

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

résére

a 8200 Veszprém, Simon István utca 4/C fogadószint alatti,
Veszprém 4273/34/A/67 helyrajzi számon nyilvántartott „garázs”
megnevezésű ingatlanra vonatkozóan



Készítette:

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Építés műszaki ellenőr (61 582 01)

Csopak
2022. 11.15.



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan megnevezése: garázs

Cím: 8200 Veszprém, Simon István utca 4/C. fogadószint

Hrsz.: 4273/34/A/67

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Figyelembe vett, mért, nettó területe 27,41 m²

Figyelembe vett mért, bérbeadható nettó

terület (NLA): 27,41 m²

Közmű-ellátottság: villany közmű

Jelenlegi funkció: kétállásos garázs

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2022. 11. 07.

Bérleti díj érvényessége: 360 nap

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az ingatlan becsült bérleti díja, kerekítve:

54 800 Ft/hó, azaz
ötvennégyezer-nyolcszáz forint/hó

A bérleti díj a közüzemi költségeket nem tartalmazza, a helyszíni szemlén tapasztalt, funkcióra alkalmas állapotra vonatkozik. Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségét nem vizsgálta, amennyiben a bérbeadást áfa termeli, a megállapított bérleti díj bruttó, az áfa összegét tartalmazza.

Az értékelt ingatlan beazonosításához társasház alapító okirat és szintrajz melléklet nem áll rendelkezésre. A megállapított bérleti díj feltétele a természetben bemutatott ingatlan egyezősége az ingatlan-nyilvántartás szerinti ingatlannal.

Csopak, 2022. 11. 15.

Ellenőrizte:



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

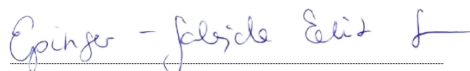
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Készítette:



Epinger-Galajda Edit Sarolta
egyéni vállalkozó
ingatlanvagyon-értékelő
műszaki ellenőr
Nyilvántartási száma: 57046060
Adószáma: 58696187-1-39
Székhelye: 8229 Csopak Patak u. 6.
Bankszámlasz: 10400425-66565656-54481041

Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és

közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)

Építési műszaki ellenőr (61 582 01)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

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	4
2.4 Felhasznált dokumentumok	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	4
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	5
3.3 Az épület műszaki jellemzői	10
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	13
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
5. ÖSSZEFOGLALÁS	15
6. MELLÉKLETEK.....	16

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2022. november 4-én bízta meg Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő egyéni vállalkozó (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Simon István utca 4/C. fogadósint alatti, „garázs” megnevezésű ingatlanra vonatkozó piaci bérleti díj megállapításával.

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2022. 11. 07.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, a valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása, illetve az EVS 2016 alapján elvégeztük az ingatlan reálisan szedhető bérleti díjának a meghatározását a Megbízó bérbeadási ügylettel kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A piaci bérleti díj meghatározása szegmentálás alapján, a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel. A bérbeadásnál a fajlagos egységárat a kereskedelmi/iroda egységek esetében jellemzően kiadható nettó alapterületre (NLA) vetítjük.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2022. november 7-én Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (2022.10.11.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A tulajdoni lap jellege: Nem hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Tulajdoni lap dátuma:	2022. 10. 11.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Simon István utca 4/C fogadósint
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4273/34/A/67
Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	garázs
Az ingatlan területe:	27 m ²
I/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 41975/1994.11.09	
Társasház az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	

I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 41975/1994.11.09	
Kétállásos.	
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 41975/1994.11.09	
Tulajdoni hányad:	2/4
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
II/8. Bejegyző határozat, érkezési idő: 42152/2/2011.07.07	
Tulajdoni hányad:	2/4
Jogcím:	csere
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
Nem tartalmaz bejegyzést.	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

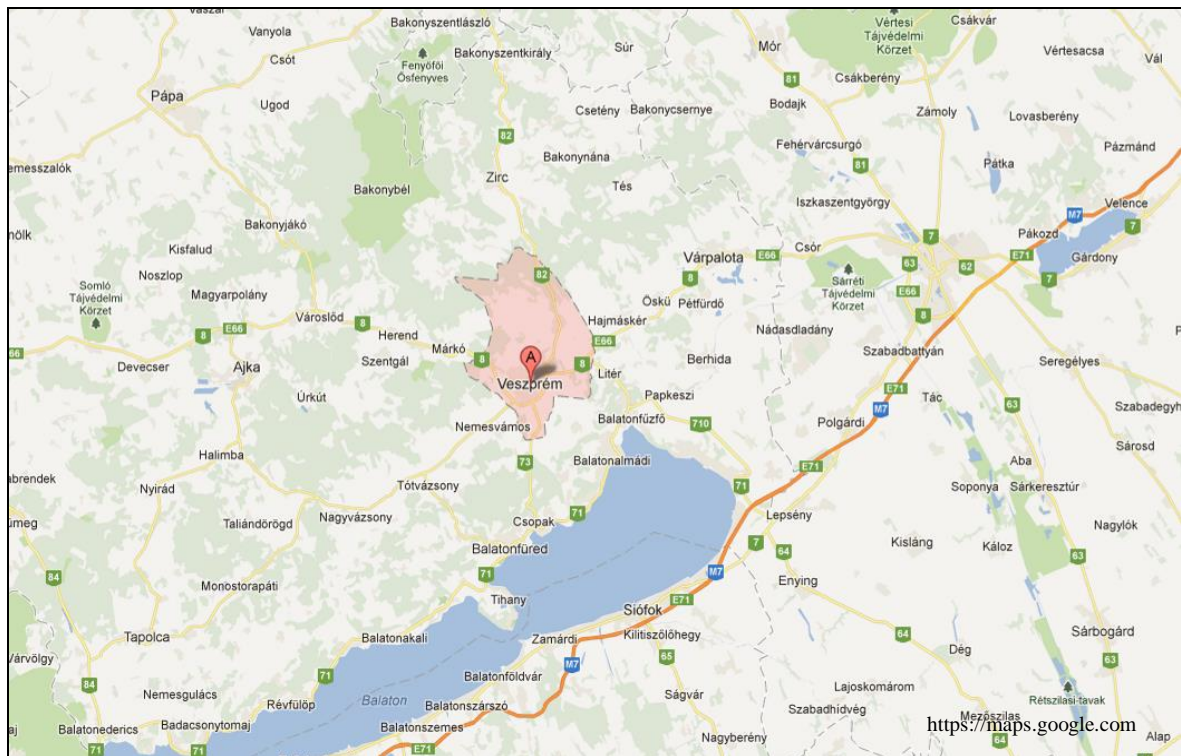
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém városa 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
Megye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelépülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	59 738 fő (2019. jan. 1.) ^[2] +/-
Népsűrűség	475,9 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	266 m
Terület	126,9 km²
Időzóna	CET, UTC+1

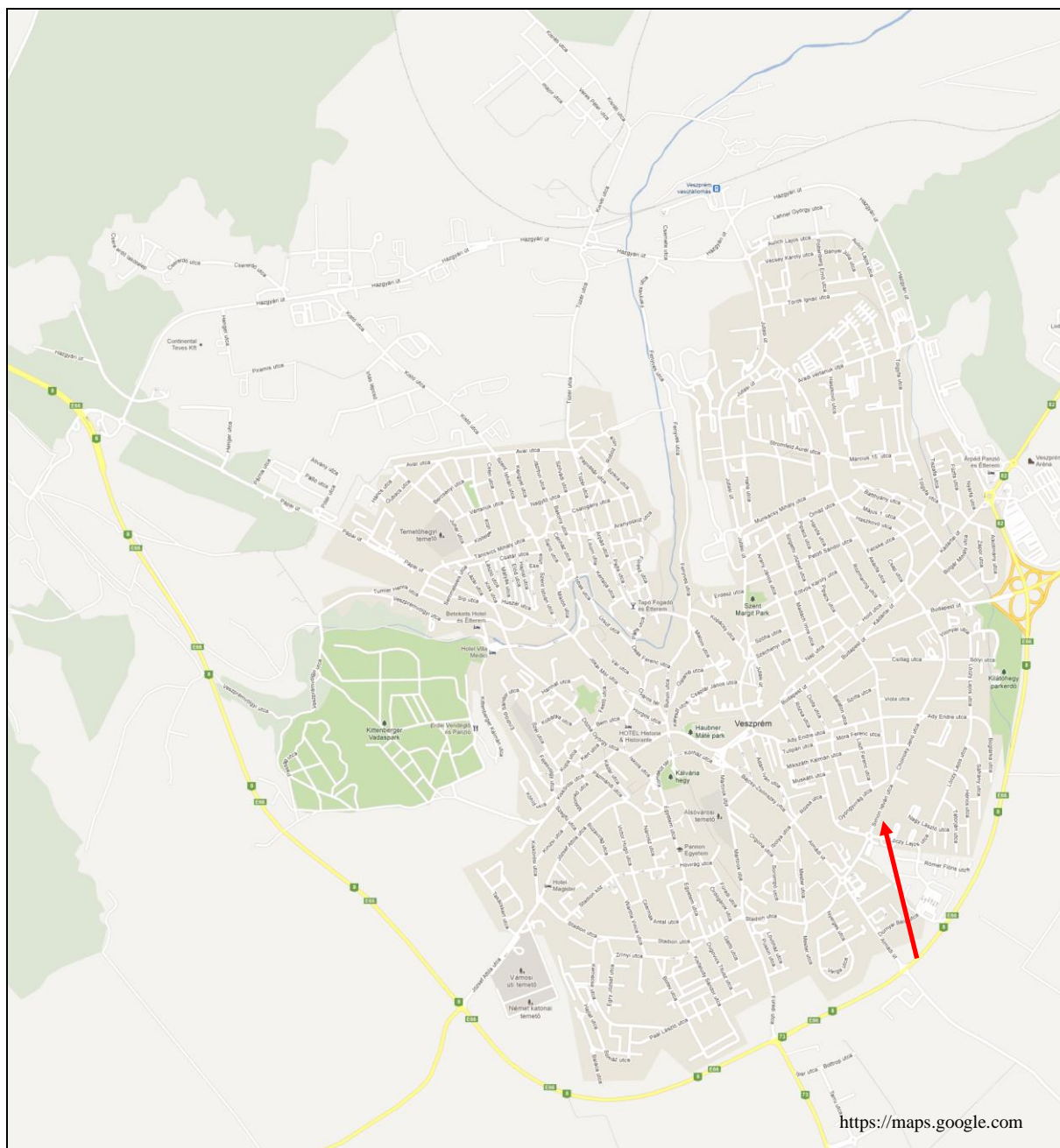
A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



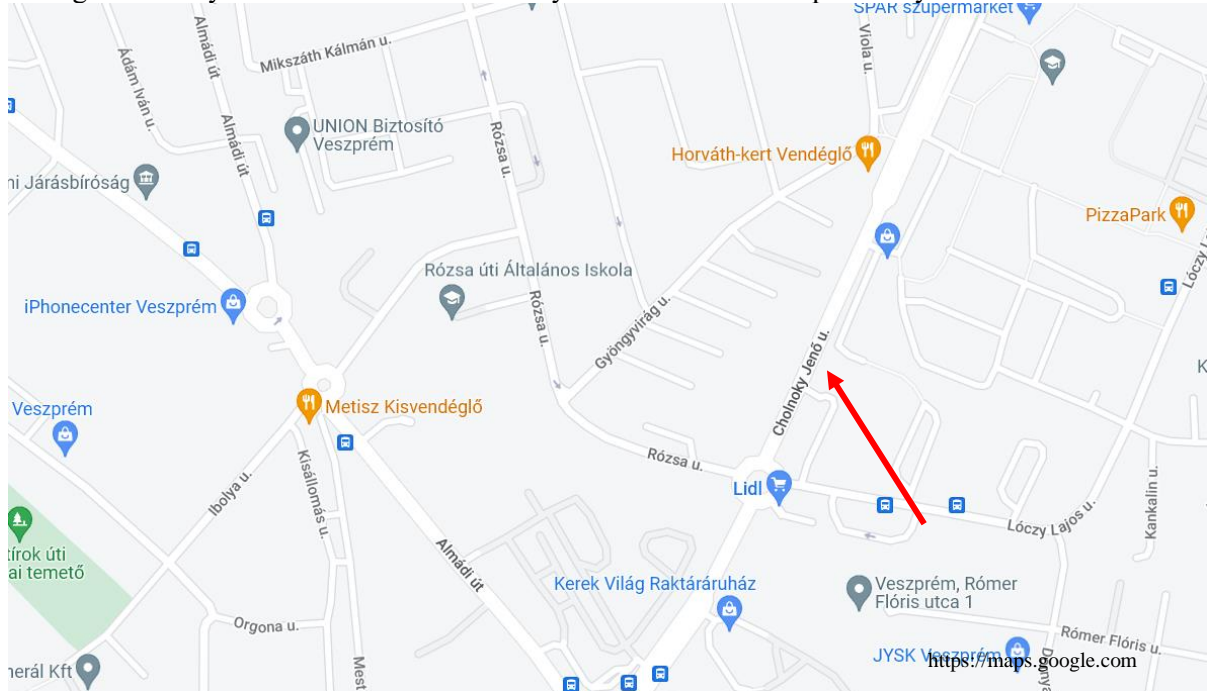
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától délkeletre, cca. 2,5 km-re, a Cholnoky lakótelepen, a Simon István utcában fekvő panelépületben található. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága jó, általános iskola, óvoda, élelmiszerbolt, gyógyszertár, posta 400 méteren belül elérhető, helyi busz megállója 15 méterre, távolsági buszmegálló 1 km-re, buszpályaudvar 1,4 km-re, vasútállomás 4,8 km-re van. Környezetében hasonló korú panel lakótömböket, az út túloldalán sorházakat találunk. A településrészen a település viszonylatában az ingatlanárak átlagosak.

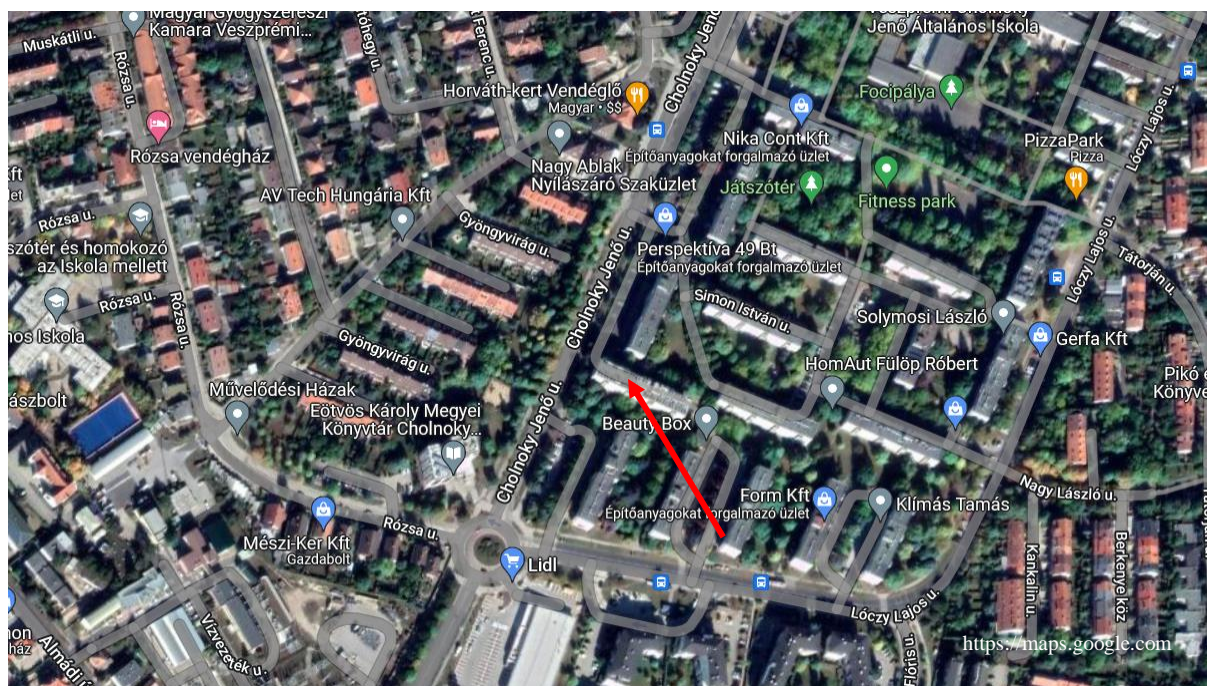
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskereső száma 664 fő, a munkanélküliségi

rata 1,78 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2022. 10. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiek miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

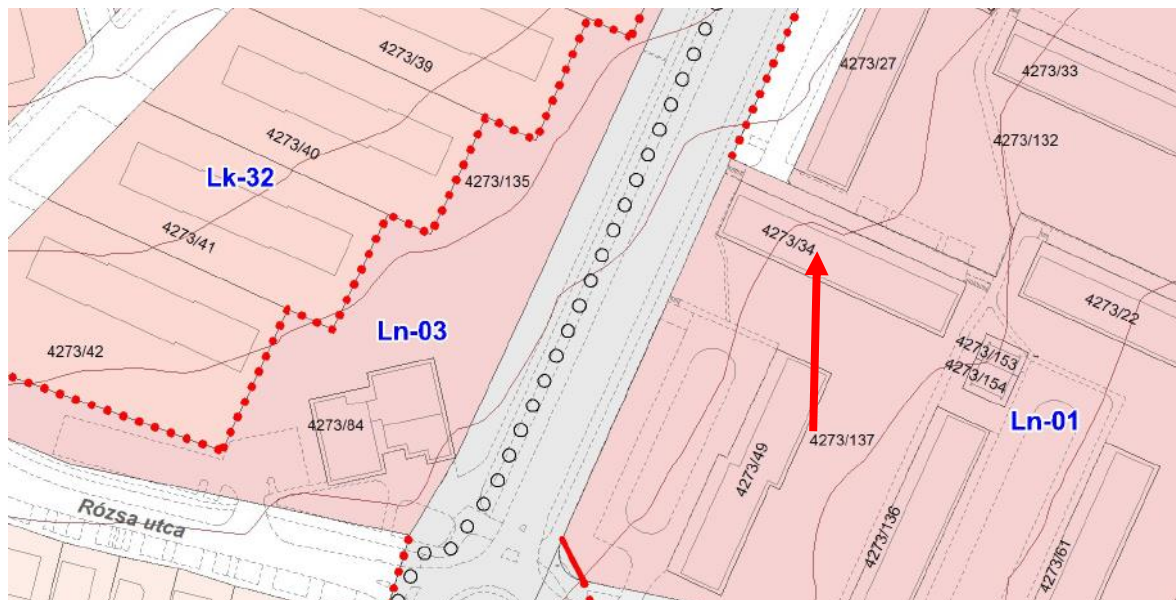
A megbízás jellégéből adódóan nem vizsgált.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanba elektromos áram bevezetett, az ingatlan villanyórával nem rendelkezik. A közmű költség átalánydíjas rendszerben kerül elszámolásra. A bal oldali garázssegységben vízcsövek is láthatóak, vízvételi lehetőség nem biztosított.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Ln-01 jelű nagyvárosias lakó övezetben található. Szabályozási terv kivonat:



Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:

XI. FEJEZET NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Ln)

21. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

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

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület

- a) kereskedelemi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Melléképítmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:

- a) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
- b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- c) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

1. melléklet a 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelethez – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei


1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
3	Ln-01	SZ	1500	25	13	40	25	35
4	Ln-02	SZ	1200	30	13	40	25	35
5	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	40	25	35

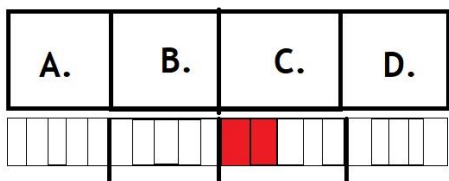
Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Kétállásos garázs		
Építés éve:	~1980	
Értékelt nettó alapterület:	27,41 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	27,41 m ²	
Tagolódás:	fogadószint+földszint+4 emelet+lapostető	
Funkció:	kétállásos garázs	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	vasbeton mélyalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	a fogadószint esetében a falszerkezet monolit vasbeton, a lakószinteken panel	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel	
Belső válaszfalak:	könnyűszerkezetes pozdorja lap	

Tetőszerkezet és tetőfedés:	Lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés
Nyílászárók:	
Külső ajtó:	Felújítandó, fém szerkezetű, kétszárnyú garázkapuk műanyag lambéria burkolattal
Felületképzések:	
Külső falfelület:	vakolt, festett
Belső falfelület:	festett
Belső padlóburkolat:	beton
Épületgépészet:	
Fűtés:	az ingatlan fűtetlen
Melegvízellátás:	-
Kommunikáció:	-
Egyéb:	-
Közművesítettség:	
Vízellátás:	-
Csatornázás:	-
Gázellátás:	-
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott; villanyóra nincs, fogyasztásmérés átalánydíjas rendszerben zajlik
Igényszínt:	
Állapot:	funkciónak megfelelő, de esztétikai felújítást igényel
Felújítás éve:	-
Felújítás tartalma:	-
Az épület leírása:	
<p>Az értékelt ingatlan egy 1980-ban épült, fogadósínt, földszínt, 4 emelet és lapostető tagolódású panel tömbház fogadósíntjén található kétállásos garázs. Az ingatlan a C lépcsőház, azaz az északnyugat-délkelet hossztengetyű, 4 lépcsőházas panel tömbház, északkeleti homlokzat felől nézve balról a harmadik, „C” jelű lépcsőházának fogadósíntjén elhelyezkedő 5 garázs közül balról lévő két garázs egység (lásd mellékelt ábra). A garázs kétegesegű, az egységek 1-1 utcai bejáratall rendelkeznek, egymástól jelenleg ideiglenes, könny szerkezetes válaszfallal leválasztottak. A két egység minimális költségigénnyel egybenytható. A két garázs egység önállóan is hasznosítható. A garázs funkciójának megfelelő állapotú, de esztétikai felújítása időszerű.</p>	



A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti. Az épület alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak.

HELYISÉGGKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	falburkolat	%	redukált terület
garázs (bal oldali egység)	fogadószint	13,81 m ²	beton	festett	100%	13,81 m ²
garázs (jobb oldali egység)	fogadószint	13,6 m ²	beton	festett	100%	13,60 m ²
Összesen:		27,41 m ²				27,41 m ²

Alapterületi fogalmak:

Nettó alapterület

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

A redukált alapterület

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültési fokból, a bekerülési költségéből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőtérnek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatar körüli.

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk, mivel elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan bérbeadhatóságának jogi eredetű korlátozottságáról 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 hasznosíthatóságát, bérbeadhatóságát 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, valóságát nem vizsgáltuk; 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 elfoglaltság, 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.

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 tételezzük fel.

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – 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 két garázs egység önállóan is hasznosítható, ezért alapterület korrekciót nem alkalmaztunk.

Az értékelt ingatlan beazonosításához társasház alapító okirat és szintrajz melléklet nem áll rendelkezésre. A megállapított bérleti díj feltétele a természetben bemutatott ingatlan egyezősége az ingatlan-nyilvántartás szerinti ingatlannal.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Nincsenek.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

A bérleti díj az ingatlan területén található ingóságok használatának díját nem tartalmazza. A bérleti díj mindamellett tartalmazza az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia használatának díját, amely az ingatlanból az épület, jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható.

4.5 Érték meghatározás

Az ingatlan értékelése során meghatároztuk az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk.

Először megállapítottunk egy a bérbeadáshoz szükséges felújításokat feltételező bérleti díjat, majd a becsült felújítási költséget diszkontálva és havi egységre vetítettük, majd a befektetés utáni állapotot feltételező bérletidíjat csökkentettük ezzel a tétellel.

A számítás a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Simon István utca 4/C. fogadószint	Paál László utca	Petőfi utca	Stadion köz	Stadion utca	Paál László utca
Építés éve	~1980	1980-as évek	1980-as évek	1980-as évek	1980-as évek	1980-as évek
Eladás/kínálat ideje	-	2022. november	2022. november	2022. november	2022. november	2022. november
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	a központtól cca. 1,9 km-re, délkeletre, a Cholnoky lakótelep dényugati részén található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik	a település központjától cca. 1,4 km-re, délre, az Egry utcai lakótelepen, garázsosoron található, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik	központi elhelyezkedésű, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik	a település központjától cca. 1,0 km-re, délre található, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik	a település központjától cca. 1,0 km-re, délre található, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik	a település központjától cca. 1,4 km-re, délre, az Egry utcai lakótelepen, garázsosoron található, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik
Ingatlan leírása	esztétikai felújítást igénylő, de funkciójának megfelelő állapotú, kétállásos garázs, villanyközművel	esztétikai felújítást igénylő, de funkciójának megfelelő állapotú, egyállásos garázs garázsosoron, villany- és vízközművel, szerelőakna, galériás	felújítandó állapotú garázs, garázsosoron, társasház zárt udvarában található, villany közművel	közepes állapotú garázs, garázsosoron, villany közművel és szerelőaknával	jó állapotú, szigetelt garázs, garázsosoron, villany közművel	közepes állapotú, egyállásos garázs garázsosoron, villany közművel
forrás:		ingatlan.com/33235375	ingatlan.com/33193766	ingatlan.com/32897980	ingatlan.com/33231764	ingatlan.com/32937728
Nettó alapterület /m2/	27	16	17	15	18	14
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		26 000 Ft	30 000 Ft	32 000 Ft	30 000 Ft	35 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 625 Ft/m2	1 765 Ft/m2	2 133 Ft/m2	1 667 Ft/m2	2 500 Ft/m2
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		1 544 Ft/m2	1 676 Ft/m2	2 027 Ft/m2	1 583 Ft/m2	2 375 Ft/m2
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés, infrastruktúra		5%	0%	5%	5%	5%
Alapterület		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot, építés éve		0%	0%	-10%	-15%	-10%
Közművek		-5%	0%	0%	0%	0%
Egységenkénti hasznosíthatóság		5%	5%	5%	5%	5%
Garázsosoron fekvés		15%	0%	15%	15%	15%
Korrekció összesen		15%	0%	10%	5%	10%
Számított fajlagos bérleti díj	1 991 Ft/m2	1 775 Ft/m2	1 676 Ft/m2	2 229 Ft/m2	1 663 Ft/m2	2 613 Ft/m2

Megjegyzés:

A kalkulált bérleti díj a becsült kezdeti befektetési kiadások és a kiadáshoz szükséges munkálatok elvégzését feltételezve került megállapításra.

Kerekített fajlagos bérleti díj:	2 000 Ft/m ²		
Bérleti díj összesen:	27,41 m2	X	54 800 Ft

A fentiek alapján az ingatlan havi bérleti díját

54 800 Ft-ban, azaz ötvennégyezer-nyolcszáz forintban

határoztam meg.

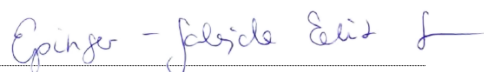
5. ÖSSZEFOGLALÁS

Bérleti díj kerekítve:	54 800 Ft/hó , azaz ötvennégyezer-nyolcszáz forint/hó
------------------------	---

A bérleti díj az áfa összegét tartalmazza, a közüzemi költségeket nem tartalmazza, a helyszíni szemlén tapasztalt, funkcióra alkalmas állapotra vonatkozik.

Az értékelt ingatlan beazonosításához társasház alapító okirat és szintraiz melléklet nem áll rendelkezésre. A megállapított bérleti díj feltétele a természetben bemutatott ingatlan egyezősége az ingatlan-nyilvántartás szerinti ingatlannal.

Veszprém, 2022. november 15.



Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 52 341 03 00015401)
Építési műszaki ellenőr (61 582 01)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Epinger-Galajda Edit Sarolta
egyéni vállalkozó
ingatlanvagyon-értékelő
műszaki ellenőr
Nyilvántartási száma: 57046060
Adószáma: 58696187-1-39
Székhelye: 8229 Csopak Patak u. 6.
Bankszámlasz: 10400425-66565656-54481041

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 2139141/6/2022
2022.10.11

VESZPRÉM

Belterület 4273/34/A/67 helyrajzi szám

társasház különlap

8200 VESZPRÉM Simon István utca 4. lh:C. fogadószint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m2	egész/fél		
garázs	27	0 0	82/10000	vegyes
Bejegyző határozat: 999943/1997.05.30				

2. bejegyző határozat: 41975/1994.11.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 41975/1994.11.09

kétállásos.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 2/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 41975/1994.11.09
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

8. tulajdoni hányad: 2/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 42152/2/2011.07.07
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

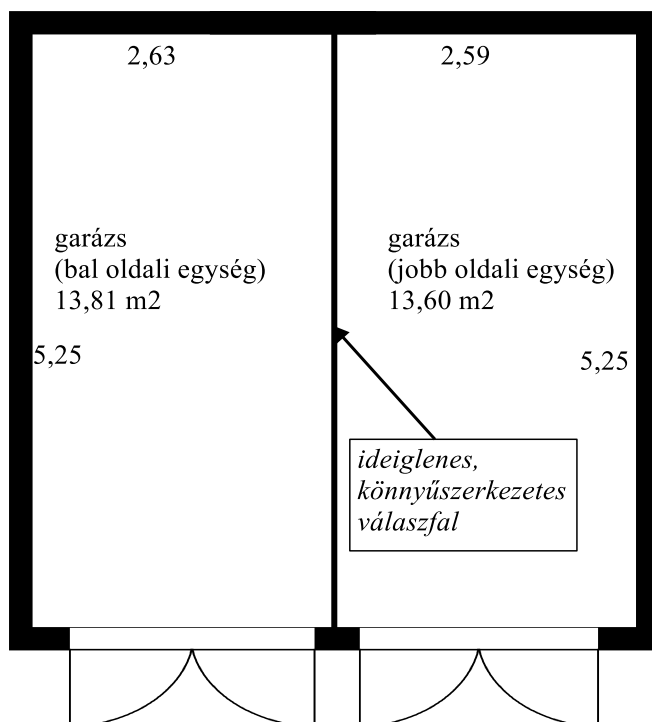
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Cholnoky Jenő utca látképe



környezet, a Cholnoky Jenő utca látképe



környezet, Simon István utca



környezet, Simon István utca



környezet, Simon István utca



környezet

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a társasház ÉK-i homlokzata



a társasház ÉK-i homlokzata



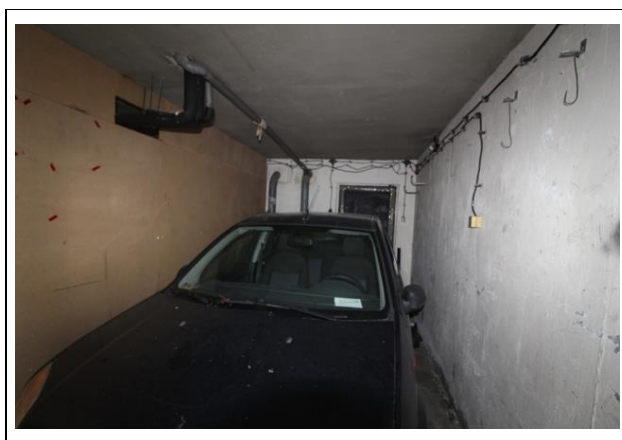
a társasház DNy-i homlokzata



C lépcsőház

az értékelt
kétállásos garázs két bejárata

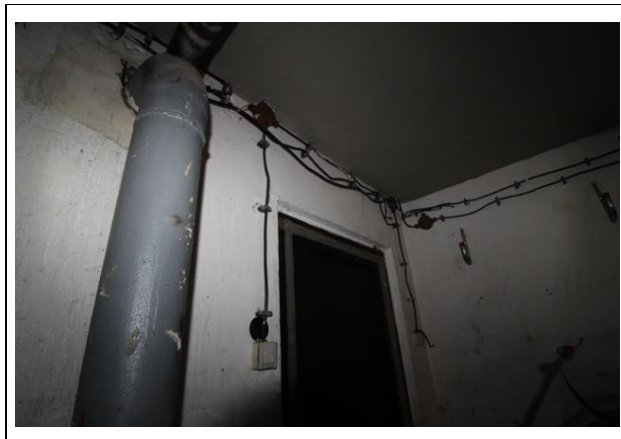
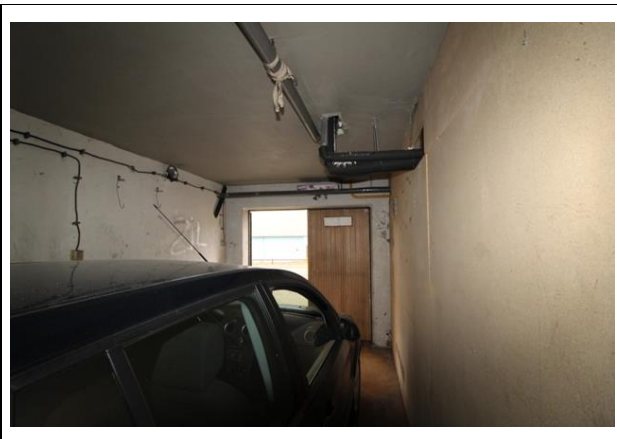
a társasház ÉK-i homlokzata, a „C” lépcsőház és az értékelt,
kétegyeséges garázs bejelölve



az értékelt, kétegyes garázs bejáratai

jobb oldali garázsegység

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



jobb oldali garázsegység

jobb oldali garázsegység, villany bevezetve



bal oldali garázsegység

bal oldali garázsegység



bal oldali garázsegység, vízcsövek, vízvételi lehetőség nincs

a két garázsegység közötti könnyűszerkezetes válaszfal

KÍNÁLATI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK

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

<https://ingatlan.com/33235375/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 236 6267



Veszprém, Paál László utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
26 ezer Ft

Alapterület
16 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Költözhető **azonnal**

Komarov garázstelepen jó állapotú aknás, pincés, galériás garázs kiadó.

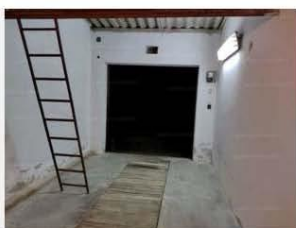
Közművek: víz, villany.

Szakértő neve

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó

8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.

Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33235375>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 235 5408



Veszprém, Petőfi Sándor utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
30 ezer Ft

Alapterület
17 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

Veszprém, belvároshoz közel, zárt, parkosított, társasházi udvarban garázs kiadó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33193766>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 379 0510



Veszprém, Stadion köz

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
32 ezer Ft

Alapterület
15 m²

Ingatlan állapota **jó állapotú**

Min. bérleti idő

6 hónap

Építés éve **1981 és 2000 között**

Parkolóhelyek száma

1

Költözhető **azonnal**

Jó állapotú típus garázs- kis vagy közepméretű gépkocsinak alkalmas- hosszabb távra KIADÓ.

A garázsban van szerelőakna és villany.

A garázs azonnal igénybe vehető.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32897980>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

Szakértő neve

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó

8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.

Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 462 5574

Veszprém, Stadion utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
30 ezer Ft

Alapterület
18 m²

Ingatlan állapota *nincs megadva*

Min. bérleti idő *nincs megadva*

Építés éve *nincs megadva*

Parkolóhelyek száma *nincs megadva*

Költözhető *nincs megadva*

Kiadó aknás szigetelt garázs Veszprémben a Stadion utcai garázssoron.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33231764>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

Szakértő neve

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó

8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.

Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com

ingatlan.com

Schneck Balázs
Pannon Ingatlan és
Hiteliroda



+36 70 340 1292



Veszprém, Paál László utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
35 ezer Ft

Alapterület
14 m²

Ingatlan állapota **közepes állapotú**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Építés éve **1981 és 2000 között**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Költözhető **azonnal**

SZERELŐAKNÁS GARÁZS KIADÓ AZ EGRY LAKÓTELEP MELLETT!

A Komarov garázssoron kiadó egy 12-es tömb, szélső garázsa. Könnyen megközelíthető és egyszerű a beállítás nagyobb transzporter típusú járművel is.

A garázsban van elektromos áram. Az épület száraz, tárolásra, raktározásra is alkalmas.

Bérléséhez 2 havi kaució szükséges.

További kérdéseivel forduljon hozzánk bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32937728>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.