

Bérleti díj meghatározása

Balatonudvari belterület 387/1 helyrajzi számú természetben: Balatonudvari
Balaton utca 1/B szám alatti ingatlanról



Készítette:
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
ingatlanvagyon értékelő
Veszprém Iv./635.
MAISZ 1359/2022.
EUFIM 2023/281

Veszprém
2025. július 14.

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

Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
Cím: BALATONUDVARI Balaton utca 1/B..
Irányítószám: 8242
Hrsz.: 387/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Balatonudvari Község Önkormányzata
1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Bérleti jog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 407 m²

hasznos alapterület: 65,5 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: fajlagos bérleti díj meghatározása
gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén
alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025.07.07. (az értékbecslés érvényessége
180 nap)
Megrendelő megnevezése: Balatonudvari Község Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Balatonudvari belterület 387/1 hrsz.ú ingatlan bérleti díja:	77 000,- Ft/hónap
---	-------------------

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, **az ÁFA-t nem tartalmazza**

Veszprém, 2025.07.14.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040122050526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.Európai Felsőszintű
Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM
2023/648

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES 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
2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok.....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELES	12
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	12
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	13
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	13
4.5 Érték meghatározás.....	13
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	13
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	13
5. ÖSSZEFOGLALÁS	14
6. MELLÉKLETEK	15

*Az értékelés 29 számozott oldalt tartalmaz.
Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.*

Mellékletek:

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni lap
- Fényképek
- Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Balatonudvari Község Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Balatonudvari belterület 387/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérleti 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 2025.07.07.-én Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésünkre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat

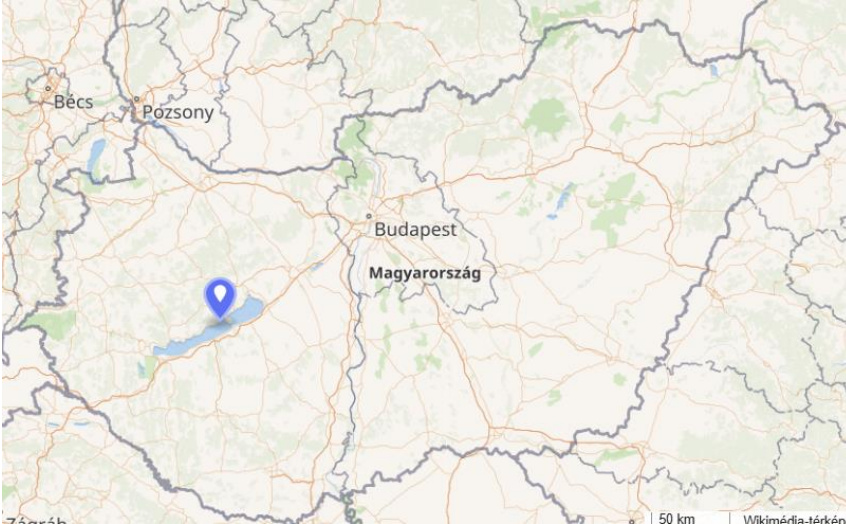
3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.07.14.
Ingatlan címe:	8242 BALATONUDVARI Balaton utca 1/B.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	387/1
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett lakóház, udvar
Alapterülete:	407 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Balatonudvari Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8242 Balatonudvari Ady Endre utca 16.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 387. hrsz. ingatlan megosztásából, tulajdonközösség megszüntetési jogcímén. Usz.: 42.420/3/2000.	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Balatonudvari a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Balatonfüredi kistérségben, a Balaton északi partján, Budapesttől 140 km-re, Veszprémtől, a megyeszékhelytől 30 km-re, Balatonfüredtől 10 km-re, a Tihanyi félsziget mellett, a 71-es út mentén fekvő idegenforgalmi vonzerővel bíró település. Megközelíthető közúton Budapest felől az M7 autópályán Balatonaligáig, onnan a 71-es számú balatoni főúton, illetve a Budapest-Tapolca vasúti vonalon.



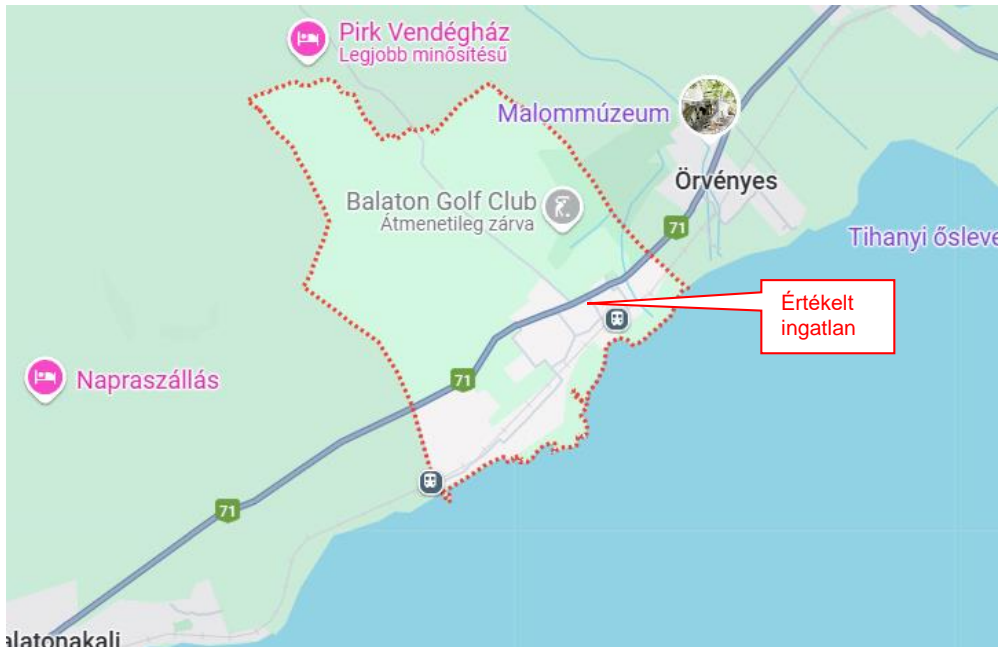
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



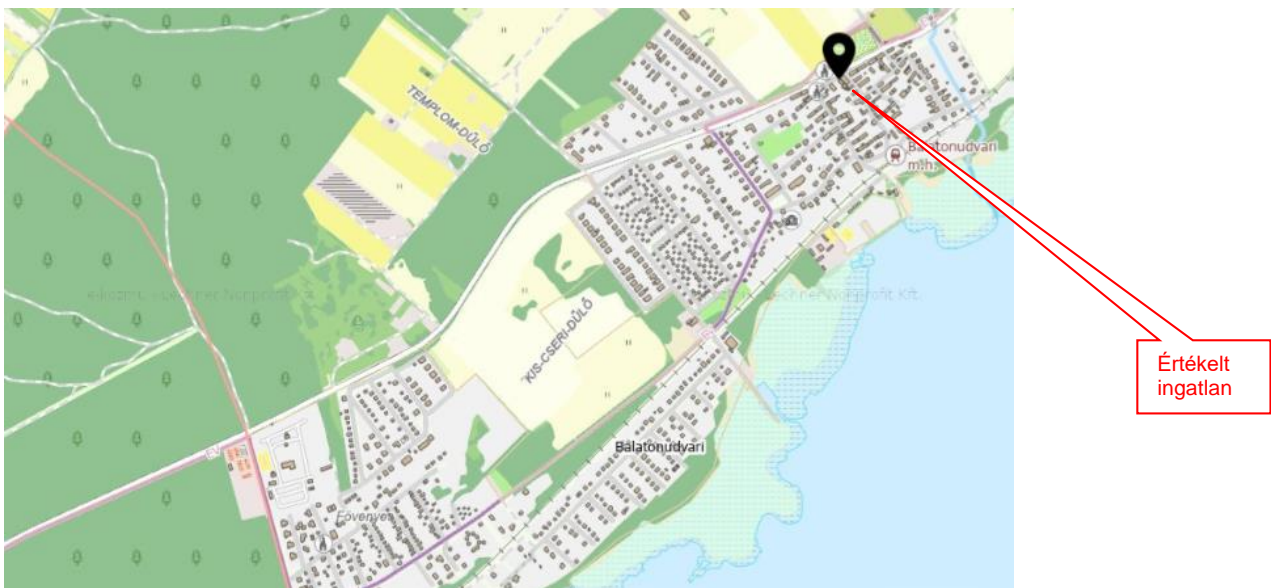
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától 300 m távolságra északkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a 71-es számú főútról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóingatlanok, és kereskedelmi szolgáltató épületek találhatóak.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja



Az ingatlan közvetlen környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Balatonudvari 387/1 hrsz.- Az ingatlan területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű, délkeleti irány felé enyhén lejtős kerített jelenleg rendezetlen terület. Az ingatlanon egy oldalhatáron álló épület található.

Közműellátottság

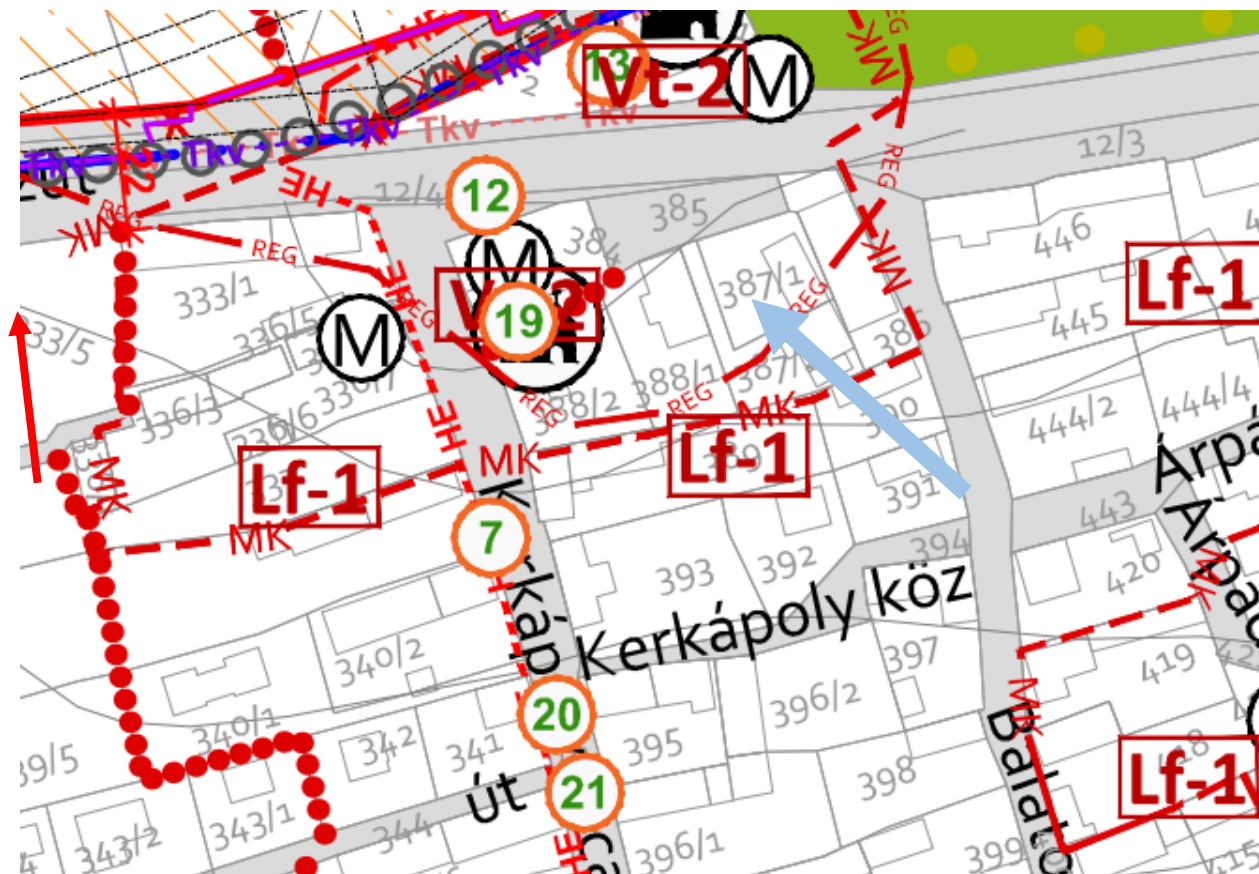
Az értékelés tárgyát képező ingatlanon víz villany, és csatorna közmű található.

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Balatonudvari belterület 387/1 helyrajzi számú ingatlan Balatonudvari Község Önkormányzatának hatályos szabályozási terve alapján Lf-1 jelű, „falusias lakó övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:





Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Telek kialakítható		Beépítés		
	min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)	min. zöldfelület (%)	max. épületmagasság (m)
Lf-1	700	O	30	50	4,5

- 24. §** (1) Falusias lakóterületen (Lf) elhelyezhető rendeltetések:
- a) legfeljebb 1 db, 2 lakóegységet magában foglaló lakóépület,
 - b) nem zavaró hatású mezőgazdasági építmény,
 - c) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) szálláshelyeket is tartalmazó szolgáltató épület,
 - e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (2) Falusias lakóterületen állattartást szolgáló építményt a telekterület 3%-án, legfeljebb 12 m² alapterülettel lehet elhelyezni.
- (3) Az Lf-2 jelű építési övezetben az előkert mérete 5 méter. A többi építési övezetben a kialakult állapothoz igazodó.
- (4) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetekben állattartó építmény nem helyezhető el
- (5) Lf-3 építési övezetben egy telken csak egy épület helyezhető el.
- (6) Lf-4 építési övezetben a melléképülettel együtt a telken legfeljebb két épülettömeg helyezhető el.
- (7) Falusias lakóterületen az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:
- (8)

Az épület műszaki jellemzői

	
Építés éve:	nem ismert
Szintek:	földszint, padlástér
Funkció:	lakóház, üzlet
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	kő
Talajnedvesség elleni szigetelés:	nincs
Függőleges teherhordó	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	fafödém, fa fedélszék, cserép
Nyílászárók:	
Külső ajtó, ablakok	fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, állapotuk felújítandó. Egyszerű szerkezetű fa nyílászárók felújítandó állapotban.
Felületképzések:	
Homlokzat	vakolt, festett,
Belső falfelület:	vakolt festett
Belső padlóburkolat:	beton
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók, melegvízellátás:	A fűtést fatüzelésű kályhával biztosítható, de jelenleg nincs fűtése az épületnek. A melegvíz ellátást villanybojler biztosítja.
Leírás:	
Hagyományos technológiával épült, földszint, padlástér tagolódású épület. Állapota felújítandó. Jelenlegi állapotában csak raktározásra alkalmas. Az ingatlan fűtéssel nem rendelkezik, fűtés kiépítése, a vizes helyiség felújítása, egyéb vízvételi lehetőségek kiépítése, villamos hálózat felülvizsgálata, felújítása, a burkolatok, a falak felújítása, a nyílászárók cseréjét követően az épület alkalmassá tehető kereskedelmi tevékenység végzésére.	

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

A Balatonudvari belterület 387/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan fajlagos bérleti díjának meghatározása, gazdasági döntéshez.

A bérleti díj piaci összehasonlító adatok alapján került meghatározásra.

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 lévőnek 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 egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

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

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan bérleti díjának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan bérleti díját, hasonló ingatlanok kínálati adataival vettem össze.

Az értékelés során az ingatlan állapotára tekintettel a bérleti kínálati adatok kiválasztásánál figyelembe vettem. Az ingatlan jelenlegi állapotában kiadásra korlátozottan alkalmas.

A számítás alapján a Balatonudvari belterület 387/1 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló bérleti díját összesen:

77 000,- Ft/hó azaz hetvenhétezer forint/hónap összegben határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték meghatározásán alapuló módszerrel

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Az ingatlan fajlagos bérleti díját 1170,- Ft/m² + Áfa összegben határoztam meg.

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 ÁFA-t nem tartalmazza.

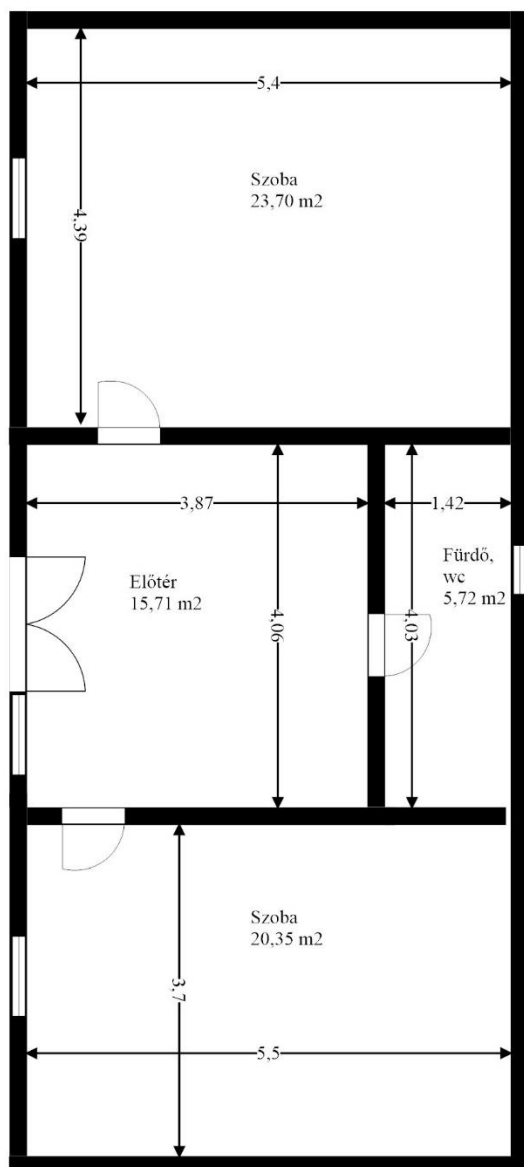
Veszprém, 2025. július 14.



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040122050526756-83541003

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

MELLÉKLETEK



TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
Szoba	földszint	23,70	közepes	1	
Szoba	földszint	20,35	közepes	1	
Előtér	földszint	15,71	közepes	1	
Fürdő, wc	földszint	5,71	közepes	1	
Összesen:		65,5			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	földszint	65,5	1,0	65,5
K=2				
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	65,5		65,5

Értékelt ingatlan: Balatonudvari Hrsz.: 387/1

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingotlan címe:		Balatonfüred	Várpalota	Sümege
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	kertvárosi környezetben elhelyezkedő ingatlan	kertvárosi környezetben elhelyezkedő ingatlan	kertvárosi környezetben elhelyezkedő ingatlan	kertvárosi környezetben elhelyezkedő ingatlan
Műszaki állapot:	felújítandó	Jó állapotú	átlagos állapot	átlagos állapot
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/30295058	ingatlan.com/32873440	ingatlan.com/33583422
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		850 000	150 000	130 000
redukált alapterület (m2)	65,5	440,0	90,0	80,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 932	1 667	1 625
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025. június	2025. június	2025. június
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 739	1 500	1 463
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		0,85	1,10	1,10
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		nagyobb	hasonló	hasonló
		1,10	1,00	1,00
műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,70	0,70	0,70
építési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
környezet		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
környezet forgalmassága		hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,00	1,05	1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 135	1 210	1 179
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	65,47			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 175			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 170			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	76 600			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	77 000			

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1082791/4/2025

2025.07.14

Szektor: 53

BALATONUDVARI**Belterület 387/1 helyrajzi szám**

8242 BALATONUDVARI Balaton utca 1/B.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar	0	402	0.00
-------------------------	---	-----	------

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35869/2000.04.11

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BALATONUDVARI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8242 BALATONUDVARI Ady Endre utca 16

törzsszám: 15428677

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35198/2000.04.03

Önálló szóveges bejegyzés kialakult a 387. hrsz. ingatlan megosztásából, tulajdonközösség megszüntetési jogcímén. Usz.: 42.420/3/2000.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

FÉNYKÉPEK



megközelítés



megközelítés



az értékelt ingatlan



homlokzat



homlokzat



homlokzat, udvar

FÉNYKÉPEK



udvar



udvar



bejárat az épületbe



belső tér



belső tér



belső tér

FÉNYKÉPEK



belső tér



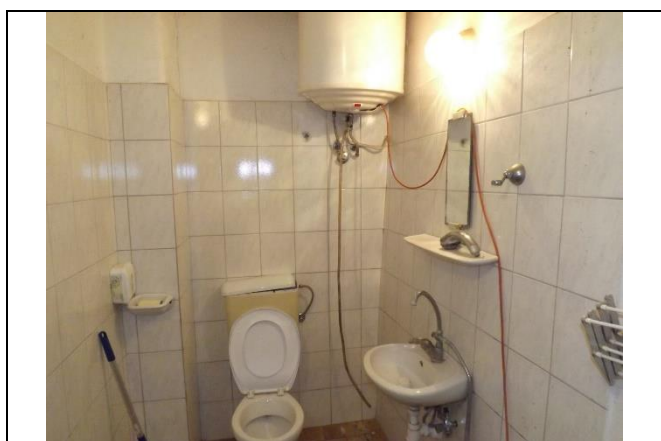
belső tér



belső tér



ablakszerkezet



fürdőszoba



repedés a falon

HASONLÍTÓ ADATOK

ingatlan.com

Ugrai András
CasaNetWork Veszprém
Megye



+36 20 378 3810



Balatonfüred, Balatonarács

Kiadó étterem, vendéglő

Ár havonta
850 000 Ft

Alapterület
440 m²

Légkondicionáló **van**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Költözhető **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Egyedi, kivételes lehetőség Balatonfüreden a Koloska-völgyben kiadó étterem

CasaNetWork Balatonfüred Iroda Kiadásra kínálja a 1247 sz kivételes lehetőségekkel bíró éttermét

Étterem jellemzői:

- 440 nm étterem, konyha, kiszolgáló rész, vendég és személyzeti WC, öltöző
- teljes berendezéssel együtt kiadó
- 1960-as építés teljes felújítást kapott
- egyedi tervezésű, magas kopásállóságú padlócsempe és parketta
- magas hőszigetelő képességű falazat, egyedi nyílászárók
- 400 fő leültetésére alkalmas vendégtér
- praktikus kialakított belső elrendezés, tágas kültéri terasz

2025. 06. 17. 19:04

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

- 1000 adagos konyha, HACCP-nek megfelelő kialakítás

- az ingatlan bérleti díja 850,000,- /hó bruttó

- kiváló befektetési lehetőség

- hosszútávú bérletre is van lehetőség

- csak bérbe vehető az ingatlan

Balatonfüreden, összefoglaló megjelölése az arácsi völgynek, Koloska-forrásoknak, Koloska völgyi kirándulóhelynek és a védett Természetrajzi tanösvény/Erdei tornapályának- télen-nyáron népszerű a természet szerelmeseinek

Amennyiben felkeltette érdeklődését a 1247 sz Kiadó étterem Balatonfüred kuriózumnak számító egyedi kivételes lehetőségként,

hívjon a megadott számon.

Vásárolna de nincs rá keret? Kollégám díjmentes bank semleges hitel ügyintézéssel áll rendelkezésére

Casaneetwork nekünk a balatoni ingatlanok a szívügyünk.



2025. 06. 17. 19:04

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/30295058>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Viniczai Ildikó
Tappa Ingatlan



+36 30 194 6216



Várpalota, Pacsirta utca

Kiadó étterem, vendéglő

Ár havonta
150 000 Ft

Alapterület
90 m²

Légkondicionáló **nincs**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Várpalotán, a Loncosban kiadó vendéglátó egység. Az üzlethelyiség egy szinteltolós családi ház legalsó szintjén található, ahol az előző években jól menő, nyereséges, ételkiszállítással foglalkozó cég működött. Az étterem rendelkezik az előírásoknak megfelelő helyiségekkel: konyha, vendégtér, raktár, előkészítők, mosogatók, öltöző, vizes blokk. A vendégtér 40 fő befogadására alkalmas, ehhez kapcsolódik egy téliesített terasz is.



2025. 06. 17. 19:05

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/32873440>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 262 7793



Sümeg, Bem utca 23.

Kiadó egyéb vendéglátó egység

Ár havonta
130 000 Ft

Alapterület
80 m²

Légkondicionáló **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Sümege a városközpontban, a várhoz közel kiadó hangulatos kiskocsmá. Tartozik hozzá 80 m² kerthelyiség, 12 m² pince, raktár és mellékhelyiségek. Jelenleg is üzemel, bejárattott vendéggörrel rendelkezik.

Bérleti díj: 130000 FT/hónap + 2 havi kaució



2025. 06. 17. 19:06

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/33583422>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.