

Forgalmi érték meghatározása

Veszprém 4273/105/A helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról, a Veszprém 4273/105 helyrajzi számú ingatlant érintő földhasználat értékéről



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

Veszprém
2026 június 6.

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: kivett üzlet
Cím: Veszprém
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 4273/105

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 94 m ²
Földterület nagysága: 112 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2026.03.28. (érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprojekt Kft

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 4273/105/A hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	20 000 000,- Ft + Áfa azaz húszmillió forint (25 400 000,- Ft bruttó azaz huszonötmillió- négyszázezer forint)
A Veszprém 4273/105 ingatlant érintő földhasználati díj értéke:	2 500 000,- Ft + Áfa azaz kétmillió ötszázezer forint (3 175 000,- Ft bruttó, azaz hárommillió- százhetvenötezer forint)

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

Veszprém, 2026.06.06.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10401220-50526756-83541003

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

Tartalomjegyzék

	Oldal
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok	5
3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok.....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői	11
4. ÉRTÉKELÉS	12
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	13
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	13
4.5 Érték meghatározás	14
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	14
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	14
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	16

Az értékelés 40 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Változási vázrajz
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprojekt Kft megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém 4273/105/A helyrajzi számú ingatlan értékelésére, valamint a Veszprém 4273/105 helyrajzi számú ingatlant érintő földhasználati díj értékének megállapításával. Az ingatlanértékelés célja a forgalmi érték, és a földhasználat díjának megállapítása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026.05.28.-án Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. Az értékelés készítése, és a helyszíni szemle időpontja között az ingatlan állapotában jelentős változás nem történt. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

- ☐ 30 napnál régebbi hiteles tulajdoni lap másolat

3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2026.06.06.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4273/105
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett üzlet
Alapterülete:	221 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8220 Veszprém Megyeház tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Vezetékjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal.. jogosult:név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	

A Veszprém 4273/105/A helyrajzi számú ingatlan a Pannon-geodézia által készített 18-5379-40/2026 számú vázrajz ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését követően alakul ki.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



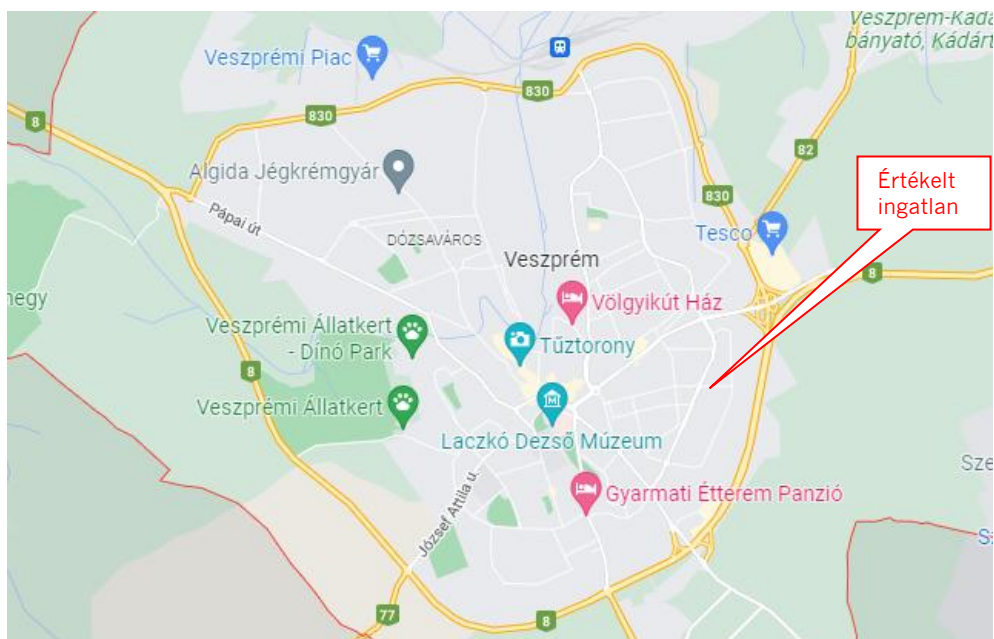
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



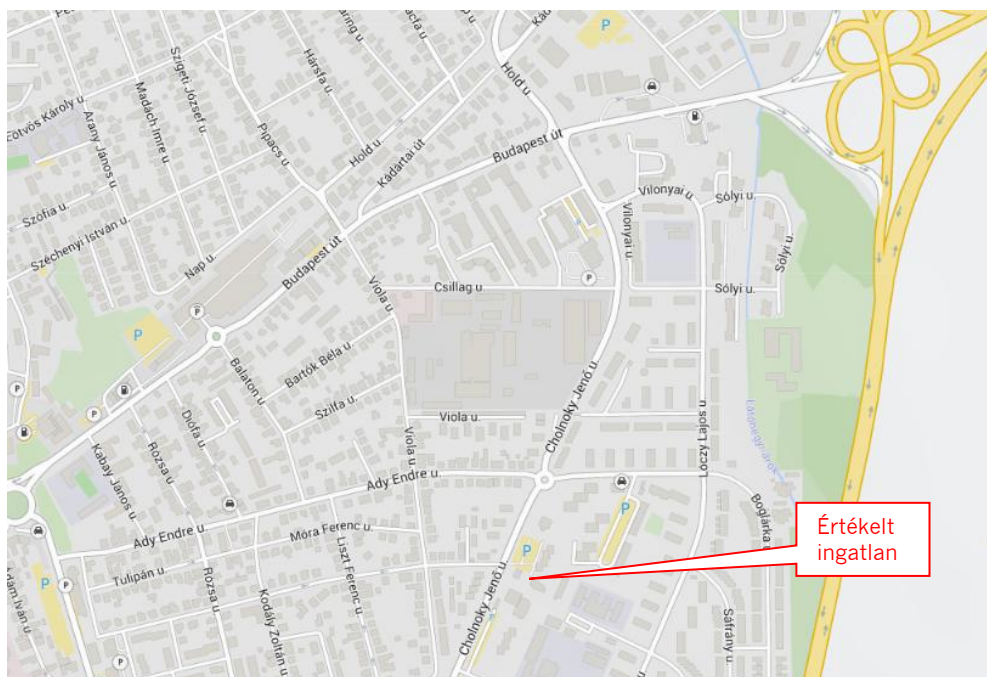
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától keleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Cholnoky Jenő utcából közterületen keresztül közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében tárházai lakások, kereskedelmi, és szolgáltató egységek találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:

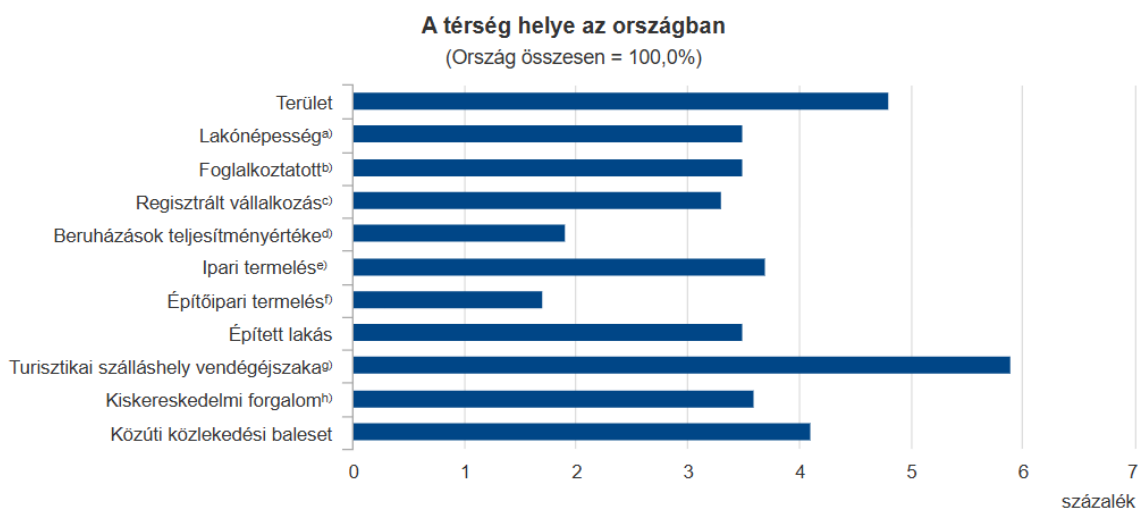


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

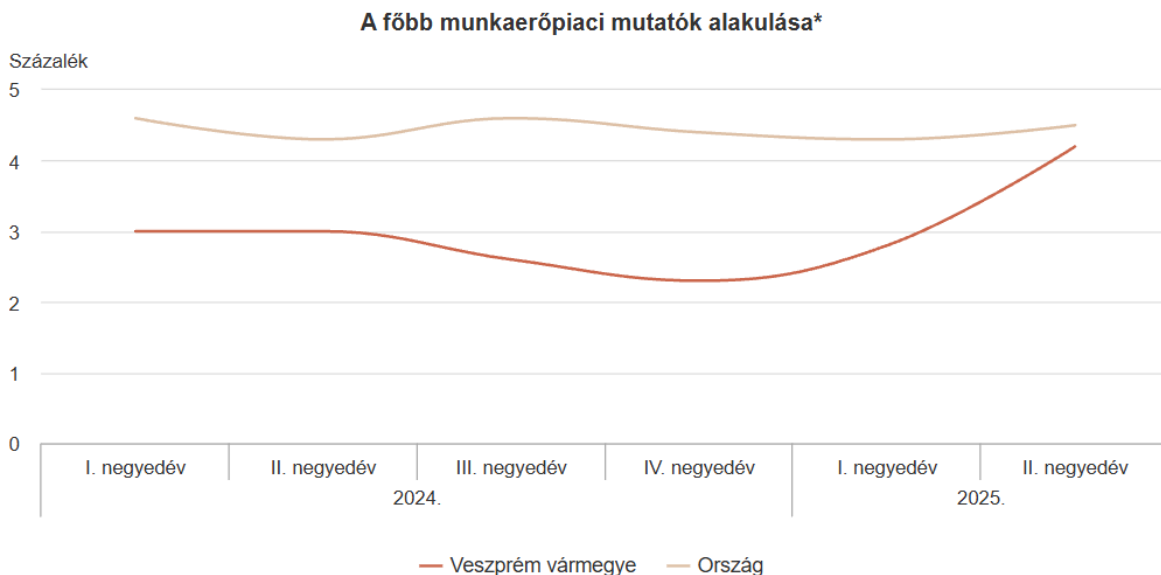
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére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



- Veszprém vármegyében az előzetes adatok szerint 2025 I. félévében 1106 gyermek

született, és 2268 fő hunyt el. Az élveszületések száma 4,5%-kal csökkent, a halálozásoké nem változott az előző év azonos időszakához képest.

- A 15–64 évesek körében a foglalkoztatási arány (79,2%) javult, így továbbra is kedvezőbb volt az országosnál (74,9%). A 15–74 évesek munkanélküliségi rátája nőtt (4,2%), értéke ennek ellenére elmaradt a hazai átlagtól (4,5%).
- A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezményes figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025 I. félévében 423 ezer forint volt, 8,0%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke elmaradt az országos átlagtól (9,0%).
- Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban nem volt jelentős, az ipari termelés volumene 6,5%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.
- A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlítva áron 0,7%-kal mérséklődött.
- 2025 I. félévében a Veszprém vármegyében székhellyel rendelkező gazdasági szervezetek beruházásainak volumene 2,2%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától.
- Az előző év azonos időszaki, alacsony bázisnál 31%-kal több, 179 lakás épült a vármegyében.
- 2025 I. félévében a turisztikai szálláshelyeken 2,6%-kal több vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző év azonos időszakában. A belföldivendég-éjszakák száma 3,3%-kal nőtt, míg a külföldivendég-éjszakáké 0,2%-kal mérséklődött.
- A kiskereskedelmi forgalom volumene 1,3%-kal, az országosnál (2,4%) kisebb mértékben nőtt.



- 2025 II. negyedévében Veszprém vármegyében a 15–74 éves népességből az egy évvel korábbinál kissé többen, 164 ezren voltak foglalkoztatottak a munkaerőpiacon. A munkanélküliek 7 ezer fős szintje magasabb lett a 2024. II. negyedévihez képest.

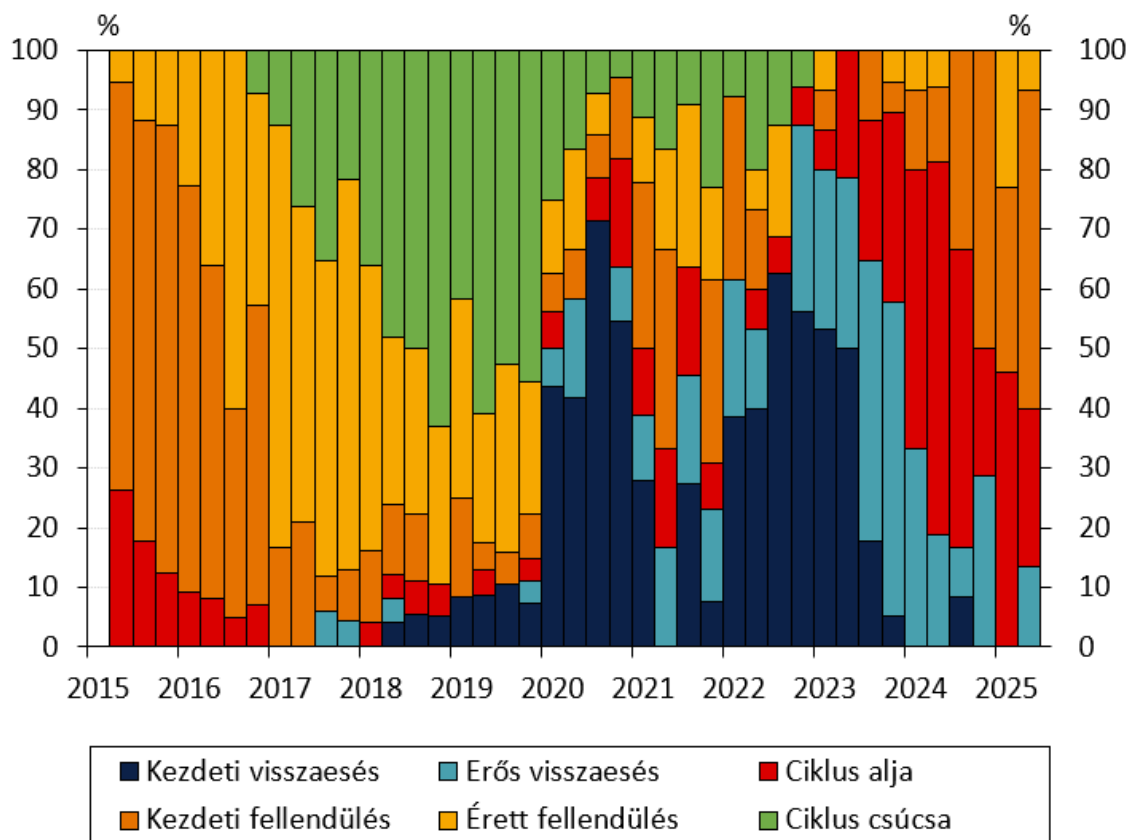
Mindezek következtében a gazdaságilag aktív népesség 171 ezerre bővült, az aktivitási arány 69,0%-ot tett ki.

- A 15–64 évesek foglalkoztatási aránya is nőtt a foglalkoztatottak számával párhuzamosan, 1,9 százalékponttal, 79,2%-ra az egy évvel korábbihoz képest. A ráta az országos átlagot (74,9%) meghaladta, egyben a főváros és a vármegyék körében az egyik legmagasabb volt.
- A 15–74 éves korosztály munkanélküliségi rátája is emelkedett, az egy évvel korábbi 3,0-ról 4,2%-ra. Az arány ennek ellenére alacsonyabb volt az országos átlagnál (4,5%).
- A 15–74 évesek közül 77 ezer fő tartozott a gazdaságilag inaktívak közé, számuk az országost (0,8%) meghaladóan, 8,6%-kal esett vissza az előző év azonos időszakához képest.

Forrás: KSH

2025. első félévben javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a stagnáló gazdasági aktivitás nem biztosított kedvező környezetet a szektor élénküléséhez. Előretekintve a hazai GDP, a korábbi várakozásoktól elmaradva, 0,6 százalékkal bővíthet 2025-ben, ami a kereskedelmiingatlan-piaci aktivitás érdemi fellendülésének további elhúzódását vetíti előre.

A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Forrás: MNB Kereskedelmi ingatlanpiaci jelentés

3.3 Az épület műszaki jellemzői

	
Építés éve:	1985
Szintek:	földszint,
Funkció:	üzlethelyiség
<i>Teherhordó szerkezet:</i>	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó	vasbeton váz, téglá kitöltő falazat
Belső válaszfalak:	Tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, földem típusa	vasbeton földem lapostető
<i>Nyílászárók:</i>	
Külső ablak:	Fa ablak, hőszigetelő üvegezéssel
Külső ajtó:	Fa ajtó, hőszigetelő üvegezéssel
Belső ajtó:	Fa, egyszerű, kivitelű
<i>Felületképzések:</i>	
Belső falfelület:	Vakolt, festett
Belső padlóburkolat:	kerámia, parketta
<i>Épületgépészet:</i>	
Fűtés, hőleadók:	gázkonvektor

Leírás:

Az értékelt üzlethelyiség egy földszinti tagolódású, lapostetős épület. Megközelíthető önálló bejáraton keresztül, közterületről. Fűtése gázkonvektor. Állapota gyenge, teljes felújítást igényel. Az ingatlan jelen állapotában csak felújítást követően adható bérbe. Az ingatlanon található lapostető szigetelése tönkrement, a lapostetőn mechanikai sérülés tapasztalható. A falakon ázásnyomok láthatóak. A falak mohásak, penészesek, a helyiségek dohos szagúak. A keleti épületrészben a vizesblokk teljes felújítást igényel, jelenleg használatra nem alkalmas.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan gázórával, és villanyórával rendelkezik.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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

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

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

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

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

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

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

A megállapított fértékek érvényességének feltétele a **a Pannon-geodézia által készített 18-5379-40/2026 számú vázrajz ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése.**

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2026. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékelés során rendelkezésemre bocsátott alaprajz, és a helyszíni felmérés között eltérés tapasztalható. Ez eltérésre tekintettel a számítás során az ingatlan tulajdoni lapján szereplő területnagyságot vettem figyelembe.

Az ingatlan értékelése során részben figyelembe vettem a megbízó által rendelkezésemre bocsátott, az ingatlan felújítására vonatkozó előzetes költségbecslést.

Az árajánlat az ingatlan teljes felújításával számol. A megállapított forgalmi érték az ingatlan jelenlegi állapota, a jelenlegi műszaki állapotára tekintettel került meghatározásra.

Forgalmi érték fogalma: Az ingatlan forgalmi értéke az a becsült összeg, amelyért valós piaci környezetben, azaz megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében – ahol a felek kényszer nélkül járnak el – az adott ingatlan elkelhetne, arra eladási

és vételi szándék (készség) mutatkozik; másképpen megfogalmazva: a forgalmi érték az ingatlan szabad forgalmú eladása esetén kapható vételárat jelenti.

A megrendelő kérése alapján a Pannon-geodézia által készített 18-5379-40/2026 számú vázrajz alapján a vázrajzon megjelölt 112 m² nagyságú területnagyságra földhasználati díj kerül megállapításra.

Földhasználati díj mértékének megállapítása:

Éves földhasználati díj mértékét megszorozzuk a használat időtartamával. Határozatlan időtartam esetén az éves használati díj ötszöröse a földhasználati díj mértéke.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét, hasonló ingatlanok kínálati áraival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

20 000 000,- Ft azaz húszmillió forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének hozamszámítással történő meghatározása során, az ingatlan értékét, hasonló ingatlanok bérleti kínálati adataival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának hozamszámításon alapuló forgalmi értékét összesen:

18 000 000,- Ft azaz tizennyolcmillió forintban határoztam meg.

.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztam.

Földhasználat értéke:

A 112 m² nagyságú földterület forgalmi értéke: 5 000 000,- Ft

Tőkésítési ráta mértéke (r) =: 10 %

Forgalmi érték x r = NOI

5 000 000 x 0,1 = 500 000,- Ft/év

Határozatlan időtartamú földhasználat értéke: 500 000,- Ft x 5 év = 2 500 000,- Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	20,0 MFt	súly:	100%	20,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	18,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **20,0 MFt**

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

Földhasználat értéke: 2 500 000,- Ft

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

A megállapított fértékek érvényességének feltétele a **a Pannon-geodézia által készített 18-5379-40/2026 számú vázrajz ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése.**

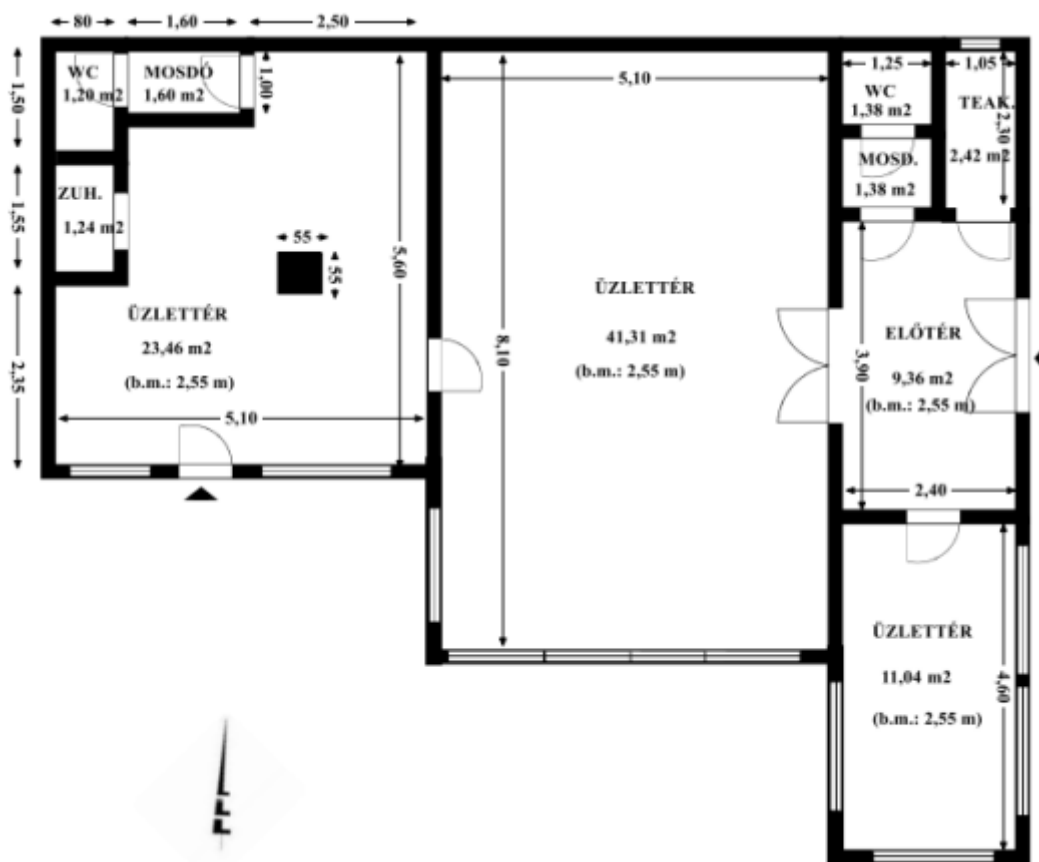
Veszprém, 2026. június 6.



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10401220-50526756-83541003

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

RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ALAPRAJZ



TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
üzlettér	földszint	23,46	felújítandó	1	
zuhanyzó	földszint	1,24	felújítandó	1	
mosdó	földszint	1,60	felújítandó	1	
wc, mosdó	földszint	1,20	felújítandó	1	
üzlettér	földszint	41,31	felújítandó	1	
előtér	földszint	9,36	felújítandó	1	
teakonyha	földszint	2,42	felújítandó	1	
mosdó	földszint	1,38	felújítandó	1	
wc	földszint	1,38	felújítandó	1	
üzlettér	földszint	11,04	felújítandó	1	
Összesen:		94,4			

		helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
	K=1	földszint	94,4	1,0	94,4
	K=2				
	K=3				
		összesen:	94,4		94,4

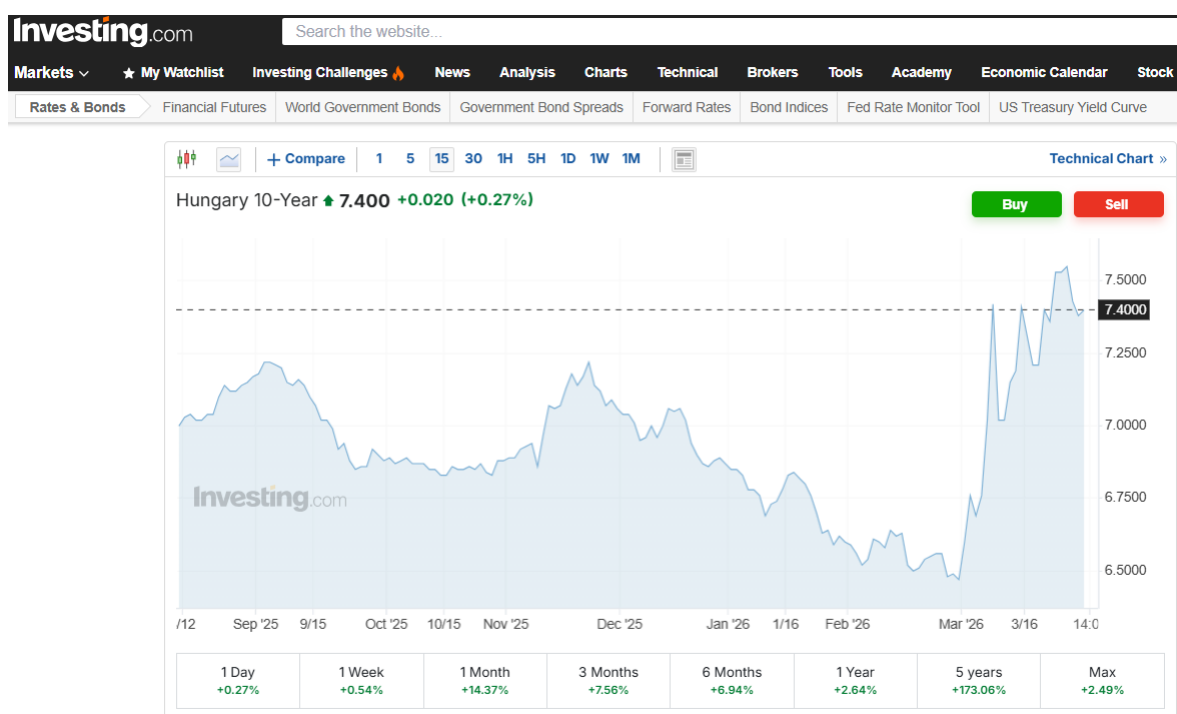
Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém, belváros	Veszprém, Jutasi u.	Veszprém Dózsa györgy
	Tagolása:	földszint	emelet	földszint	földszint
	Környezete:	lakótelepi	lakó	lakó	belvárosi
	Jelleg, funkció:	iroda, üzlethelyiség	iroda	iroda	iroda
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben utca bejáratos üzlethelyiség.	belvárosi környezetben, első emeleti iroda, üzlethelyiség	lakótelepi környezetben utca bejáratos üzlethelyiség.	kertvárosi örnyezetben utca bejáratos üzlet.
	Építés éve:	1980	1980	1980	1990
	Műszaki állapot:	felújítandó állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/25469422	ingatlan.com/34286676	ingatlan.com/35145758
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			80 000 000	44 400 000	119 550 000
telekméret (m²)			0	0	0
redukált alapterület (m2)		94,0	212,0	107,0	315,0
fajlagos ár (Ft/m2)			377 358	414 953	379 524
kínálat/adásvétel			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			339 623	373 458	341 571
ÉRTÉKIIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			kedvezőbb	hasonló	hasonló
			0,95	1,00	1,00
telekméret			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
alapterület			nagyobb	hasonló	nagyobb
			1,05	1,00	1,10
műszaki állapot			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,70	0,70	0,70
épületen belüli elhelyezkedés			kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
			1,05	1,00	1,00
megközelíthetőség			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
esztétikai állapot			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
fűtési mód			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			201 066	211 097	212 381
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
számítás alapját képező terület (m2)		94,0			
helyszíni szemlén mért terület alapján					
fajlagos átlagár (Ft/m2)		208 181			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)		208 200			
becsült érték (Ft)		19 570 800			
becsült érték kerekítve (Ft)		20 000 000			

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém, Belváros	Veszprém, Cholnoky	Veszprém, Dózsa György tér
Tagolása:	földszint	félemelet	földszint	földszint
Környezete:	lakótelepi	belváros	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó
Jelleg, funkció:	iroda, üzlethelyiség	üzlethelyiség, iroda	üzlethelyiség, iroda	üzlethelyiség, iroda
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítés, stb.):	lakótelepi környezetben utcai bejáratos üzlethelyiség.	belvárosi környezetben utcai bejáratos üzlethelyiség	lakótelepi környezetben utcai bejáratos üzlethelyiség	kertvárosi környezetben, üzlethelyiség
Építés éve:	1980	1980	1990	2000
Műszaki állapot:	felújítandó állapotú	átlagos állapotú	átlagos állapotú	átlagos állapotú
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34624738	ingatlan.com/35031223	ingatlan.com/34563710
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		200 000	220 000	220 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
redukált alapterület (m ²)	94,0	43,0	52,0	55,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		4 651	4 231	4 000
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		4 419	4 019	3 800
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		0,95	1,00	1,00
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		kisebb	kisebb	kisebb
		0,95	0,95	0,95
műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,70	0,70	0,70
építési mód		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
utcai bejárat		kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
		1,15	1,00	1,15
felszereltség, beépített extrák		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
környezet forgalmassága		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		0,95	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 050	2 673	2 906
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m ²)	94,00			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	2 876			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 880			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	270 720			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	270 700			

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:									
Bevételek	Éves bérleti bevétel (270 700 Ft/hó)						Ft	3 248 400	
	Kihasználtság						%	95	
	Figyelembe vehető bevétel						Ft	3 086 000	
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel					1	%-a	Ft	30 900
	Kezelési költség, az éves bevétel					1	%-a	Ft	30 900
	Felújítási költségalap						Ft	1 331 400	
	Egyéb költségek						Ft	0	
	Költségek összesen						Ft	1 393 200	
Egyéb	Éves potenciális bevétel						Ft	1 692 800	
	Tőkésítési ráta		9,4%	Tőkésített érték:			Ft	18 000 000	
	Befektetési kiadások						Ft	0	
	Becsült hozadéki érték kerekítve						Ft	18 000 000	

TÖKÉSÍTÉSI RÁTA LEVEZETÉSE

Tőkésítési ráta levezetése		
	funkció:	
A	hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama*:	7,400%
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:	0,50%
C	ingatlantípus kockázata:	0,50%
D	regionális kockázat:	0,50%
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:	0,50%
	Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E):	9,40%



Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém	Veszprém	Veszprém
	Környezete:	lakótelepi	falusias lakó	kertvárosi lakó	felusias lakó
	Jelleg, funkció:	építési telek	építés telek	építési telek	építési telek
	Övezeti besorolás:	Ln	Lke	Lke	Lke
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Építési telek teljes közművel	Építési telek, villany, közművel.	Építési telek, közmű nélkül	Építési telek, víz, villany, csatorna közművel
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/35391079	ingatlan.com/35405706	ingatlan.com/35405706
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		26 000 000	25 000 000	28 000 000
	telekméret (m ²)	112	703	748	703
	fajlagos ár (Ft/m2)		36 984	33 422	39 829
	tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2026. június	2026. június	2026. június
	kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		33 286	30 080	35 846
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,10	1,10	1,10
	terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
			1,15	1,15	1,15
	közművek		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,10	1,15	1,05
	övezeti besorolás		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,10	1,10	1,10
	útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	közterületi kapcsolat		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
	megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			43 307	40 915	44 518
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m2)	112,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	42 913			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	42 910			
	becsült érték (Ft)	4 805 920			
	becsült érték kerekítve (Ft)	5 000 000			

Tulajdoni lap



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

Tulajdoni lap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260606/3094
2026.06.06



Oldal 1/1

Veszprém
Belterület, 4273/105 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 4273/105

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43014/2005.07.08				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / üzlet	0	221	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39106/3/2014.05.05
	Vezetékjog
	a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 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

Pannon Geodézia Kft.
8200 Veszprém, Victor Hugo u. 2.
Munkaszám: 18-5379-40/2026

Veszprém
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/721/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4273/105 helyrajzi számú földrészleten lévő épület önálló ingatlanná
alakításáról és földhasználati jog bejegyzéséről
M= 1:500



Címkoordináták		
PSZ	Y	X
1	564845	194796
2	564844	194796

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága	Műn.o.				jel	műv. ága	Műn.o.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
4273/105		kivett, üzlet		0.0221	0.00	4273/105		kivett, beépített terület, udvar		0.0221	0.00	A 4273/105 hrsz I. jelű 112 m ² területére a földhasználati jog a 4273/105/A hrsz mindenkorai tulajdonosait illeti meg.		
						4273/105/A		Üzlet		0.0112	0.00			

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Balatonalmádi, 2026. április 1.

Készítő: **Király Tamás**
Földmérő ig. szám: 11096
Ing. rend. min. szám: 2320/2017

Minőség tanúsító: **Szijártó József**
Ing. rend. min. szám: 1296/1992

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatházis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Veszprém,

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. szám:

FÉNYKÉPEK



megközelítés



homlokzat



homlokzat



belső tér



belső tér



belső tér

FÉNYKÉPEK



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér

HASONLÍTÓ ADATOK

2026. 03. 28. 11:00

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

ingatlan.com

Simon Szilvia

Haus-Grund Ingatlaniroda



Ellenőrzött Partner

+36 70 376 4189

+36 70 382 2357

+36 20 964 2100

+36 88 879 395



Veszprém, Belváros

Eladó üzletházban üzlethelyiség

Ár	Alapterület
80 millió Ft	212 m²
Ingatlan állapota	közepes állapotú
Építés éve	nincs megadva
Emelet	1
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém belvárosában 212 m²-es I.emeleti vendéglátó egységet kínálunk megvételre.

Az üzlethelyiséghez 2 eladótér, vizesblokk (férfi, női WC), iroda, raktár, mosdó-WC és egy 70 m²-es kizárólagos használatú fedett terasz tartozik.

Közművek: víz, gáz(cirkó)egyedí mérővel rendelkezik.

További információkért kérjük, hívja az irodánkat!

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

Hiteligénye esetén megkeressük Önnek a legkedvezőbbet!

<https://ingatlan.com/25489422/nyomtatas>

1/2

2026. 03. 28. 11:00

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/25469422>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/25469422/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Kauker János
Élvit Ingatlan Iroda



+36 20 589 8343



Veszprém, Jutasi út

Eladó egyéb üzlethelyiség

Ár	Alapterület
44,40 millió Ft	107 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	földszint
Légkondicionáló	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Jó parkolási lehetőséggel közel egy légterű üzlet/raktárhelyiség villany, víz, szennyvíz, távfűtéssel ellátottan eladó. Vizes blokkal ellátott. Lehetőség van 34m²-es közvetlen bejárású üzletsorra nyíló üzlet opcionális bővítésére. A 130m²-es üzlet mennyezete lambériázott, az aljzat tetszetős kiváló minőségű nagykopású műanyaggal borított. Széles üvegportállal rendelkezik. Kiválóan alkalmas tud lenni fitness teremnek, táncstúdióknak, orvosi rendelők kialakításához, raktározáshoz. Keressenek a megtekintéshez, és a további részletekért.



<https://ingatlan.com/34286676/nyomtatas>

1/2

2026. 03. 28. 10:59

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34286676>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34286676/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Magyar Posta Zrt.
Magyar Posta

+36 30 771 3791

**Veszprém, Dózsa György tér 2.**

Eladó egyéb iroda

Ár		Alapterület	
119,55 millió Ft		315 m²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Üzemeltetési díj	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	C

A meghirdetett ingatlan értékesítése az MNV Zrt. honlapján, KIZÁRÓLAG a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. elektronikus árverési felületén történik. Más értékesítési formára nincs lehetőség. Licitálni, és a licitálás állásáról, folyamatáról csak ott lehet informálódni. Erről bővebb leírást talál az MNV Zrt. EAR oldalán. Árverés azonosító: M47452/251219



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35145758>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35145758/nyomtatas>

1/2

HASONLÍTÓ ADATOK, BÉRLETI DÍJAK

2026. 03. 28. 11:17

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

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Belváros

Kiadó üzletházban üzlethelyiség

Ár havonta		Alapterület	
200 000 Ft		43 m ²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	félemelet	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém belvárosában, lifttel illetve mozgólépcsővel ellátott üzletházban, fél emeleti, 43,05 m²-es, két helyiségből álló üzlethelyiség kiadó.

Az épület fűtését-hűtését légbefúvós rendszer biztosítja. Az üzlet rezsije egyedileg mért, fogyasztás szerint elszámolt. Közös költség: 1.200 Ft/m² + ÁFA/hó.

Bérleti díj: 200.000 Ft + ÁFA + rezsí/hó. A Tulajdonos elvárása, hogy szerződéskötéskor kaució megfizetése szükséges, ami foglalként is biztosíték illetve az ingatlan birtokba adásakor a bérleti díj előre megfizetése.

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

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

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

<https://ingatlan.com/34624738/nyomtatas>

1/2

Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 4273/105

2026. 03. 28. 11:17

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

megtekintheti oldalunkon.

Irodai azonosító kód: N4776

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34624738>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34624738/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Maros Gergely
CasaNetWork Veszprém
Megye



+36 20 283 6730



Veszprém, Cholnokváros

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

<p>Ár havonta</p> <p>220 000 Ft</p>		<p>Alapterület</p> <p>52 m²</p>	
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!

2026. 03. 28. 11:18

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

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.

<https://ingatlan.com/35031223/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Kiss Katalin
Penny Market

+36 20 349 6260

Veszprém, Dózsa György tér 1.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta		Alapterület	
220 000 Ft		55 m ²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	36 hónap
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	4 000 Ft/hó
Légkondicionáló	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém, a Dózsa György tér 1. sz. alatt (Penny Market) található üzletházban kiadó üzlethelyiség.

Területe: 55 nm.

Felszereltség: klimatizált, vizesblokkal rendelkezik.

A rezsiköltség külön fizetendő, külön mérőóra tartozik üzlethelyiséghez.

Bérleti díj: 4000 Ft + Áfa /nm / hó

Kaució: 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34563710>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 445 7443

Veszprém, Mikládi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
26 millió Ft		703 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Gyulaírástól csendes, zöldövezeti részén, a Mikládi utcában eladó egy 703 nm-es, rendezett, sík építési telek.

Tájolása D-Ny, építeni az északi telekhatárra lehet.

30%-os a beépíthetőség, és 4,5 m a megengedett építménymagasság.

Méretei: 17m x 41,5m.

Villany bevezetve, mérőóra felszerelve, az építkezés azonnal megkezdhető.

Elérhető fázis: 3 fázis előkészítve, és jelenleg 1 fázisban 32 A.

Ideális választás a természetközeli, zöld övezetet kedvelők részére. Iskola, óvoda, orvosi rendelő, tömegközlekedés elérhető közelségben.

HRSZ: 10057/34

Lke-14 besorolás.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35391079>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 341 4243

Veszprém, Veres Péter utca 5.

Eladó lakóvezeti telek

Ár		Telekterület	
25 millió Ft		748 m²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó építési telek Veszprém Jutaspusztán.

748 nm-es belterületi Telek, besorolása LKe-14.

Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 30%

Épület magasság legnagyobb megengedett mértéke: 4,5 méter

Elhelyezhető: egy lakóépület legfeljebb két lakással.

A telek a Kiszréti utca felől megközelíthető, körbekerített, tolókapuval ellátott, szépen karbantartott.

Víz és csatorna bevezetésére a tervek és engedélyek elkészültek.

Áram igénylés is le van adva.

Kérem, hogy érdeklődés esetén telefonon keressenek.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35405706>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 426 2733

+36 30 696 4199



Veszprém, Mikládi utca

Eladó lakóvezeti telek

Ár		Telekterület	
28 millió Ft		703 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

Eladó Gyulafirátót, a Mikládi utcában egy 703 nm-es, NY-i fekvésű, össz köz műves építési telek.

A beépíthetőség 30% , a megengedett építménymagasság 4.5 m.

Víz, csatorna, villany a telekhatáron belül vannak. Az építkezés rögtön megkezdhető.

A közelben bölcsőde, óvoda, iskola található. Így ideális lehet kisgyermekes családok számára is.

