

Forgalmi érték meghatározása a VeszProjekt Kft. részére

a 8200 Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint alatt található,
Veszprém 4273/51/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, „posta”
megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



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

1. számú példány

Csopak
2026. április 1.



**1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	VeszProjekt Kft.
Megrendelő címe:	8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	posta
Cím:	8200 Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint
Irányítószám:	8200
Helyrajzi szám:	4273/51/A/25
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképeség:	forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekelttség:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület:	- m ²
Nettó alapterület:	76 m ²
Bérbeadható alapterület:	76 m ²
Redukált/egyneműsített alapterület:	76 m ²
Közműellátottság:	teljes
Jelenlegi funkció:	nem ál hasznosítás alatt
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje:	2026. március 5.
Az értékelés fordulónapja:	2026. április 1. (érvényesség: 360 nap)
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK	
Forgalmi értéke kerekítve:	27 500 000 Ft , azaz huszonhétmillió-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 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.

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

Az ingatlan évek óta nem áll hasznosítás alatt, jelentős felújítást igényel. A Megbízó rendelkezésünkre bocsátott egy a felújítási munkálatokat tartalmazó költségbecslést. A költségvetés a piaci információk tükrében reálisnak tekinthető, ezért ezt az értékelésben alapinformációként fogaduk el.

Az értékelt ingatlan kialakítása, elhelyezkedése, műszaki paraméterei miatt kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenység biztosítására alkalmas, alternatív (pl.: lakó funkciójú) hasznosítása nem életszerű.

Csopak, 2026. április 1.

Ellenőrizte:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Készítette: Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

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 Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvevő

(OKJ 54 3439 02

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/244/2021)



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	14
3.4 Felhasznált dokumentumok.....	14
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	14
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	14
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	15
4.3 Az épület műszaki jellemzői	20
5. ÉRTÉKELÉS.....	23
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	23
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások	24
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	24
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	24
5.5 Érték meghatározás	24
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	25
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	26
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	27
6. ÖSSZEFOGLALÁS	28
7. MEGJEGYZÉSEK.....	29
8. MELLÉKLETEK.....	30



2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A VeszProjekt Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.) megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint cím alatt található, 4273/51/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, „posta” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje: 2026. március 5.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés metodikáját egyéb jogszabály Magyarországon nem rögzíti, ezért az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS) alapján, 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,
- épületgépészet, 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.

A 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás a piaci összehasonlításra alapuló módszer kapcsán a következőket rögzíti:

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlan olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók



pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

1.1. A módszer alkalmazási köre

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításra alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

1. fejlesztési telekingatlan
2. iroda
3. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
4. ipari ingatlan
5. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
6. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
7. lakóingatlan projekt
8. vegyes funkciójú ingatlan
9. lakóingatlan
10. egyéb

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája. Ez alapján lakóingatlanoknál ez a vonzáskörzet lényegesen kisebb, mint termelő, logisztikai, vagy kereskedelmi ingatlanok esetében.

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

Az értékelésre felhasznált összehasonlító ingatlanok esetében valós tranzakciók adatait, azok hiányában kínálati adatok használhatók fel, melyek beválasztásánál elvárt a következők szem előtt tartása:

- ☐ A beválasztott ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- ☐ A beválasztott ingatlan értékesítése során ne merüljön fel, hogy az nem piaci körülmények között történt vagy történik.
- ☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).
- ☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az tartalmazza-e az ÁFÁ-t.
- ☐ Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe beválasztani, amely a legfontosabb szempontok tekintetében hasonló a vizsgált ingatlanhoz, de a kiválasztás szempontja nem lehet az ár vagy a fajlagos ár.
- ☐ A kiválasztott összehasonlító ingatlanok összességére legyen igaz az, hogy az értékelt



ingatlan méretben, műszaki színvonalban, árban, fajlagos érték tekintetében abban a tartományban helyezkedjen el, amit az összehasonlító ingatlanok adott szempont alapján legnagyobbja és legkisebbje, illetve legjobbja és legrosszabbja kijelöl.

Az összehasonlító ingatlan nem lehet olyan, amelyet két évnél régebben értékesítettek. A kínálati adatoknál nem lehet a felhasznált információ 6 hónapnál régebbi. Az egy évnél régebbi adásvételi adatból származó értéket a piaci árindex segítségével korrigálni szükséges. Kínálati adatok esetén az eladási árat az adott szegmensre jellemző becslült átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

Az értékelésnél az eladási és kínálati adatok vegyesen is alkalmazhatók. Az érték meghatározáshoz legalább 3 összehasonlító ingatlan bemutatása szükséges.

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

A piaci összehasonlításra alapuló értékelésre az úgynevezett kiigazításos technika (páros összehasonlítás) alkalmazandó. Ebben az esetben az összehasonlító ingatlanok fajlagos egységére, jellemzően a nettó hasznos területére vonatkozó nettó fajlagos ára egyenként korrigálásra kerül az adott szempont alapján annak megfelelően, hogy az jobb vagy rosszabb, mint az értékelendő ingatlan. Az összes korrekciót és az összehasonlító ingatlan fajlagos árát összegezni kell. A korrekciók eredményeként összehasonlító ingatlanonként adódik egy-egy értékjelzés az értékelendő ingatlan fajlagos értékére.

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

Az értékelésnél értékkorrekciót szükséges alkalmazni abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan az adott szempontból az összehasonlító ingatlantól eltér, és az adott szempont általános esetben hat a piaci árra. Abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan jobb, mint az összehasonlító akkor ez értéknövelő tényező, ellenkező esetben értékcsökkentő tényező.

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- ☐ Az ingatlan területi elhelyezkedése
- ☐ Az ingatlan műszaki színvonala
- ☐ Az ingatlan műszaki állapota
- ☐ Funkcionális megfelelőség, használhatóság
- ☐ Fejleszthetőség

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- ☐ Az ingatlan területi elhelyezkedése
- ☐ Az ingatlan közműellátottsága, elláthatósága
- ☐ A terület beépíthetősége (jogi, fizikai és műszaki szempontból)

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges, ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns. A fentiekén túl minden olyan szempont alapján el kell végezni a kiigazítást, amelyről megállapítható, hogy az adott tulajdonság hat a piaci árra.

Az értékmódosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

A korrigált fajlagos értékek súlyozatlan átlagolásával szükséges meghatározni az értékelt ingatlan fajlagos piaci értékét. Az ingatlan fajlagos egységét, jellemzően nettó hasznos területét a korábbiakban becslült fajlagos értékkel kell szorozni az érték megállapításához.



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 összehasonlítható 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 készítésével 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 újratehermentésének 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 téglalapépületek | 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 többlétszolgáltatásait, 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 avultságbecslések 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

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

A helyszíni szemlét 2026. március 5-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Körbejárta az ingatlan, 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
- Megbízói adatszolgáltatás

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2026.04.01.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Ady Endre utca 73 lh: földszint
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	4273/51/A/25

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	posta
Terület:	76 m ²
I/2. Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	

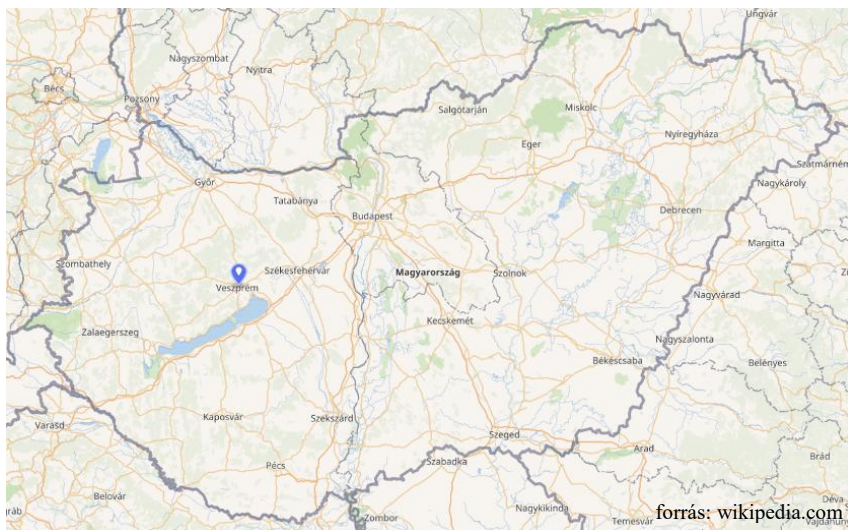


Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/1994.11.09.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
III. rész	
Nem tartalmaz bejegyzést.	

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

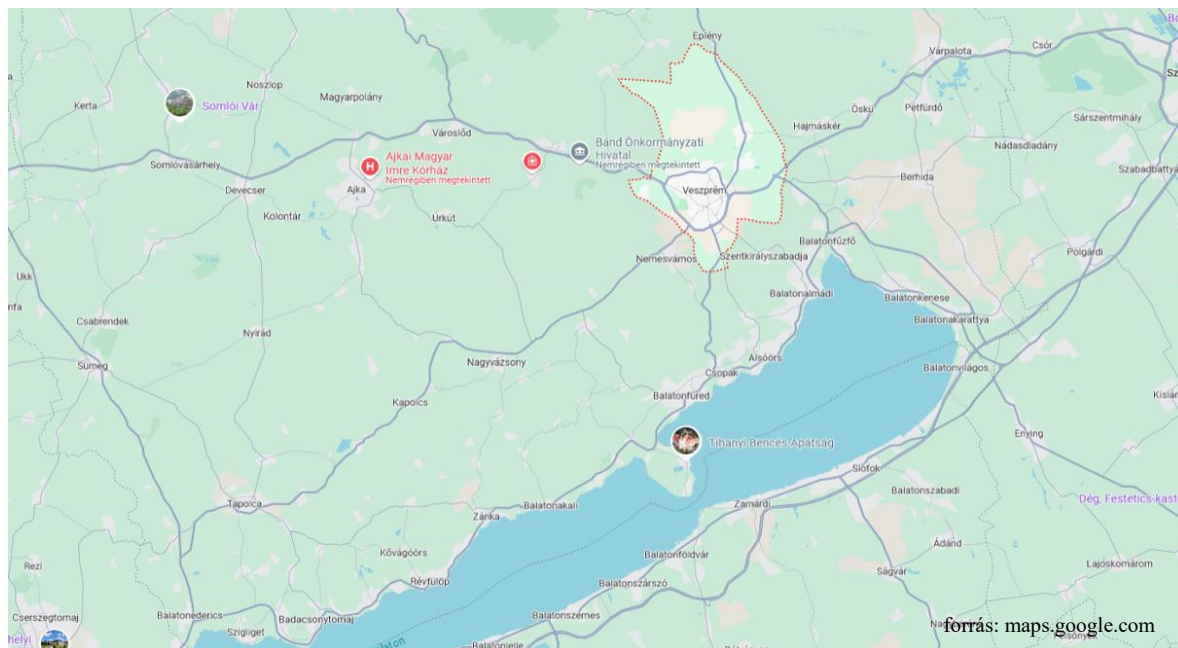
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, 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
Testvértelépülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	55 118 fő (2025. jan. 1.) ^[6]
Népsűrűség	475,9 fő/km ²



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától keletre, cca. 2,1 km-re, a város Cholnokgyáros nevű részén, a Cholnok lakótelepen, az Ady Endre utcában lévő társasházban helyezkedik el. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága jó, több helyi buszjárat közlekedik a környéken, helyi járatos buszmegálló 200 méterre, kereskedelmi és szolgáltató egységek, egészségügyi és oktatási intézmények 1,0 km-es körzetben elérhetők, vasútállomás 3,8 km-re található. Környezetében hasonló korú téglá és panel tömbházak vannak.

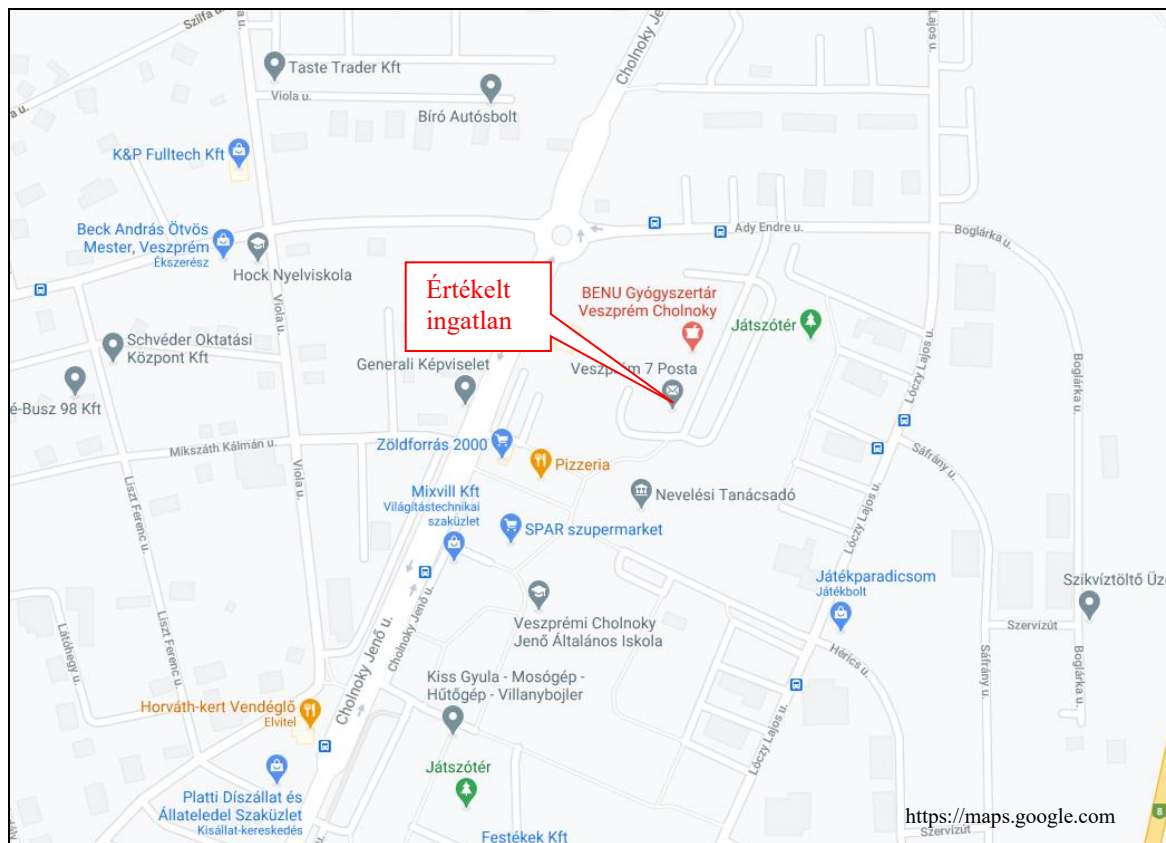


Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi településtérkép szemlélteti:

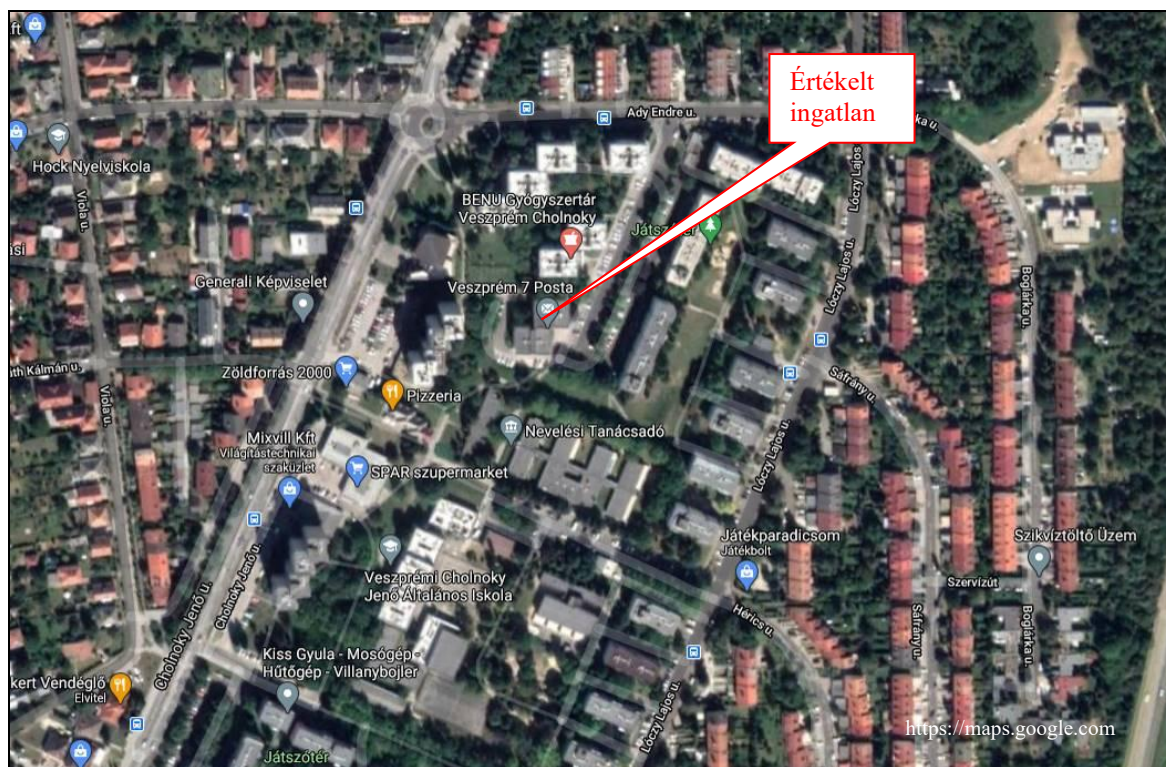




Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:





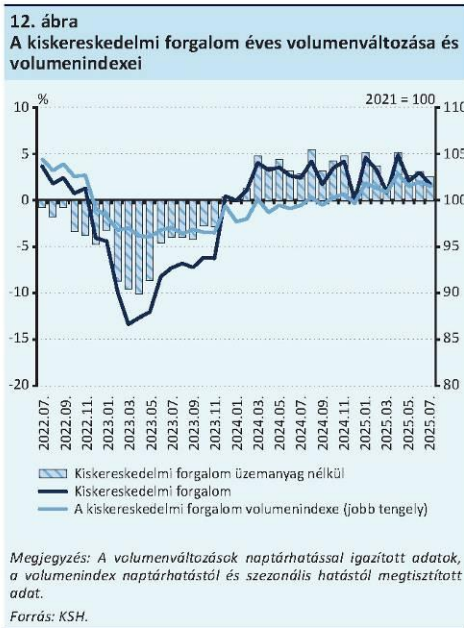
Gazdasági környezet

Az 55.118 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnevtára, 2025) 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 munkanélküliségi ráta a legfrissebb rendelkezésre álló adatok szerint 2,12% (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 02. havi adat). A Veszprémi Egyetemhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak, ingatlanforgalma jónak tekinthető.

A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi forgalom volumenét továbbra is lassú növekedés jellemezi, éves összehasonlításban 3,1 százalékos bővülés mérhető 2025 első félévében. A forgalom bővülését leginkább a gyógyszer, illatszer és az online forgalom hajtották, enyhén csökkenést egyedül a könyv és számítástechnikai termékek esetében volt mérhető. A kiskereskedelmi ingatlanok kínálati bérleti díjai a fővárosi bevásárló utcákban, elsősorban az erősödő turizmus keresletet generáló hatásának köszönhetően, növekedést mutatnak.



2025 első félévében 3,1 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom éves összehasonlításban. Az üzemanyag-forgalom nélkül számított kiskereskedelem 3,5 százalékkal emelkedett a naptárhatalástól megtisztított adatok alapján (12. ábra), összhangban a reál átlagkeresetek bővülésével (melléklet 3. ábra). 2025. első félévében az üzletítípusok többségében (a könyv, számítástechnika kivételével) 0,9–6,7 százalék közötti mértékben emelkedett a forgalom. A kiskereskedelmi forgalom naptárhatalástól és szezonális hatástól megtisztított volumenindexe alapján, középtávú visszatekintésben a forgalom 2024. második félévé óta érte el a 2021. évi átlagos szintet, 2025 eleje óta pedig a havi adatok 1–3 százalékkal haladják meg azt. 2025. júliusában 1,7 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom volumene éves bázison. A kereskedelmi vendéglátóhelyek forgalmának volumene 2025 első félévében enyhén, 0,2 százalékkal bővült, ezt követően 2025. júliusban 3,2 százalékkal mérséklődött éves összevetésben (melléklet 4. ábra).

Felhasznált források:

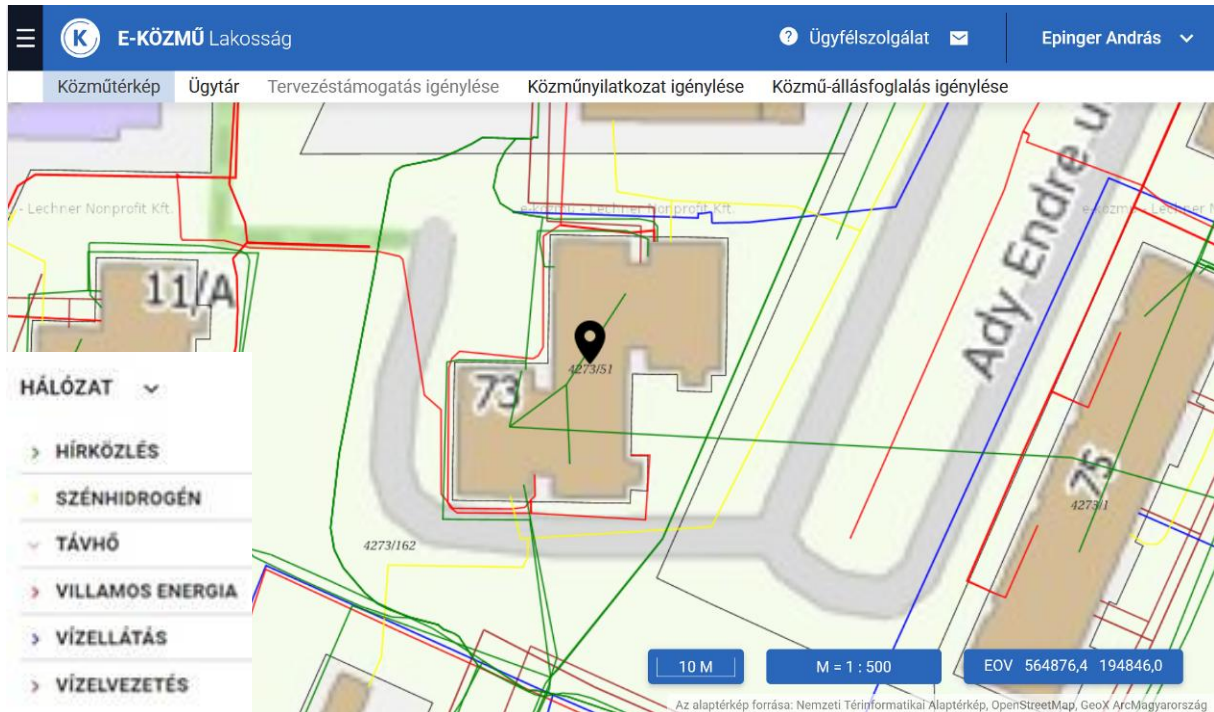
MNB Magyar Nemzeti Bank (2025): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2025. október*

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2025-oktober>



Közművek ismertetése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan társasházi albetét. Helyszíni szemle tapasztalatai alapján összközműves, önálló közmű mérőórákkal felszerelt. A pontosabb műszaki paraméterek kapcsán Megbízó és a Szolgáltató köz még zajlanak az egyeztetések. E-közmű vázrajz:



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

A társasház és az üzlet		
Építés éve:	1985	
Ingatlan nettó alapterülete:	76 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	76 m ²	
Szintek:	földszint, 3 emelet	
Funkció:	posta	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	alapfeltárás nem történt, vélhetően beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet, parapet magasságig többnyire téglá kitöltő falazat, helyenként parapet fal nélkül	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton	
Határoló falak:	tégla	
Belső válaszfalak:	tégla	



Tetőszerkezet és tetőfedés:	lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés
Nyílászárók:	
Külső ablak:	műanya, fa és fém szerkezetű ablakok és portélok, 1 rtg. és hőszigetelő üvegezéssel
Külső ajtó:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezéssű
Belső ajtó:	fa szerkezetű ajtók
Felületképzések:	
Külső falfelület:	vakolt homlokzat
Belső falfelület:	festett, lambériázott, csempézett
Belső padlóburkolat:	kerámia, parketta
Épületgépészet:	
Fűtés:	gázkonvektor
Melegvízellátás:	elektromos vízmelegítő
Közművesítettség:	
Vízellátás:	település vízhálózatához csatlakoztatva, önálló mérőórával
Csatarnázás:	a település szennyvízhálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	a gázhálózatra csatlakoztatva, önálló mérőórával, 4 m3/h kapacitással
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról, önálló mérőórával
Igényszint:	
Állapot:	felújítást, korszerűsítést igényel
Felújítás éve:	~2000-2010
Felújítás tartalma:	Bejárati ajtó és ablakok részleges cseréje, járólappozás
Leírás:	
Az érintett albetét egy 1985-ben vasbeton vázszerkezettel, téglá kitöltő falazattal épült, földszint + 3 emelet tagolódású, 1 lépcsőházas, lift nélküli épület földszintjén található, a keleti homlokzat felől elérhető, posta funkciójú egység. Az albetét alaprajzi elrendezése kereskedelmi vagy szolgáltató funkciójának megfelelő, egy szélfogón keresztülaz ügyféltérbe jutunk, innen nyílik a munkatér, az irattár és a mosdó-wc. A fűtés gázkonvektorokkal, a melegvízellátás egyedi elektromos vízmelegítővel biztosított. Az albetét felújítandó állapotú.	



Az értékelt ingatlan használatra alkalmas állapotba hozásának műszaki tartalmára és költségeire vonatkozóan az alábbi költségvetést biztosította számunkra:

Költségnem	N. egységár	Mennyiség	N. összeg
Nyílászárók (m ²)	170 000.00	50,00	8 500 000.00
Padló (m ²)	32 000.00	75,46	2 414 720.00
Bontás	25 000,00	75,46	1 886 500.00
Gepeszet	8 000 000.00	1.00	8 000 000.00
Tervezési költség	2 200 000.00	1.00	2 200 000.00
Településköpi bejelentés	650 000.00	1.00	650 000.00
Villamos munkák	3 800 000.00	1.00	3 800 000.00
Organizáció, törmelék elszállítása	1 700 000.00	1.00	1 700 000.00
Valaszfalak kialakítása, felületkezelés, burkolatok, belső nyílászárók	5 500 000.00	1.00	5 500 000.00
Szarezepítés	25 000.00	75,46	1 886 500.00
Szánítterek	1 000 000.00	1.00	1 000 000.00
			37 537 720.00
Tartalekkeret			1 876 886.00
Nettó összköltség			39 414 606,00
Áfa (27%)			10 641 943.62
Bruttó összköltség			50 056 549,62

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 a számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíktól mért összes belső területének a készültési fokból, a bekerülési költségéből, 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 tetőtérrel 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	szint	Padlóburkolat	Falburkolat	nettó alapterület	1,90 m feletti hasznos alapterület	%	redukált alapterület	CSOK alapter.
szélfogó	földszint	kerámia	-	4,85 m ²	4,85 m ²	100	4,85 m ²	
ügyfélférő	földszint	kerámia	lambéria	28,14 m ²	28,14 m ²	100	28,14 m ²	
munkatér	földszint	parketta	lambériázott, festett	24,85 m ²	24,85 m ²	100	24,85 m ²	
munkatér	földszint	parketta	festett	8,82 m ²	8,82 m ²	100	8,82 m ²	
irattár	földszint	parketta	festett	5,95 m ²	5,95 m ²	100	5,95 m ²	
mosdó-wc	földszint	kerámia	csempezett, festett	2,94 m ²	2,94 m ²	100	2,94 m ²	
Épület összesen:				75,55 m ²	75,55 m ²		75,55 m ²	
Ingatlan-nyilvántartásban szereplő alapterület:							76,00 m ²	
Bérbeadható alapterület:							76,00 m ²	
A számítás alapját képező alapterület szereplő alapterület:							76,00 m ²	

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, 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 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 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.

Az ingatlan évek óta nem áll hasznosítás alatt, jelentős felújítást igényel. A Megbízó rendelkezésünkre bocsátott a használatra alkalmas állapotba hozás műszaki tartalmát és költségeit+ tartalmazó költségbecslést. A költségvetés a piaci információk tükrében reálisnak tekinthető, ezért ezt az értékelésben alapinformációként fogadjuk el.

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, értékesített és értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti. Az értékelt ingatlan esetében a felújítási költség aránya jelentős a felújítás utáni állapotban képviselt értékhez képest, a műszaki állapot korrekcióval nem érzékelhető, ezért a felújítás költségét a felújítás utáni várható értékből levonva állapítottuk meg az aktuális forgalmi értéket. 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, Ady Endre utca 73. lh: A. földszint	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Cholnokyváros	Újtelep	Budapest út
Építés éve	~1985	~1980	1993	~1970
Infrastr. adottságok (közművek, 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 épület előtt, nem fizetős parkolóban lehetséges	az Újtelep városrészén, a központ közelében, kertvárosias környezetben található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, az utcán ingyenes parkolással	forgalmas bevezető út mellett található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás zárt udvarban lehetőség
Épület tagolódása	földszint + 3 emelet	n.a.	pince + földszint + tetőtér	földszintes
Ingatlan állapota	várható: felújított	felújított	közepes	közepes
Ingatlan leírása	gázkonvektor fűtéses, földszinti, utcai portális üzlet	földszinti, felújított, utcai portális üzlet	3 szintes, 2006-ban felújított üzlet, gázkazán fűtéses	földszintes, udvarból megközelíthető üzlet
Forrás:		ingatlan.com/35277111	ingatlan.com/33978401	ingatlan.com/33866900
Eladás/kínálat ideje	-	2026. április	2026. április	2026. április
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	76	27	202	140
Eladási vagy kínálati ár		35 000 000 Ft	158 000 000 Ft	119 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 296 296 Ft/m ²	782 178 Ft/m ²	850 000 Ft/m ²
Kínálati árkorrekció		-5%	-5%	-5%
Átváltás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		1 231 481 Ft/m ²	743 069 Ft/m ²	807 500 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Alapterület		-5%	20%	10%
Műszaki állapot/igényszint		0%	10%	10%
Fűtési mód, közművek		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Saját vizesblokk		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	-5%
Jelleg, műszaki tartalom		0%	0%	0%
Osztatlan közös jelleg		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-5%	30%	15%
Számított fajlagos érték:	1 021 508 Ft/m ²	1 169 907 Ft/m ²	965 990 Ft/m ²	928 625 Ft/m ²

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	1 021 508 Ft/m ²	
A PÉ összesen: 76 m ² x	1 021 508 Ft/m ²	= 77 600 000 Ft
Befektetési kiadás:		50 056 550 Ft
Kalkulált aktuális forgalmi érték, kerekítve:		27 500 000 Ft



A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 27 500 000 Ft-ban, azaz huszonhétmillió-ötszázezer forintban határoztam 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 határoztam 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, Ady Endre utca 73. lh: A. földszint	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Cholnoky lakótelep	Ady Endre utca	Virág Benedek utca
Építés éve	~1985	~1990	2024	~1970
Eladás/kínálat ideje		2026. április	2026. április	2026. április
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, 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 belváros és a Cholnoky lakótelep között, zárt udvarban található, aszfaltúton elérhető	a belváros szélén, az Ady Endre utca elején található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az utcán, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a település belvárosában található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás fizetős parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	gázkonvektor fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	felújított, fűtéssel nem rendelkező üzlethelyiség	jó állapotú, földszinti, utcai portálos, hőszivattyú fűtéses üzlethelyiség	utcai portálos, alagsor és földszint tagolódású, utcai portálos üzlet, 1998-ban átépített-felújított épületben
	forrás:	ingatlan.com/35031223	ingatlan.com/33502830	ingatlan.com/34510651
Bérbeadható alapterület /m2/	76	52	90	136
Eladási vagy kínálati bérleti díj (nettó)		220 000 Ft	350 000 Ft	390 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		4 231 Ft/m2	3 889 Ft/m2	2 868 Ft/m2
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		4 019 Ft/m2	3 714 Ft/m2	2 724 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	-10%
Alapterület		0%	0%	10%
Műszaki állapot/igényszint		0%	0%	10%
Fűtési mód, közmvéek		0%	-5%	0%
Parkolási lehetőség		0%	20%	20%
Utcái portál / udvari megközelítés		20%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen:		25%	10%	30%
Számított fajlagos bérleti díj:	4 217 Ft/m2	5 024 Ft/m2	4 085 Ft/m2	3 542 Ft/m2
Fajlagos bérleti díj:		4 200 Ft/m ²		
Bérleti díj összesen:	76 m2	X	4 200 Ft/m2	319 200 Ft

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, majd direkt tőkésítéssel határoztam



meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (319 200 Ft/hó)			Ft	3 830 400
	Kihasznátság			%	95
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	3 638 900
Kiadások	Rendszeres kiadások				
	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1,0	%-a	Ft	36 400
	Kezelési költség, az éves bevétel	1,0	%-a	Ft	36 400
	Felújítási költség, a pótlási költség	1,0	%-a	Ft	114 000
	Egyéb költségek, az éves bevétel	1,0	%-a	Ft	36 400
	Időszakonként jelentkező kiadások				
	Átmeneti per. üresedés	1 havi bérleti díj	5 évente	Ft	319 200
	Beruházások	500 Ft/m ²	5 évente	Ft	29 056
	Ingatlanügynöki díjak	1 havi bérleti díj	5 évente	Ft	319 200
	Költségek összesen			Ft	337 000
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	3 301 900
	Tőkésítési ráta	7,99%	Tőkésített érték:	Ft	41 325 410
	Befektetési kiadások			Ft	50 056 550
	Becsült hozadéki érték			Ft	-8 731 140
	Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	-8 700 000

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	0,20%
alkalmazott tőkésítési ráta összesen:	7,99%

Az értékelt ingatlan bérbeadással történő hasznosítása jelenlegi állapota és a felújítási költség mértéke miatt bérbeadással gazdaságosan nem hasznosítható, a kalkulált hozamszámításon alapuló forgalmi értéke negatív.

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az értékelt ingatlan jellegére való tekintettel költség alapú számítást nem alkalmaztunk.



6. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:				
Módszerek:				
Piaci alapú (forgalmi) érték:	27 500 000	Ft	súly:	100% 27 500 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	-8 700 000	Ft	súly:	0% 0 Ft
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				27 500 000 Ft
A választott értékelési módszer indoklása: Mivel az értékelt ingatlan bérbeadással történő hasznosítása jelenlegi állapota és a felújítási költség mértéke miatt nem tekinthető gazdaságosnak, az ingatlan esetében a tulajdonosi hasznosítás vélelmezhető, az ingatlan értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer reprezentálja.				

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 értéknek 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.

Piaci ár várható alakulása:

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.

Csopak, 2026. április 1.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz: 10400425-50526787-57881009

Epingér András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1 244/2021



8. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260401/3866
2026.04.01

Elektronikusan hitelesítve: 2026.04.01. 09:28:47
ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Veszprém
Belterület, 4273/51/A/25 helyrajzi
szám

8200 VESZPRÉM, ADY ENDRE UTCA 73. A. LH.FÖLDSZINT/ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Veszprém, Belterület, 4273/51/A/25

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999943/1997.05.30				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	posta	76	0	0	392/10000

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/1994.11.09			
Jogi jelleg: Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/1994.11.09			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 1/1				
Jogcím: eredeti felvétel, 41974/1994.11.09				
Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.				

III. RÉSZ

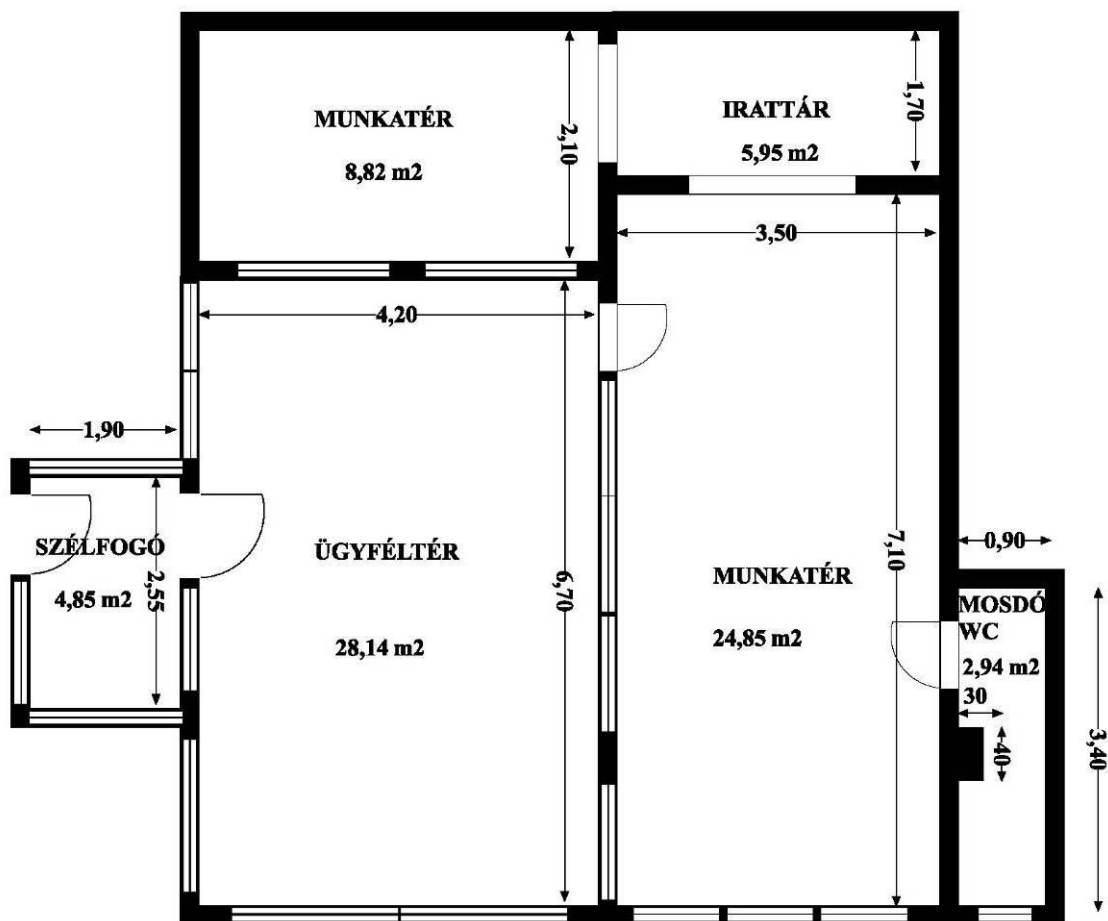
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



ALAPRAJZ





PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/35277111/nyomtatás>

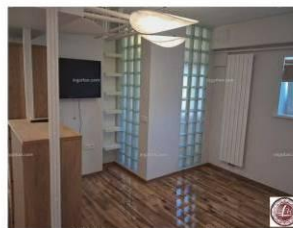
ingatlan.com

Viktor Bence
LidoHome Ingatlan Irodák

+36 30 147 7702



Az alaprajz tájékoztató jellegű!



Veszprém, Cholnokváros

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
35 millió Ft	27 m²
Ingatlan állapota	Légkondicionáló
felújított	nincs megadva
Építés éve	Rezsiköltség
1950 és 1980 között	nincs megadva
Emelet	Energetikai tanúsítvány
földszint	nincs megadva

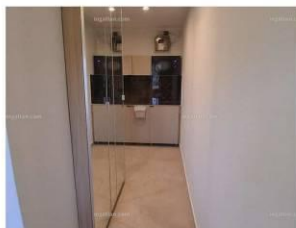
Lido Home Ingatlaniroda eladásra kínálja ezt az üzlethelyiséget Veszprémben a Cholnok városrészben!

Fő jellemzői:

- 27m2 alapterületű, utcafronti, földszinti üzlethelyiség
- Teljes felújításon esett át az ingatlan, új víz-, és villanyhálózat került kiépítésre
- Egy szoba, egy fürdőszoba, valamint egy konyha és előszoba található benne
- Parkolás a környező parkolóban ingyenesen lehetséges
- Teljes vételár kifizetést követően az ingatlan azonnal birtokbavehető
- Kiválóan alkalmas különböző szolgáltatói tevékenységre, vagy befektetésnek kiváló kiadási lehetőségei miatt!
- Per-, teher-, és igénymentes, rendezett tulajdoni viszonyokkal

Amennyiben ez az üzlethelyiség, vagy bármely más kínálatunkban található lakás, ház, vagy telek, felkeltette az érdeklődését, keressen bizalommal a megadott elérhetőségeim bármelyikén!

Lido Home - Ingatlanok egy életen át!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35277111>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

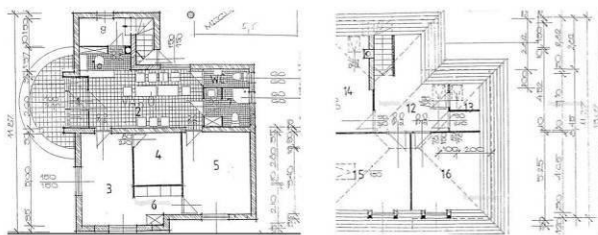


ingatlan.com

Csepely Miklós
A11 Ingatlanközvetítő
Iroda

A11

+36 70 610 9764

**Veszprém, Újtelep**

Eladó üzletházban üzlethelyiség

Ár	Alapterület
158 millió Ft	202 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

ÜZLETHÁZ A VÁROSKÖZPONTHOZ KÖZEL!!!

Egy kétszintes üzleti célra épült ingatlan vált eladóvá a városközpont közvetlen közelében, az Újtelepi részen. A 202 m²-es összterületű épület 1993-ban készült el és 2006-ban korszerűsítették. Az elmúlt két évtizedben többnyire egészségügyi tevékenység folyt az épület földszinti helyiségeiben, az emeleti helyiségek elsősorban irodai használatra alkalmasak. Mivel az ingatlan kertvárosi, családi házas övezetben található, így akár vegyes használatra (lakhely és vállalkozás), vagy egy átminősítés után állandó lakhelyként is használható. A főépület kb. 40% -ban alápincézett és egy 16 m²-es melléképület is hozzáépítésre került. Az épület fűtéséről egy gázkazán gondoskodik lapradiátorokkal. Az ingatlan előtti utca részen ingyenes a parkolás!!! Komoly érdeklődés esetén, egy személyes megtekintés után, részletes műszaki leírást és méretezett helyiséglistát is rendelkezésre tudunk bocsátani. (Irodánk az ingatlan vásárlással összefüggő teljes körű ügyvédi, ill. bankhitel ügyintézését is vállalja.)

HA FELKELTETTEM AZ ÉRDEKLŐDÉSÉT, HÍVJON BIZALOMMAL!!!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33978401>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Szilvasi Harry
Irodatulajdonos
Global Hungary



+36 20 931 3122



Veszprém, Veszprém megye

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár		Alapterület	
119 millió Ft		140 m ²	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém forgalmas részén, a Budapest úton 70 m²-es üzlethelyiség 70 m²-es raktárral eladó.

Régóta bejáratos üzlet, jó parkolási lehetőséggel.

Ingatlan csere, beszámítás értékegyeztetéssel lehetséges.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33866900>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



BÉRLETI DÍJ KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/33502830/nyomtatas>

ingatlan.com

Valkó Ágnes
LAKÁSKULCS - DIRECT
INGATLAN ÉS
HITELIRODA B.füred

+36 30 636 0160



Veszprém, Ady Endre utca 5.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta		Alapterület	
350 000 Ft		90 m ²	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Min. bérleti idő	24 hónap
Építés éve	2024	Rezsiköltség	50 000 Ft/hó
Emelet	földszint	Energetikai tanúsítvány	A+
Légkondicionáló	van	Energiahatékony	igen
Költözhető	nincs megadva		

KIVÁLÓ LEHETŐSÉG: KÁVÉZÓ, PÉKSÉG, BISZTRÓ, DELIKATESZ ÜZLETNEK, ÜGYFÉLSZOLGÁLATI IRODÁNAK. BENNE TÁGAS VENDÉG- ÜGYFÉL TÉR, 2 MOSDÓ, TEAKONYHA, RAKTÁR. VESZPRÉM BELVÁROSÁBAN FELÉPÜLT EXKLUZÍV ÉPÜLETBEN KÍNÁLUNK HOSSZÚ TÁVÚ BÉRLETRE UTCAFRONTOS, FÖLDSZINTI HELYSÉGET. A MEGYESZÉKHELY LEGJOBB LOKÁCIÓJÁBAN, A BUDAPESTI ÚT ÉS ADY ENDRE ÚT SARKÁN, MELY MÁRA A VÁROS ÜZLETI ÉS HIVATALI KÖZPONTJÁVÁ VÁLT. MEGKÖZELÍTÉSE AUTÓVAL, TÖMEGKÖZLEKEDÉSSSEL ÉS GYALOGOSAN IS KIVÁLÓ. AZ IRODAHÁZ 21 DARAB SAJÁT PARKOLÓVAL RENDELKEZIK ÉS A MELLETTE LÉVŐ TELKEN A VÁROS TOVÁBBI 150 DARAB PARKOLÓHELYET ALAKÍTOTT KI, AMIVEL A VÁROS KÖZPONTJÁBA AUTÓVAL ÉRKEZŐK KÉNYELMÉT BIZTOSÍTJÁK. AZ IRODÁKAT ÉS ÜZLETEKET MAGÁBAN FOGLALÓ 3 SZINTES, KÖZEL 1.500 NM-ES KOMPLEXUMOT 2023. VÉGÉN ADTÁK ÁT. AZ ÉPÜLET MEGJELENÉSÉBEN A VÁROS LEGIMPOZÁNSABB ÜZLET- ÉS IRODAHÁZA, EGYEDÜLÁLLÓ MEGOLDÁSOKKAL, MINT PL. A HOMLOKZATON LÁTHATÓ ÜVEG LÁTVÁNY LIFT. AZ ALKALMAZOTT TECHNOLÓGIÁK ÉS FELHASZNÁLT ANYAGOK A JELENLEGI CSÚCS KATEGÓRIA, MEGÚJULÓ ENERGIÁVAL, A+ ENERGETIKAI BESOROLÁSSAL. MODERN FŰTŐ-HŰTŐ

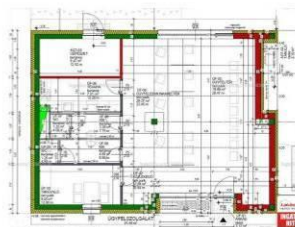


RENDSZER HŐSZIVATTYÚVAL ÉS MEGÚJULÓ ENERGIÁVAL.

BÉRELETI DÍJ: 350.000 FT/HÓ + ÁFA+ REZSI. KAUCIÓ SZÜKSÉGES:

REZSI KÖLTSÉG: KB. 50.000 FT/HÓ

TOVÁBBI INFORMÁCIÓKÉRT ÉS EGYEZTETÉS ÜGYÉBEN SZÍVESEN ÁLLUNK RENDELKEZÉSRE.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33502830>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Maros Gergely
CasaNetWork Veszprém
Megye

+36 20 283 6730

**Veszprém, Cholnokváros**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta	Alapterület
220 000 Ft	52 m²

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

A Casa Network Veszprém hosszú távú kiadásra kínálja a 2411-es számú veszprémi üzletet.

A Casa Network által kínált üzlet számtalan lehetőséget nyújt az ingatlan hasznosítására.

Belváros közeli, kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkező épület. Parkolásra saját udvaron belül nyílik lehetőség!

Az üzlet összekapcsolható egy 74 négyzetméteres helyiséggel vagy épületen belül egy külön bejárattal rendelkező 25 négyzetméteres raktár helyiséggel.

Az ingatlan bérleti díja 220.200 Ft+ÁFA.

Amennyiben a 2411-es számú üzlethelyiség vagy bármely, a kínálatunkban található ingatlan felkeltette az érdeklődését, hívjon bizalommal a megadott telefonszámon!



Vásárolna,de nincsen rá keret? Kollégám díjmentes és banksemleges hitelügyintézéssel áll rendelkezésére!

CasaNetWork - A civilizált ingatlanértékesítés artériája!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35031223>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Valkó Ágnes
LAKÁSKULCS - DIRECT
INGATLAN ÉS
HITELIRODA B.füred

+36 30 636 0160

**Veszprém, Ady Endre utca 5.**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta 350 000 Ft		Alapterület 90 m²	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Min. bérleti idő	24 hónap
Építés éve	2024	Rezsiköltség	50 000 Ft/hó
Emelet	földszint	Energetikai tanúsítvány	A+
Légkondicionáló	van	Energiahatékony	igen
Költözhető	nincs megadva		

KIVÁLÓ LEHETŐSÉG: KÁVÉZÓ, PÉKSÉG, BISZTRÓ, DELIKATESZ ÜZLETNEK, ÜGYFÉLSZOLGÁLATI IRODÁNAK. BENNE TÁGAS VENDÉG- ÜGYFÉL TÉR, 2 MOSDÓ, TEAKONYHA, RAKTÁR. VESZPRÉM BELVÁROSÁBAN FELÉPÜLT EXKLUZÍV ÉPÜLETBEN KÍNÁLUNK HOSSZÚ TÁVÚ BÉRLETRE UTCAFRONTOS, FÖLDSZINTI HELYSÉGET.

A MEGYESZÉKHELY LEGJOBB LOKÁCIÓJÁBAN, A BUDAPESTI ÚT ÉS ADY ENDRE ÚT SARKÁN, MELY MÁRA A VÁROS ÜZLETI ÉS HIVATALI KÖZPONTJÁVÁ VÁLT. MEGKÖZELÍTÉSE AUTÓVAL, TÖMEGKÖZLEKEDÉSSEL ÉS GYALOGOSAN IS KIVÁLÓ. AZ IRODAHÁZ 21 DARAB SAJÁT PARKOLÓVAL RENDELKEZIK ÉS A MELLETTE LÉVŐ TELKEN A VÁROS TOVÁBBI 150 DARAB PARKOLÓHELYET ALAKÍTOTT KI, AMIVEL A VÁROS KÖZPONTJÁBA AUTÓVAL ÉRKEZŐK KÉNYELMÉT BIZTOSÍTJÁK. AZ IRODÁKAT ÉS ÜZLETEKET MAGÁBAN FOGLALÓ 3 SZINTES, KÖZEL 1.500 NM-ES KOMPLEXUMOT 2023. VÉGÉN ADTÁK ÁT. AZ ÉPÜLET MEGJELENÉSÉBEN A VÁROS LEGIMPOZÁNSABB ÜZLET- ÉS IRODAHÁZA, EGYEDÜLÁLLÓ MEGOLDÁSOKKAL, MINT PL. A HOMLOKZATON LÁTHATÓ ÜVEG LÁTVÁNY LIFT. AZ ALKALMAZOTT TECHNOLÓGIÁK ÉS FELHASZNÁLT ANYAGOK A JELENLEGI CSÚCS KATEGÓRIA, MEGÚJULÓ ENERGIÁVAL, A+ ENERGETIKAI BESOROLÁSSAL. MODERN FŰTŐ-HŰTŐ

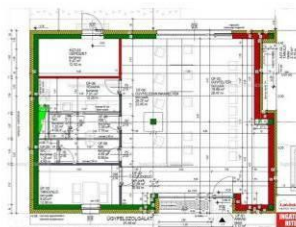


RENDSZER HŐSZIVATTYÚVAL ÉS MEGÚJULÓ ENERGIÁVAL.

BÉRLETI DÍJ: 350.000 FT/HÓ + ÁFA+ REZSI. KAUCIÓ SZÜKSÉGES:

REZSI KÖLTSÉG: KB. 50.000 FT/HÓ

TOVÁBBI INFORMÁCIÓKÉRT ÉS EGYEZTETÉS ÜGYÉBEN SZÍVESEN ÁLLUNK RENDELKEZÉSRE.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33502830>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

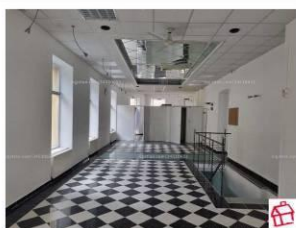


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34828986>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Simon Szilvia
Haus-Grund Ingatlaniroda

Ellenőrzött Partner

ingatlan.com

+36 70 376 4189
+36 70 382 2357
+36 20 964 2100
+36 88 879 395

Veszprém, Óváros

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta 390 000 Ft		Alapterület 136 m²	
Ingatlan állapota	közepes állapotú	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém belvárosában található a kétszintes üzlet, melynek nagysága 136 m².

Az ingatlan összközműves, mosdóval, mellékhelyiséggel ellátott. Külön körön kialakított fűtéséről egyedi gázkazán, melegvíz ellátásáról villanybojler gondoskodik.

Az ingatlanhoz tartozik egy, az épület mellett kialakított parkoló is.

Elhelyezkedése és kialakítása üzleti szempontból nagyon kedvező, befektetőknek is ajánlott.

Amennyiben hirdetésünk felkeltette érdeklődését, kérem, hívja a Haus-Grund Ingatlanirodát.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34510651>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet



környezet



környezet



homlokzat



homlokzat



homlokzat



FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan



ügyféltér



ügyféltér



munkatér



munkatér



munkatér, gázkonvektor



FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



mosdó-wc



mosdó-wc, vízóra



munkatér



munkatér



gázóra



villanyóra