ben 11,4 százalékra emelkedett, innen pedig 2022-ben 10,3 százalékra, majd 2023-ban 9,8 százalékra csökkent és 2024-ben is ezen a szinten maradt.



12. ábra
A kiskereskedelmi üzlettípusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása

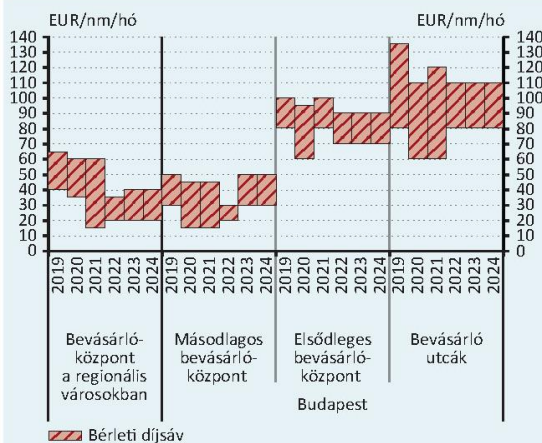


Megjegyzés: A kiskereskedelmi üzlettípusok forgalmának volumenváltozása a kiskereskedelmi forgalom naptárhatástól megtisztított volumenindexei alapján, vendéglátás esetén kiigazítottan volumenindex alapján.

Forrás: KSH.

2024-ben a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípusban stagnáltak. 2024. első félévben a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középtétele stagnáltak valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén (13. ábra). Ezzel a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok jellemző kínálati bérleti díja továbbra is a 70 és 90 euro/négyzetméter/hó közötti sávban, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja pedig a 30 és 50 euro/négyzetméter/hó közötti sávban tartózkodik. Az év során a kiskereskedelmi ingatlanok kihasználatlansági rátája jellemzően csökkent, a rendelkezésre álló adatok alapján a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági rátája 2024. év végén 1–2 százalék körül alakult, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok esetében viszont inkább a 10 százalékos szint környékén állt. A CBRE adatai alapján, 2024-ben a magyar kiskereskedelmi bérleti piacon nyolc kiskereskedelmi lánc jelent meg új belépőként, többségük divattermékek forgalmazásával foglalkozik. Piacot elhagyó márkát nem regisztráltak az év során. Nettó értelemben az új belépők és a piacról kilépő kiskereskedelmi láncok különbsége legutóbb 2019-ban volt magasabb a 2024-es adatnál, 2022-ben és 2023-ban rendre évi három és kettő piacot elhagyó szereplőt is regisztráltak a nyolc és hat új belépő mellett.

13. ábra
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása Magyarországon



Megjegyzés: A bérleti díj adatok egy 100–150 négyzetméteres üzlethelyiségre vonatkoznak, az oszlopok a különböző kiskereskedelmiingatlan-típusokba tartozó ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjainak terjedelmét mutatják.

Forrás: CBRE.

Felhasznált források:

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

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


**Közművek ismertetése**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal felszerelt.

Környezetvédelmi helyzet

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

4.3 Az épület műszaki jellemzői

Toldaléképület		
Építés éve:	~1985	
Értékelt nettó alapterület:	94 m²	
Értékelt redukált alapterület:	94 m²	
Tagolódás:	földszint	
Funkció:	üzlet	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton födémszerkezet	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok	
Külső ajtó:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű ajtók	
Belső ajtó:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Vakolt	
Belső falfelület:	Festett, csempézett	
Belső padlóburkolat:	Kerámia, parketta	
Épületgépészet:		
Fűtés:	Gázkonvektorokkal	
Melegvízellátás:	Elektromos vízmelegítő	
Kommunikáció:	-	
Egyéb:	-	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott; vízórát nem találtunk	
Csatornázás:	A városi hálózatra csatlakoztatott	
Gázellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott, 2 db gázóra	



Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott; villanyórát nem találtunk
Igényszint:	
Állapot:	Rendkívül gyenge műszaki és esztétikai állapotú
Felújítás éve:	Cca. 2000-2005
Felújítás tartalma:	Burkolatok cseréje, csempézés
Az épület leírása:	
Az értékelt ingatlanon található épület az 1980-as években, hagyományos építési móddal, téglafalazattal épült, egy földszint+10 emelet tagolódású, panel tömbház fogadósíntjéhez csatlakozik. Az épület két bejáraton érhető el, korábban a jelek szerint két önálló üzlet működött benne, mindkét üzlet önálló vizesblokkal, gázkonvektor fűtéssel rendelkezik. Az épület kisebb homlokzati felújítást, illetve a főszerkezetekig történő visszabontás után teljes esztétikai felújítást, műszaki és gépészeti korszerűsítést igényel, beltéréiben jelentős mértékű penészesedés, beázás nyomai láthatók, sajátos kis bióta alakult ki.	

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 szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőtérnek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Bérbeadható alapterület

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



Az ingatlan alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

HELYISÉGGÖNYV								
Helyiség megnevezése	sztint	Padlóburkolat	Falburkolat	nettó alapterület	bérbeadható alapterület	%	redukált alapterület	CSOK alapter.
üzlettér	földszint	kerámia	festett	23,46 m ²	23,46 m ²	100	23,46 m ²	
zuhanyzó	földszint	kerámia	csempézett	1,24 m ²	1,24 m ²	100	1,24 m ²	
mosdó	földszint	kerámia	festett, csempézett	1,60 m ²	1,60 m ²	100	1,60 m ²	
wc	földszint	kerámia	festett	1,20 m ²	1,20 m ²	100	1,20 m ²	
üzlettér	földszint	parketta	festett	41,31 m ²	41,31 m ²	100	41,31 m ²	
előtér	földszint	kerámia	festett	9,36 m ²	9,36 m ²	100	9,36 m ²	
teakonyha	földszint	kerámia	festett, csempézett	2,42 m ²	2,42 m ²	100	2,42 m ²	
mosdó	földszint	kerámia	festett	1,38 m ²	1,38 m ²	100	1,38 m ²	
wc	földszint	parketta	festett	1,38 m ²	1,38 m ²	100	1,38 m ²	
üzlettér	földszint	parketta	festett	11,04 m ²	11,04 m ²	100	11,04 m ²	
Épület összesen:				94,39 m ²	94,39 m ²		94,39 m ²	
A számítás alapját képező alapterület szereplő alapterület:							94,39 m ²	

5. ÉRTÉKEKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre 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 értékbecslési 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, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.



Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek 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 értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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.

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

A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás változtatásához, illetve esetleges tulajdonosváltáshoz fűződő költségeket.

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 vetettük össze. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.



A számítás az alábbi táblázatban található:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Cholnoky utca 11.	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Gyöngyvirág utca	Halle utca	Virág Benedek utca
Építés éve	~1985	1985	~1980	1900 / 1998
Infrastr. adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a Jutasi úti lakótelepen, panel tömbházas környezetben, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a település belvárosában található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás fizetős parkolóövezetben lehetséges
Épület tagolódása	földszint + 3 emelet	földszint + 2 tetőtér	földszint + 10 emelet	alagsor + földszint + emelet + padlástér
Ingatlan állapota	felújítandó	közepes állapotú	felújított	felújított
Ingatlan leírása	felújítandó állapotú, gázkonvektor fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	osztatlan közös (1/4), közepes állapotú, gázközponti fűtéses, utcai portálos üzlet	utcai portálos, földszinti, távfűtéses üzlet	utcai portálos, alagsor és földszint tagolódású, utcai portálos üzlet, 1998-ban átépített-felújított épületben
Forrás:		ingatlan.com/34567751	ingatlan.com/35013864	ingatlan.com/6454598
Eladás/kínálat ideje	-	2025. október	2025. október	2025. október
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	94	78	83	136
Eladási vagy kínálati ár		64 900 000 Ft	49 000 000 Ft	80 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		832 051 Ft/m ²	590 361 Ft/m ²	588 235 Ft/m ²
Kínálati árkorrekció		-10%	-10%	-10%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		748 846 Ft/m ²	531 325 Ft/m ²	529 412 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	15%	-10%
Alapterület		0%	0%	15%
Esztétikai állapot		-15%	-20%	-20%
Fűtési mód, közmvévek		-10%	0%	-10%
Épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Saját vizesblokk		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	10%
Portálos jelleg		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-30%	-30%	-30%
Osztatlan közös jelleg		10%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-45%	-35%	-45%
Számított fajlagos érték:	349 468 Ft/m ²	411 865 Ft/m ²	345 361 Ft/m ²	291 176 Ft/m ²

Megjegyzés: A 30% -ot meghaladó korrekció oka az épület gyenge műszaki és esztétikai állapota.

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	349 468 Ft/m ²	
A PÉ összesen:	94 m ² x 349 468 Ft/m ²	= 33 000 000 Ft

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét
33 000 000 Ft-ban, azaz harminchárommillió forintban határoztuk meg.

**5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Az értékelt ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltam, piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

Bérleti díj számítás:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Cholnoky utca 11.	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Cholnoky Jenő utca	Halle utca	Muskáti utca
Építés éve	~1985	~1990	~1980	~1985
Eladás/kínálat ideje	-	2025. október	2025. október	2025. október
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítés, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a Jutasi úti lakótelepen, panel tömbházas környezetben, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a belváros szélén, a központtól 400 m-re található, aszfaltúton elérhető, parkolás parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	feltételezeten felújított, földszinti, utcai portálos üzlet	jó állapotú, gázkazán fűtéses, földszintes, utcai portálos üzlet, saját vizesblokkal	utcai portálos, földszinti, távfűtéses üzlet	2017-ben felújított/kialakított, hőszivattyús fűtéses, utcai portálos üzlet, saját vizesblokkal
	forrás:	ingatlan.com/35048182	ingatlan.com/35013864	ingatlan.com/34828986
Bérbeadható alapterület /m ² /	94	60	83	86
Eladási vagy kínálati bérleti díj (nettó)		160 000 Ft	250 000 Ft	299 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 667 Ft/m ²	3 012 Ft/m ²	3 477 Ft/m ²
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		2 533 Ft/m²	2 861 Ft/m²	3 303 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	15%	-15%
Alapterület		0%	0%	0%
Esztétikai állapot		0%	-20%	0%
Fűtési mód, közmvévek		0%	0%	-5%
Parkolási lehetőség		0%	0%	10%
Portálos jelleg		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen:		0%	-5%	-10%
Számított fajlagos bérleti díj:	2 741 Ft/m²	2 533 Ft/m²	2 718 Ft/m²	2 973 Ft/m²
Fajlagos bérleti díj, kerekítve:		2 700 Ft/m²		
Bérleti díj összesen:	94 m²	X	2 700 Ft/m²	253 800 Ft

Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.



A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (253 800 Ft/hó)	Ft	3 045 600
	Kihasználtság	%	95
	Figyelembe vehető bevétel	Ft	2 893 300
Kiadások	Rendszeres kiadások		
	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1,0 %-a Ft	28 900
	Kezelési költség, az éves bevétel	1,0 %-a Ft	28 900
	Felújítási költség, a pótlási költség	0,5 %-a Ft	231 256
	Egyéb költségek, az éves bevétel	1,0 %-a Ft	28 900
	Időszakonként jelentkező kiadások		Időszakos Annuitás
	Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj 5 évente	Ft	253 800 43 012
	Beruházások 1 300 Ft/m ² 5 évente	Ft	75 547 12 803
	Ingtatlanügynöki díjak 1 havi bérleti díj 5 évente	Ft	253 800 43 012
	Költségek összesen	Ft	416 800
Egyéb	Éves potenciális bevétel	Ft	2 476 500
	Tőkésítési ráta 8,29%	Tőkésített érték:	Ft 29 873 340
	Befektetési kiadások	Ft	23 125 550
	Becsült hozadéki érték	Ft	6 747 790
	Becsült hozadéki érték kerekítve	Ft	6 700 000
Tőkésítési ráta meghatározása:			
hazai alacsony kockázatú befektetés (10 y állampapír) 12 havi átlag ref.hozama			6,84%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma			0,25%
ingatlantípus kockázata			0,50%
regionális kockázat			0,20%
értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata			0,50%
alkalmazott tőkésítési ráta összesen:			8,29%

A számítások alapján az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

6 700 000 Ft-ban, azaz hatmillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az ingatlan telek forgalmi értékének meghatározásánál a telket hasonló funkciót betöltő, értékesítésre felajánlott telkekkel vetettük össze. A módszer bővebben a 3.2 pont alatt kerül ismertetésre.



A telekérték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Cholnoky utca 11.	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér		Sarló utca	Margit tér	Festő utca
Övezeti besorolás/ beépíthetőség	Ln-01 / 25%	Lk-02 / 40%	Lk-02 / 40%	Lk-36 / 40%
Ingatlan leírása	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	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
Övezeti előírások	a maximális beépíthetőség 25%, a maximális építménymagasság 13 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m ² , 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
Eladás/kínálat ideje		2025. október	2025. október	2025. október
Telekterület /m ² /	221	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
Kínálati árkorrekció		-20%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		82 222 Ft/m ²	117 949 Ft/m ²	95 957 Ft/m ²
Elhelyezkedés		-15%	-15%	-15%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	0%	0%
Telekméret		15%	5%	10%
Beépíthetőség		-5%	-5%	-5%
Alak, forma		-20%	-20%	-20%
Összehasonlító korrekció összesen		-25%	-35%	-30%
Számított fajlagos érték:	68 501 Ft/m ²	61 667 Ft/m ²	76 667 Ft/m ²	67 170 Ft/m ²

Megjegyzés: A 30% -ot meghaladó korrekció oka a telek kedvezőtlen alakja.

A telek forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

A telek fajlagos forgalmi értéke:	68 501 Ft/m ²			
A telekérték összesen:	221 m ²	x	68 501 Ft/m ²	=
				15 100 000 Ft

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

15 100 000 Ft-ban, azaz tizenötmillió-egyszázezer 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	üzlet			
Újraelőállítási költség:	490 000 Ft/m ²			
nettó alapterület:	94,39 m ²			
visszabontásos készültségi fok:	50%			
funkcionális avultság:	0%			
környezeti avultság:	0%			
Felépítmény pótlási értéke:	23 125 550 Ft			
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%			
Felépítmény korrigált értéke:	23 125 550 Ft			
A felépítmények forgalmi értéke összesen:			23 100 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			15 100 000 Ft	
Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:			38 200 000 Ft	

A visszabontásos készültségi fok számítása:

Földszintes ingatlan esetén

	Szakágankénti készültség %		Szokásos részarány %	A teljes épület készülte %
1. Földmunka	100	x	1,3	1,3
2. Síkalapozás	100	x	3,8	3,8
3. Falazás és egyéb kőművesmunka	100	x	15,6	15,6
4. Födém-, lépcsőszerkezet, egyéb helyszíni beton munkák	100	x	11,1	11,1
5. Tetőszerkezet, tetőfedés, bádogos munka	75	x	12,5	9,4
6. Homlokzatvakolás, homlokzatképzés	80	x	4,2	3,3
7. Belső vakolás	0	x	4,2	0,0
8. Födém úszatóréteg, aljzatbeton, szigetelések	45	x	6,4	2,9
9. Burkolás	0	x	7,9	0,0
10. Homlokzati nyílászárók	0	x	9,7	0,0
11. Belső ajtók	0	x	6,1	0,0
12. Festés - mázolás - tapétázás	0	x	1,2	0,0
13. Belső víz- és csatormaszerelés, szaniterak	10	x	3,9	0,4
14. Gáz- és központi fűtés szerelés	5	x	5,6	0,3
15. Belső villanyszerelés, szerelvényezés	5	x	4,5	0,2
16. Külső építmények és közműcsatlakozás	100	x	2,1	2,1
			100,0	
A készültségi fok összesen az egész építkezéshez képest:				50 %



6. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:					
Módszerek:					
Piaci alapú (forgalmi) érték:	33 000 000	Ft	súly:	60%	19 800 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	6 700 000	Ft	súly:	40%	2 700 000 Ft
Költség alapú érték:	38 200 000	Ft	súly:	0%	0 Ft
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =					22 500 000 Ft
A választott értékelési módszer indoklása:					
Az értékelt ingatlanhoz hasonló, gyenge műszaki és esztétikai állapotú ingatlanok az ingatlanpiacon ritkán, korlátozott számban jelennek meg, azonban az értékelt ingatlan a jelenlegi helyi bérleti piaci információk alapján - a bérbeadáshoz szükséges kezdeti felújítási költségek jelentős mértéke miatt - bérbeadással gazdaságosan nem hasznosítható. A jelentős mennyiségű bizonytalan tényezőre való tekintettel az ingatlan értékét a piaci adatokon elemzésén alapuló érték és a hozamszámításon alapuló érték súlyozásával határoztuk meg. A költség alapú módszer a legkevésbé piaci módszer, ezért ellenőrző módszerként alkalmaztuk.					

Piaci ár várható alakulása:

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

Figyelembe vett értékesítési időtartam:

180 nap

Az ingatlan forgalomképessége:

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 értéként 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.
- 7.10. A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás változtatásához, illetve esetleges tulajdonosváltáshoz fűződő költségeket.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Csopak, 2025. október 23.

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31770/2025

2025.04.23

VESZPRÉM

Szektor: 53

Belterület 4273/105 helyrajzi szám

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

. Kivett üzlet		0	221	0.00	
		II R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39106/3/2014.05.05					
Vezetékgjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal..					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					

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



TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

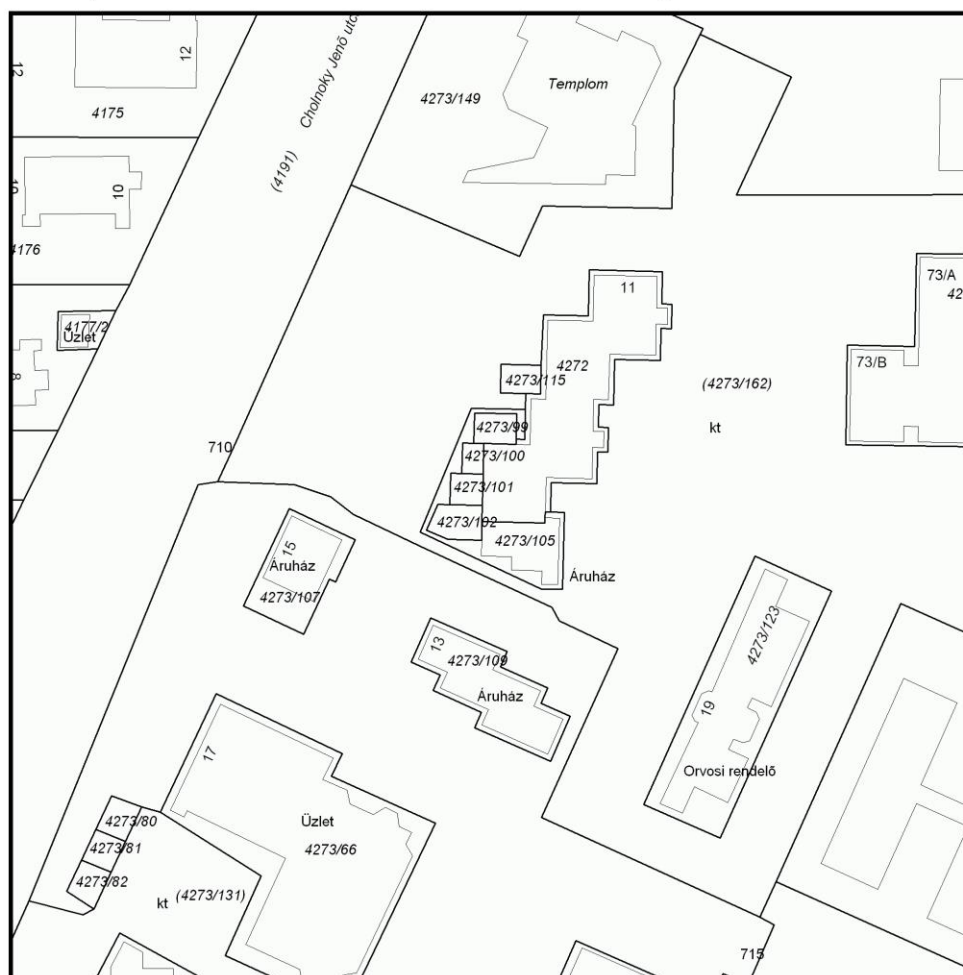
2025.10.24 10:32:22

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4273/105

Megrendelés szám: 7/2266/2025

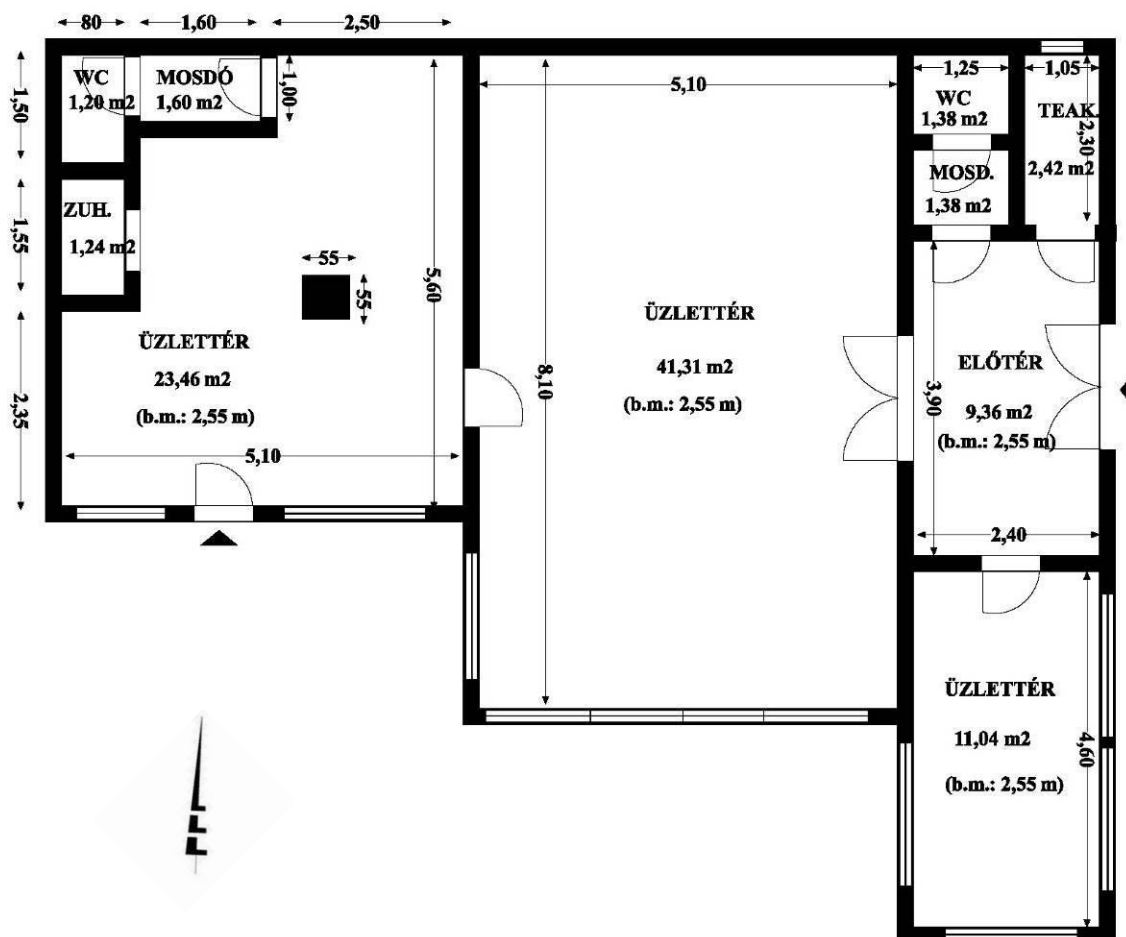
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43172550002025



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

ALAPRAJZ





PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

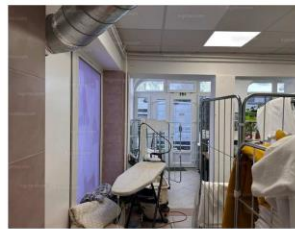
<https://ingatlan.com/34567751/nyomtatás>

ingatlan.com

Ellenőrzött Partner

Nagy András
Új Építésű Társasok Kft

+36 30 267 6377



Veszprém, Gyöngyvirág utca

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
64,90 millió Ft	78 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	van
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladásra kínálunk Veszprém kedvelt területén a Cholnoky lakótelep szívében 78 m² alapterületű üzlethelyiséget.

Az ingatlan jelenleg mosodaként üzemel, de alkalmas bármilyen üzleti tevékenységre, akár egy szépségszalon üzemeltetésére is. Kiváló adottságából köszönhetően, könnyen megközelíthető főút mellett található, melyhez tartozik 3 privát parkoló és 12 közös használatú megállóhely amely térkövel burkolt.

Az ingatlan 78 m²-en két szinten terül el. A földszinten található egy egylégterű helyiség ahol található egy különálló illemhely. Földszinten térelválasztó fal lett kialakítva ami mögött található lépcsőn jutunk az emeletre. Az ingatlanhoz a 2000-es években lett hozzáépítve a felső szint. A felső szinten kialakításra került egy konyha illetve egy galériás szint is. Külön helyiségben található a fürdőszoba. Felszerelésre került az emeleten egy légkondicionáló is mely a nyári időszakban a hűtést biztosítja.

Az épület téglafalazatú, szigetelt műanyag nyílászáróval felszerelt, fűtését cirkó gázkazán biztosítja, az áram felhasználás 3x32 Amper.

Telek, lakás beszámítási lehetőség az alábbi településeken: Várpalota, Veszprém, Székesfehérvár, Budapest.



Rugalmasan megtekinthető!

Befektetőknek vállaljuk az ingatlan bérbeadását bérleti szerződéssel.

Amennyiben ez a hirdetés vagy más kínálatunkban szereplő ingatlan, telek felkeltette az érdeklődését, hitelre lenne szüksége, keresse bizalommal irodánkat, ahol bankfüggetlen, díjmentes hitel ügyintézéssel, sorban állás nélküli ügyvédi szolgáltatással, komplex ügyintézéssel segítünk az ingatlan megvásárlásában.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34567751>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 325 5828

**Veszprém, Halle utca 7/c**

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
49 millió FtAlapterület
83 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva

Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladási ár: 49 millió Ft

Bérelti díj: 250.000 Ft/hó

Kiváló adottságokkal rendelkező üzlethelyiség eladó vagy kiadó!

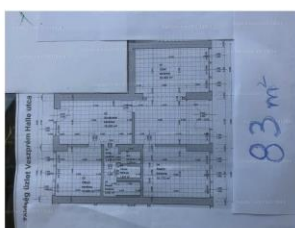
Az alaprajzon vastagon jelölt falak nem bonthatók, a többi fal viszont szabadon alakítható, így az ingatlan könnyedén a vállalkozásod igényeihez igazítható.

Két utca fronti bejárat, így akár két üzlet is kialakítható.

Rugalmas térkialakítás

Befektetésnek vagy saját vállalkozásra ideális.

Jó ár-érték arány.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35013864>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

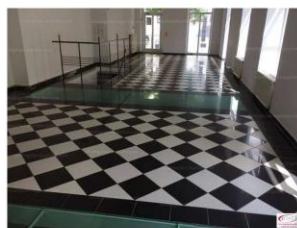
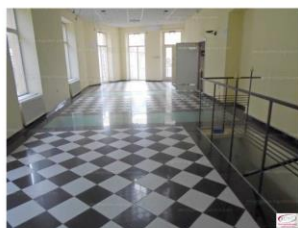
Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323

**Veszprém, Belváros**

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
80,00 millió Ft	136 m²
Ingatlan állapota	nincs megadva
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	földszint
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém belvárosában, forgalmas helyen, 1998-ban teljesen átépített épület földszintjén, nagy üvegportálos, utcai bejáráttal rendelkező üzlet eladó.

Az ingatlan 136 m², nagy üvegportálos, egy kis alagsorral is rendelkezik, szociális blokk is kialakításra került (információink szerint átminősítést követően vendéglátó egységként is üzemeltethető),

Az ingatlan téglalapítású, fűtése egyedi gázkazánról megoldott.

Elhelyezkedéséből, kialakításából adódóan befektetésnek is kiváló.

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: N1948



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/6454598>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



BÉRLETI DÍJ KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/35048182/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 758 0579

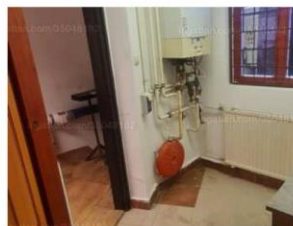


Veszprém, Cholnoky Jenő utca

Kiadó üzletházban üzlethelyiség

Ár havonta	Alapterület
160 000 Ft	60 m²
Ingatlan állapota	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó 60 m²-es üzlethelyiség Veszprém, a forgalmas Cholnoky Jenő úton, egy jól karbantartott üzletházban. Az ingatlan kiváló elhelyezkedésű, könnyen megközelíthető, deális választás iroda, vagy szolgáltató tevékenység számára.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35048182>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 325 5828



Veszprém, Halle utca 7/c

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
49 millió Ft	83 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladási ár: 49 millió Ft

Bérleti díj: 250.000 Ft/hó

Kiváló adottságokkal rendelkező üzlethelyiség eladó vagy kiadó!

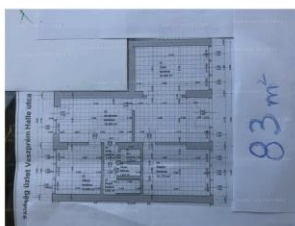
Az alaprajzon vastagon jelölt falak nem bonthatók, a többi fal viszont szabadon alakítható, így az ingatlan könnyedén a vállalkozásod igényeihez igazítható.

Két utca fronti bejárat, így akár két üzlet is kialakítható.

Rugalmas téralkakítás

Befektetésnek vagy saját vállalkozásra ideális.

Jó ár-érték arány.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35013864>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Gyurkó Anna
Novus Otthon



+36 20 200 8888

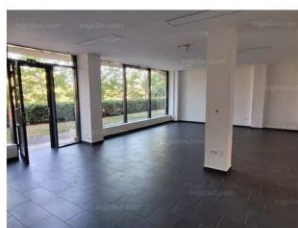


Veszprém, Muskátli utca 4.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta 299 000 Ft		Alapterület 86 m²	
Ingatlan állapota	felújított	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	24 hónap
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	25 000 Ft/hó
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém, Muskátli u. 4. négyemeletes társasház földszintjén kiadó, 2017-ben átalakított, felújított üzlethelyiség. Az Almádi út felől megközelíthető, az épület előtt parkoló üzemel. Az üzlethelyiség az Almádi út felé végig kirakattal rendelkezik. Az ingatlan hőszivattyús fűtés-hűtéssel került kialakításra.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34828986>) 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 m²
Beépíthetőség	40%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	panorámás
Villany	van
Víz	van
Gáz	van
Csatorna	van

Kiváló, ritka lehetőség Veszprémben!

Veszprémben a Margit-romok, a Szerelem-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.

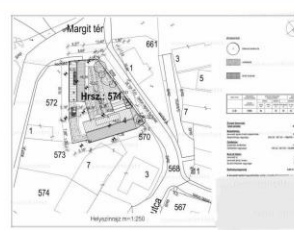


ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 925 0128



Veszprém, Margit tér 4.

Eladó lakóövezeti telek

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

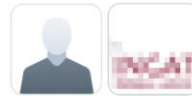
Eladó közvetlenül a tulajdonostól, további információkért és megtekintésért keressen bizalommal.

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 Cholnoky lakótelep látképe



környezet, a Cholnoky lakótelep látképe



környezet, a Cholnoky lakótelep látképe



homlokzat, az értékelt ingatlan



homlokzat, az értékelt ingatlan



homlokzat, az értékelt ingatlan



FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



homlokzat, az értékelte ingatlan



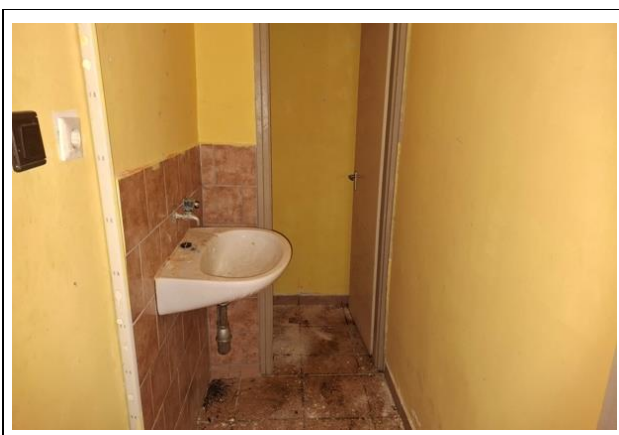
üzlettér



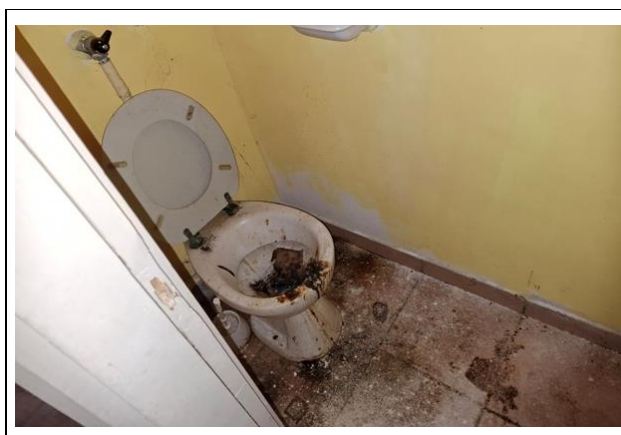
üzlettér



gázkonvektor



mosdó



wc



FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



zuhanyzó



üzlettér



üzlettér



üzlettér



üzlettér



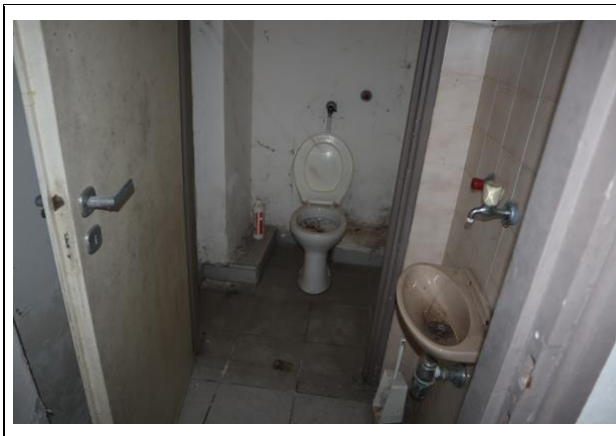
előtér



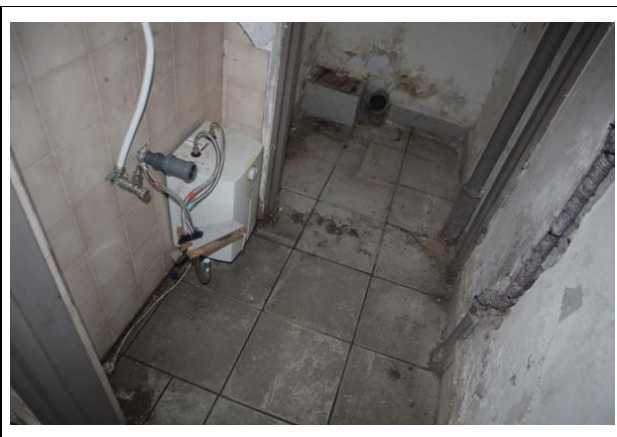
FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



gázkonvektor



mosdó, wc



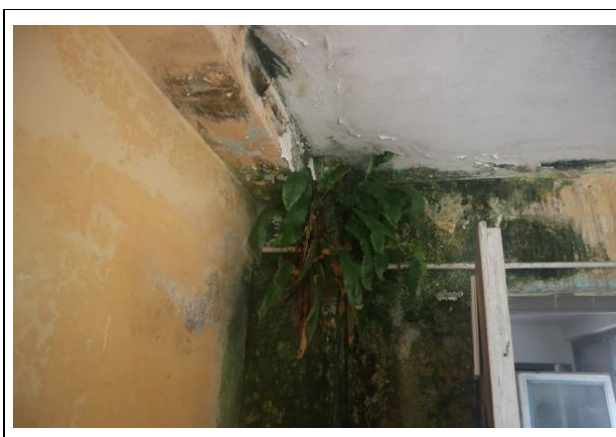
mosdó



gázóra



gázóra



jelentős penészesedés