



**Bakony-Immo**  
**INGATLANSZAKÉRTŐ KFT.**

## **Forgalmi érték alapján levezetett becsült vagyonkezelői díj meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére**

a 8200 Veszprém, Jutasi út 3. szám alatti, tervezetten Veszprém 4061/A  
helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan



**Készítette:**  
**BAKONY-IMMO Kft.**  
**Veszprém MJV PH. I/17.**

**Csopak**  
**2021. október 4.**



## 1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

INGATLAN ADATOK	
Az értékelt ingatlan címe az ingatlan-nyilvántartás alapján:	8200 Veszprém, Jutasi út 3.
Az értékelt ingatlan természetbeni címe:	8200 Veszprém, Jutasi út 3.
Az értékelt ingatlan helyrajzi száma:	jelenlegi: 4061, tervezett: 4061/A
Az értékelt ingatlan megnevezése:	jelenlegi: 4061 hrsz.: kivett bútorgyár tervezett: 4061/A hrsz.: üzlet
Az értékelt ingatlan tulajdonosa(i), tulajdoni hányaduk:	Veszprém MJV Önkormányzata, 1/1
Az ingatlan telekterülete:	2.2543 m <sup>2</sup>
A 4061/A helyrajzi számú épület nettó / redukált alapterülete:	614 / 614 m <sup>2</sup>

MEGBÍZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADATOK	
Megbízó neve:	VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
Megbízás dátuma:	2021. szeptember 20.
Értékelés célja:	vagyongazdálkodási díj meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelt jog megnevezése:	vagyongazdálkodási díj
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
A megbízáshoz kapcsolódó egyéb releváns információk:	A megbízás a 4061/A helyrajzi számú ingatlan esetében 10 éves időtartamra vonatkozó vagyongazdálkodási díj megállapítására vonatkozik

AZ ÉRTÉKELÉSHEZ FÜZŐDŐ INFORMÁCIÓK	
Az értékelést végző cég neve:	BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft., nyilvántartási szám: Veszprém MJV PH. I/17.
A helyszíni szemlén részt vevő és az értékelést végző szakértő(k) neve:	Epinger András
Szakértő státusza, jogosultsága:	Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő (OKJ 54 3439 02, nyilvántartási szám: Veszprém MJV PH. I/1)
A helyszíni szemle ideje:	2021. szeptember 22.
Az értékelés fordulónapja:	2021. október 4.
Értékelés során alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló értékelési módszer
Értékelés során alkalmazott iránymutatások, szabványok:	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, EVS 2016, 11/2018 MNB ajánlás
Az értékelés érvényességi ideje:	180 nap
A 4061/A helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó 10 éves vagyonkezelői díj értéke:	<b>71.900.000 Ft,</b> azaz hetvenegymillió-kilencszázezer forint
Az érték áfa tartalma:	Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
Figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek:	Forgalom-és piacképességet nem befolyásoló, az ingatlan illető átjárási és útszolgalmi jog
Becsült értékesítési idő:	-
Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:	Megfelelő karbantartás mellett értéktartás prognosztizálható.
Alkalmazott különleges feltételezések:	A megállapított díj nem tartalmazza az értékesítéshez vagy vagyonkezeléshez fűződő közvetlen költségeket (ügyvédi-, földhivatali és egyéb költségek). A megállapított vagyonkezelői díj nem tartalmazza az ingatlan üzemszerű működési költségein felüli beruházások költségét, amelyekkel a vagyonkezelői díj jogszabály alapján csökkenthető. A megállapított díj feltétele a 4061/A helyrajzi számú ingatlan földhivatali átvezetése.

Csopak, 2021. október 4.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Készítette:

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

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.)



Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és

közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

## **TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>2</b>
<b>2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>6</b>
2.1. Ingatlan nyilvántartási adatok: .....	6
2.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása, gazdasági környezet .....	6
2.3. Az épületek műszaki jellemzői .....	18
<b>3. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>23</b>
3.1. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	23
3.2. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	29
3.3. Forgalmi érték meghatározása költség alapú értékelési módszerrel .....	30
3.4. Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással .....	30
3.5. Maradványérték számítás .....	35
3.6. Vagyonkezelői díj meghatározása .....	35
<b>4. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>36</b>
<b>5. ZÁRADÉKOK.....</b>	<b>37</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>39</b>
6.1. Tulajdoni lap .....	39
6.2. Térképmásolat.....	40
6.3. Alaprajzok.....	41
6.4. Felhasznált kínálati adatok dokumentációja.....	42
6.5. Fényképmelléklet.....	52

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1. Ingatlan nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2021. 10. 03.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4061

#### Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett bútorgyár
Telek területe:	2.2543 m <sup>2</sup>
III/3.	Illeti a Veszprém Belterület 4036 hrsz.-t terhelő átjárási és útszolgalmi jog.

#### Tulajdoni lap II. rész:

II/5.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

#### Tulajdoni lap III. rész:

III/12.	Önálló szöveges bejegyzés megosztás során területe nem változott.
III/17.	Önálló szöveges bejegyzés épületbontás a nyilvántartási térkép tartalmát érintően.

#### Megjegyzés:

A teljes ingatlant illető átjárás szolgalmi jog az értékelt ingatlanrész hasznosítását, nem befolyásolják.

### 2.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása, gazdasági környezet

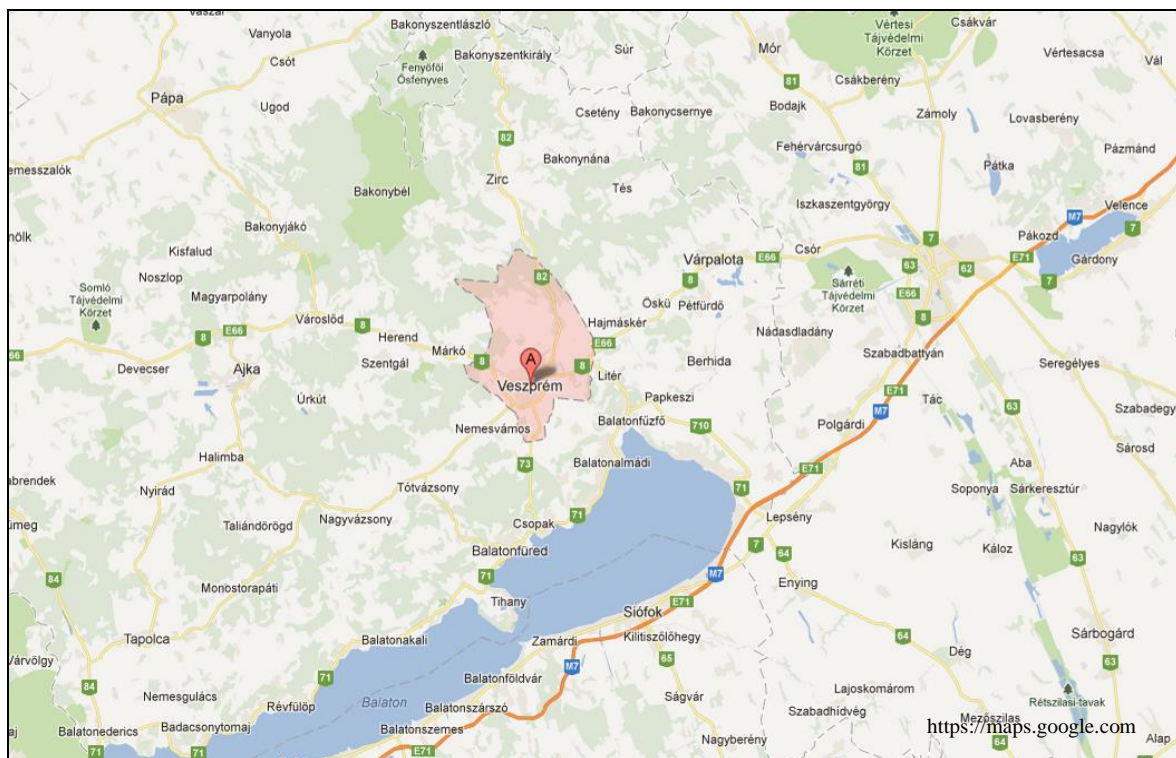
#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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.

A település országon belüli elhelyezkedése és főbb adatai:



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

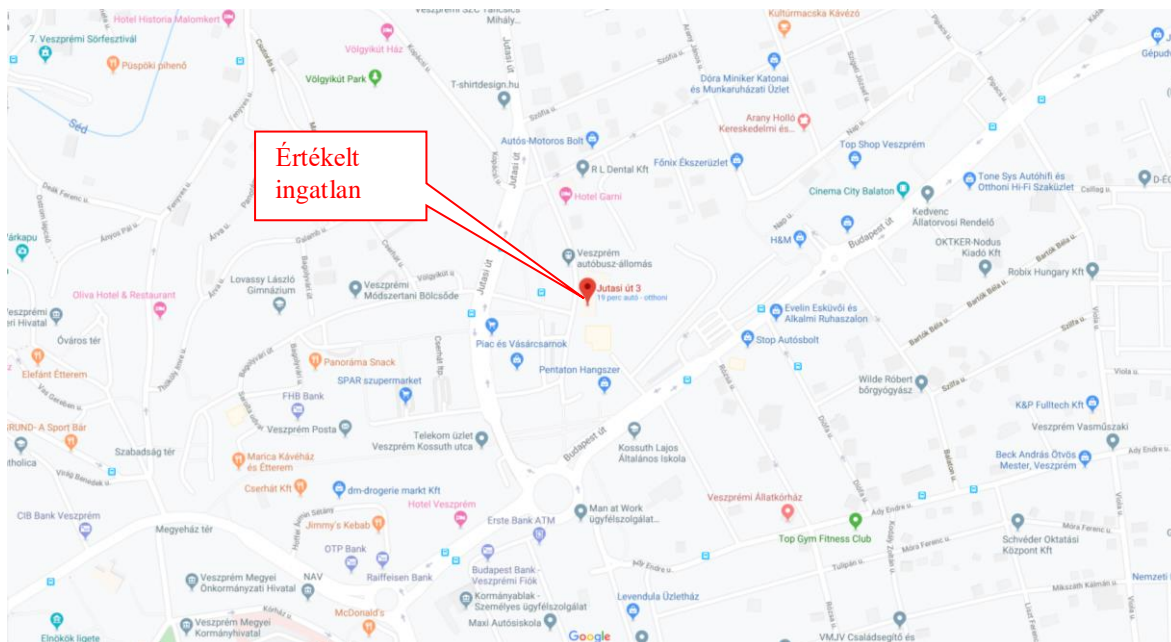


### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan Veszprém belvárosában, közvetlenül a városi vásárcsarnok és a buszpályaudvar mellett, jelentős gyalogosforgalmat lebonyolító helyen található. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága jó, környezetében a piaci és a buszpályaudvar mellett még kereskedelmi és szolgáltató egységek, kissé távolabb irodaház és lakóházak vannak. Parkolás elsősorban, korlátozott számban a környező, fizetős parkolóövezetben lehetséges.



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 álláskeresők száma 676 fő, a munkanélküliségi ráta 1,76 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2021. 08. 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 előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.



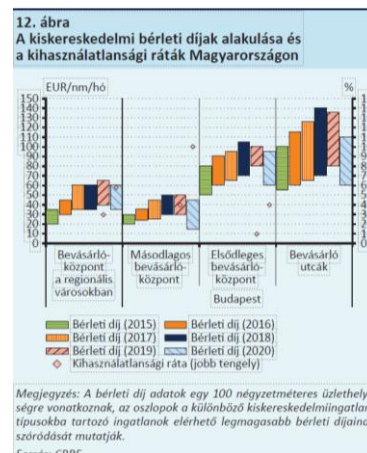
### A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi ingatlanok iránti igények alakulásában érdemi szereppel bíró szolgáltató szektor vállalatának növekedését leginkább a kereslet hiánya hátráltatta 2020-ban. A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája ország-szerte átlagosan nőtt, amivel párhuzamosan a bérleti díjak csökkentek. A kiskereskedelmi forgalom 2020. nyár közepére összességében visszatért az egy évvel korábbi szintre, azonban több üzlettípus jelentős forgalomkiesést szenvedett el. A nagy bevásárlóközpontok forgalma is lecsökkent, 2020 decemberében látogatósám és bevétel tekintetében is 40 százalékos csökkenést lehetett mérni az egy évvel korábbihoz képest. A kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2021-ben várható jelentősebb új átadás, de nagy a bizonytalanság a fejlesztési tervekben.

Főként az elégtelen kereslet korlátozta a szolgáltató szektor vállalatának teljesítményét 2020-ban. A kiskereskedelmi ingatlanok iránti keresletben érdemi szerepet játszik a szolgáltató szektor, azon belül is a fogyasztóknak nyújtott szolgáltatásokat kínáló (B2c) szereplők. A szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint az elmúlt két negyedévben a kereslet mellett az egyéb korlátozó tényezők szerepe erősödött. Előre tekintve egyes szolgáltatások esetében a kereslet kiesése tartós lehet, amire a járvány miatt átalakuló fogyasztási szokások is ráerősíthetnek. Több kiskereskedelmi üzlet- és ingatlantípus jelentős forgalomkiesést szenvedett el 2020-ban.

Április kivételével a kiskereskedelmi forgalom minden hónapban meghaladta az egy évvel korábbi szintet, azonban több üzlettípus lecsökkent forgalmat mutat. Forgalmnövekedést leginkább az online és az élelmiszer jellegű üzlettípusokban lehetett mérni, miközben a vendéglátóhelyek és ruházati cikkeket forgalmazó üzletek forgalma csökkent legnagyobb mértékben. 2021 januárjában a vendéglátóhelyeken 45 százalékkal, a ruházati üzletekben 22 százalékkal volt alacsonyabb a forgalom, mint egy évvel korábban. Előre tekintve a korlátozó intézkedések 2021. márciusi szigorítása jelentős negatív hatást gyakorolhat a kiskereskedelmi forgalomra. Ez az első alkalom, hogy hazánkban be kellett zárniuk a nem létfontosságú cikkeket árusító üzleteknek, amik a forgalom mintegy ötödét adják.

Csökkenő bérleti díjak és növekvő kihasználatlansági ráták jellemezték 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok piacát országszerte. Az év során nem történt jelentős új átadás a kiskereskedelmiingatlan szegmensben. A korlátozások és a lecsökkent látogatósám hatására, 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, ami országszerte és valamennyi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta növekedését és a bérleti díjak csökkenését eredményezte (12. ábra).



Elérhetőség tekintetében a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 3-százalékponttal, 4-százalékra emelkedett 2019. év végéhez képest. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági mutatója 10 százalékra, a regionális városok bevásárlóközpontjaié pedig 6 százalékra emelkedett. A cBrE által kalkulált Budapest Shopping centre Index 2020. december hónapban, az előző év decemberéhez képest a budapesti bevásárlóközpontok forgalmának 39 százalékos, látogatósámának pedig 40 százalékos csökkenését mérte. A bérlők-és bérbeadók a díjfizetési nehézségeket több alkalommal a járvány hullámaihoz igazodó rendszerességgel kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkezdvezményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett. Ugyanakkor vannak példák nemzetközi kiskereskedelmi márkák kivonulására is a magyar piacról.

MNB Magyar Nemzeti Bank (2021): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2021. április*

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2021-aprilis>

### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

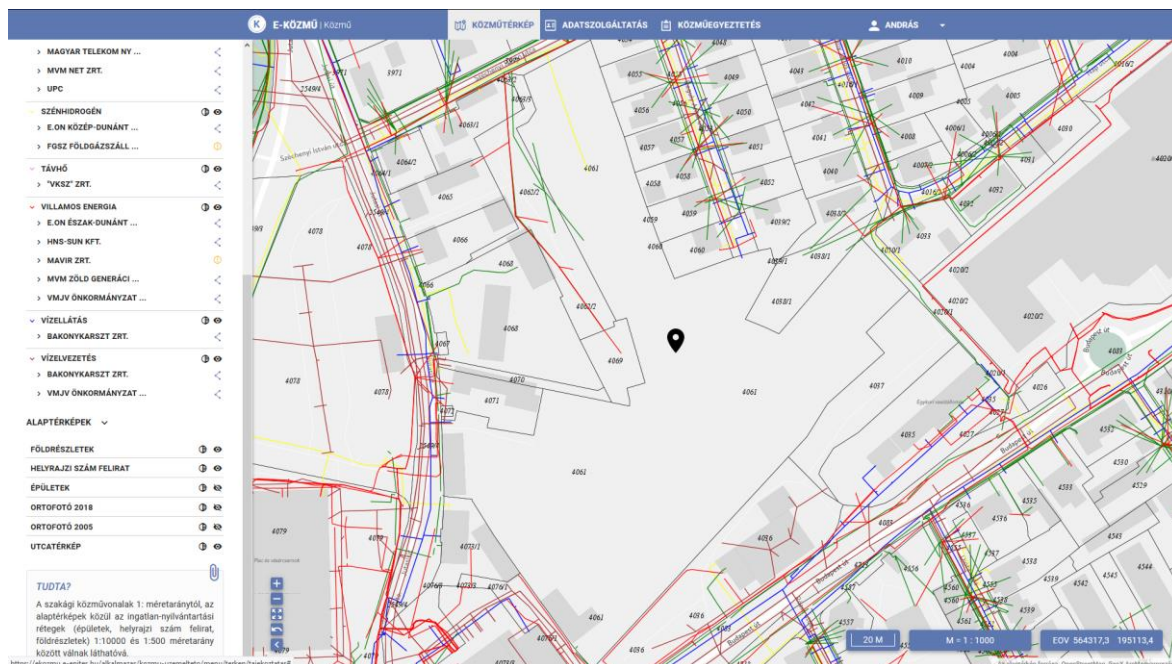


A 4061 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan sokszög alakú, közel délnyugat-északkelet hossz tengelyű, egyenetlen, de jellemzően délnyugat felé lejtős terepfeszínű. Délnyugati (Jutasi út), északnyugati (Széchenyi utca) és északkeleti (Arany János utca) oldalon egyaránt közterülettel érintkezik, de természetbeni útkapcsolata jelenleg csak a Jutasi út felé van. Területe délnyugati részén betonos, máshol füves. Délnyugaton épített kerítéssel, fém kapuval és épülettel határolt, máshol beton, illetve épített kőkerítéssel kerített.

### Közműellátottság

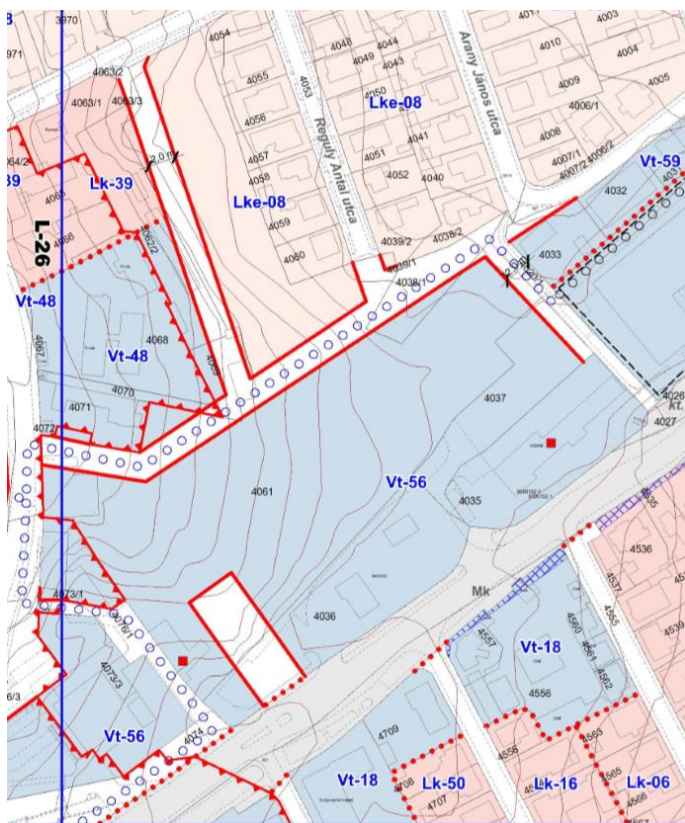
Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves: a lenti e-közmű vázrajz alapján elektromos bekötés, víz bekötés és kommunális csatorna csatlakozás a délnyugati oldalon, a Jutasi út irányából került bevezetésre, gáz bekötés a Széchenyi utca felől került kialakításra; utóbbi kapcsán gázóra vagy gáz felállás nem látható.

### E-közmű vázrajz:





### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások



Az ingatlan nagyobb része Vt-56 jelű településközponti övezetben (cca. 14.428 m<sup>2</sup>), kisebb része Lke-08 jelű kertvárosias lakóövezetben (cca. 4000 m<sup>2</sup>), illetve Köu jelű közút övezetben található. Az különböző övezetekbe tartozó területrészek pontos méretével kapcsolatban a Megbízó semmilyen vázrajzot, területkimutatást vagy egyéb dokumentumot nem tudott rendelkezésünkre bocsátani, az érintett területek méretét Veszprém Város Térinformatikai rendszerében végzett mérések alapján határoztuk meg.

Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:

#### 29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

**29.§** (1) Vt-03 jelű építési övezetben, a Kastély utca által határolt területen az előkert 0 m.

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókert legkisebb mérete 10 m.

(3) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.

(4) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben:

- a) egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
- b) lapostetők legalább 50 % -án tetőkertet kell kialakítani.

(5) Vt-30 jelű építési övezetben:

- a) legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,
- b) legkésőbb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építtetőjének, beruházójának költségére, zajvédelmi

<sup>41</sup> Módosította a 22/2019.(IX.26.)Ör. 17.§-a. Hatályos 2019. október 12. napjától.

létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Terven feltüntetett helyen.

(6) Vt-47 jelű építési övezetben, a Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt területen telkenként legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(7)<sup>42</sup> Vt-51 jelű építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló Várba való feljutást biztosító felszín fölötti építmény létesíthető. Az ilyen célú épület, épületrész esetében a homlokzati felületek az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyhatók.

(8) Vt-54 jelű építési övezetben, a Tersánszky J. Jenő utca mentén az előkert 0 m.

(9)<sup>43</sup> Vt-10 jelű építési övezetben a Karacs Teréz utca 3018/32 helyrajzi számú ingatlan területén maximum 25 lakás építhető.

##### 5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
35.	Vt-33	SZ	900	50	16	15	16	-
36.	Vt-34	SZ	1000	50	12,5	20	16	-
37.	Vt-35	SZ	400	60	7,5	15	16	-
38.	Vt-36	SZ	400	60	4,5	15	16	-
39.	Vt-37	SZ	900	60	12,5	15	16	-
40.	Vt-38	O	900	80	8,4	10	16	-
41.	Vt-39	O	900	80	10,5	10	16	-
42.	Vt-40	Z	300	35	7,5	20	16	-
43.	Vt-41	Z	300	35	8,4	20	16	-
44.	Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-
45.	Vt-43	Z	300	40	7,5	15	16	-
46.	Vt-44	Z	300	40	4,5	15	16	-
47.	Vt-45	Z	300	40	5,4	15	16	-
48.	Vt-46	Z	300	40	7,5	15	16	-
49.	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-

50	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
51	Vt-49	Z	500	50	10,5	10	16	-
52	Vt-50	Z	500	60	4,5	10	16	-
53	Vt-51	Z	400	60	5,4	20	-	-
54	Vt-52	Z	500	60	6,0	10	16	-
55	Vt-53	Z	500	60	10,5	10	16	-
56	Vt-54	Z	1000	60	7,5	10	16	-
57	Vt-55	Z	1000	60	8,4	10	16	-
58	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-

### XIII. FEJEZET KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lke)

#### 25. Kertvárosiak lakóterületekre vonatkozó általános előírások

**25.§** (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

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

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a. melléképítmények közül
  - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
  - ab) húsfüstölő,
  - ac) trágyatároló, komposztáló,
  - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b. kiegészítő rendeltetésű építmény.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés szintterülete nem haladhatja meg a 100 m<sup>2</sup>-t.



(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

(10) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

## 26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

**26.§** (1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.

(2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhid megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:

- csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrján belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
- az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
- lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglévő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.

(3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.

(4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz - Takácskert u. - Jogar köz által határolt területrészen legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

## 3. Kertvárosias lakóterület (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Lke-01	SZ	900	15	4,5	50	18	40
4.	Lke-02	SZ	700	15	5,5	50	18	30
5.	Lke-03	SZ	600	20	4,5	50	16	35
6.	Lke-04	SZ	700	20	5	50	16	-
7.	Lke-05	SZ	2000	15	6,0	60	-	-
8.	Lke-06	SZ	800	25	6,5	50	-	-
9.	Lke-07	SZ	800	25	7,5	50	-	-
10.	Lke-08	SZ	600	30	4,5	50	16	35

11	Lke-09	SZ	600	30	5,4	50	16	
12	Lke-10	SZ	800	30	6,5	50	-	-
13	Lke-11	SZ	1000	30	7,5	50	18	40
14	Lke-12	O	900	30	4,5	50	18	40
15	Lke-13	O	600	30	4,5	50	18	30
16	Lke-14	O	600	30	4,5	50	16	35
17	Lke-15	O	550	30	5,4	50	14	35
18	Lke-16	O	550	30	6	50	16	35
19	Lke-17	O	800	30	5,5	50	-	-
20	Lke-18	Z	600	30	4,5	50	16	-
21	Lke-19	Z	600	30	5,4	50	16	-
22	Lke-20	IK	600	15	6,5	50	-	-

## XX. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

### 47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

**47.§** (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

- a) KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe
- b) KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe
- c) KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe
- d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe
- e) KÖk Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe
- f) KÖl Légiközlekedési létesítmények területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

#### **48. Gyorsforgalmi utak területe (KÖu-1)**

**48.§** (1) Az övezet az országos közúthálózatba tartozó autópályák és autóutak, mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá környezetvédelmi, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Gyorsforgalmi útról közvetlen ingatlan-kiszolgálás – a pihenőhelyek és az üzemanyag-töltő állomások kivételével – nem biztosítható.

#### **49. Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2)**

**49.§** (1) Az övezet az országos I. és II. rendű főútvonalak, valamint a belterületi főutak és ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető.

(6) Parkoló csak szervízútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(7) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(8) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(9) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zóldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

#### **50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)**

**50.§** (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

- (6) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.
- (8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

#### **51. Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)**

- 51.§** (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.
- (3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.
- (4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

#### **52. Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)**


- 52.§** (1) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 20. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózatok vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (3) Az országos vasúti hálózat Veszprém város közigazgatási területét érintő korszerűsítését követően a távlatban felszámolásra kerülő vonalszakaszokon a vonatforgalom végleges megszüntetéséig az üzemszerű működéshez és a biztonságos forgalom lebonyolításához szükséges fejlesztési és fenntartási munkálatok elvégezhetők.
- (4) Az országos vasúti hálózat távlatban felszámolásra kerülő vonalszakaszain a vonatforgalom végleges megszüntetéséig a szélső vágány tengelyétől mért 50-50 méter széles területsávon belül új épület a vasút kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.

#### **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén és környezetében nem észlelhető.

## 2.3 Az épületek műszaki jellemzői

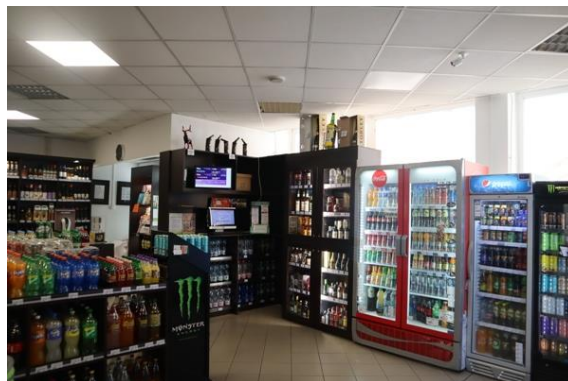
Az épület földszintjén két közvetlenül az utcáról elérhető, utcai portálos és egy emeleti egység található.

A 4061/A helyrajzi számú épület jellemzői:		
Építés éve:	1970-es évek	
Értékelt nettó alapterület:	614 m <sup>2</sup>	
Értékelt redukált alapterület:	614 m <sup>2</sup>	
Tagolódás:	földszint+ emelet+ padlástér	
Funkció:	üzletek	
<b>Teherhordó szerkezet:</b>		
Alapozás módja:	Feltárás nem történt; vélhetően vasbeton gerendarács alap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton vázszerkezet, téglá kitöltő falazattal	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton födém szerkezet	
Belső válaszfalak:	Tégla és gipszkarton	
Tető szerkezet és tetőfedés:	Fa fedélszerkezeten betoncserep héjalás	
<b>Nyílászárók:</b>		
Külső ablak:	Jó állapotú, műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok és portálok	
Külső ajtó:	Műanyag és acél, hagyományos és fotocellás ajtó	
Belső ajtó:	Fa szerkezetű beltéri ajtók	
<b>Felületképzések:</b>		
Külső falfelület:	Simított, festett	
Belső falfelület:	Festett csempézett	
Belső padlóburkolat:	Kerámia	
<b>Közművesítettség:</b>		
Vízellátás:	A városi hálózatra csatlakoztatott, 2 db almérővel	
Csatornázás:	A városi hálózatra csatlakoztatott	
Gázellátás:	Gáz a területen, gázóra vagy felállás nincs	
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva, villany almérővel	
<b>Igényszint:</b>		
Állapot:	Közepes	
Felújítás éve:	2017	
Felújítás tartalma:	Homlokzati nyílászárók cseréje	
<b>Az épület leírása:</b>		
A Jutasi út felől elhelyezkedő épület vasbeton vázszerkezettel és téglá kitöltő falattal, földszint, emelet és padlástér tagolódással épült. Földszintjén két önálló bejárattal rendelkező üzlet található, emelete használaton kívüli, üzletként vagy irodaként egyaránt hasznosítható. Állapota közepes.		

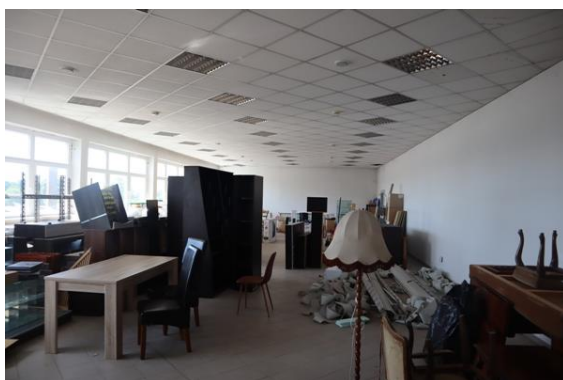


**Földszinti jobb oldali egység**

Felépítmény nettó alapterülete:	101,78 m <sup>2</sup>
Felépítmény redukált alapterülete:	101,78 m <sup>2</sup>
Szintek:	földszinti
Funkció:	üzlet
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés:	fűtése villanykazánnal, radiátor hőleadókkal biztosított
Melegvízellátás:	villanybojler
Egyéb:	biztonságtechnika, telefon, internet
<b>Közművesítettség:</b>	
Vzellátás:	a városi hálózatra csatlakoztatott, almérővel
Csatornázás:	a település kommunális hálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	nincs
Elektromos áramellátás:	szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva, almérővel
<b>Igényszint:</b>	
Állapot:	közepes műszaki-esztétikai állapotú
Felújítás éve:	2017-2020
Felújítás tartalma:	2017-ben a homlokzati nyílászárók cseréje, 2020-ban részleges villanyvezeték-csere, a szennyvízvezetékek részleges cseréje, klímák tisztítása történt (utóbbiak bérlői beruházás)
<b>Leírás:</b>	
Az üzlet a nyugati homlokzat felől, közvetlenül az utcáról nyílik, illetve keleti homlokzat felől a gazdasági bejáraton érhető el. Alaprajzi elrendezése kereskedelmi és szolgáltató funkciónak megfelelő, belépve az üzlettérbe jutunk, innen közelíthető meg az iroda, a raktárak és a szociális helyiségek. Állapota összességében közepes. A rámpán és az üzlettérben burkolati hibák, az üzlettérben beázás tapasztalható.	

**Földszinti bal oldali egység**

Felépítmény nettó alapterülete:	188,61 m <sup>2</sup>
00Felépítmény redukált alapterülete:	188,61 m <sup>2</sup>
Szintek:	földszinti
Funkció:	üzlet
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés:	fűtése villanykazánnal, radiátor hőleadókkal biztosított
Melegvízellátás:	villanybojler
Egyéb:	biztonságtechnika, telefon, internet
<b>Közművesítettség:</b>	
Vízellátás:	a városi hálózatra csatlakoztatott, almérővel
Csatornázás:	a település kommunális hálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	nincs
Elektromos áramellátás:	szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva, almérővel
<b>Igényszint:</b>	
Állapot:	közepes műszaki-esztétikai állapotú
Felújítás éve:	2017
Felújítás tartalma:	2017-ben a homlokzati nyílászárók cseréje történt.
<b>Leírás:</b>	
Az üzlet a nyugati homlokzat felől, közvetlenül az utcáról nyílik, illetve keleti homlokzat felől a gazdasági bejáraton érhető el. Alaprajzi elrendezése kereskedelmi és szolgáltató funkciónak megfelelő, belépve az üzlettérbe jutunk, innen közelíthető meg az iroda és a wc. Állapota összességében közepes.	

**Emeleti egység**

Felépítmény nettó alapterülete:	323,51 m <sup>2</sup>
Felépítmény redukált alapterülete:	323,51 m <sup>2</sup>
Szintek:	földszint+emelet
Funkció:	használaton kívüli
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés:	szilárd tüzelésű kazán, radiátor hőleadókkal
Melegvízellátás:	villanybojler
Egyéb:	biztonságtechnika
<b>Közművesítettség:</b>	
Vízellátás:	a városi hálózatra csatlakoztatott, almérővel
Csatornázás:	a település kommunális hálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	nincs
Elektromos áramellátás:	szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva, almérővel
<b>Igényszint:</b>	
Állapot:	felújítandó
Felújítás éve:	2017
Felújítás tartalma:	2017-ben a homlokzati nyílászárók cseréje történt
<b>Leírás:</b>	
Az emeleti egység a földszinti bal oldali egységből elérhető lépcsőházon keresztül közelíthető meg, fűtése a földszinten elhelyezett vegyes tüzelésű kazánnal biztosítható. Állapota felújítandó, több helyen beázás nyomai figyelhetők meg.	

HELYISÉGGKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	falburkolat	%	redukált akapterület
<b>JÓBB OLDAL EGYSÉG</b>						
üzlettér	földszint	39,48 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	39,48 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	11,34 m <sup>2</sup>	laminált padló	festett	100%	11,34 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	11,57 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	11,57 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	18,57 m <sup>2</sup>	kerámia	csempézett	100%	18,57 m <sup>2</sup>
közlakedő	földszint	3,14 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	3,14 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	3,33 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	3,33 m <sup>2</sup>
előtér	földszint	9,36 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	9,36 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	földszint	3,01 m <sup>2</sup>	kerámia	csempézett	100%	3,01 m <sup>2</sup>
wc	földszint	1,98 m <sup>2</sup>	kerámia	csempézett	100%	1,98 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>101,78 m<sup>2</sup></b>				<b>101,78 m<sup>2</sup></b>
<b>BAL OLDAL EGYSÉG</b>						
üzlettér	földszint	117,32 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	117,32 m <sup>2</sup>
wc	földszint	2,24 m <sup>2</sup>	kerámia	csempézett	100%	2,24 m <sup>2</sup>
előtér	földszint	12,77 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	12,77 m <sup>2</sup>
üzlettér	földszint	24,96 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	24,96 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	31,32 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	31,32 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>188,61 m<sup>2</sup></b>				<b>188,61 m<sup>2</sup></b>
<b>EMELETI EGYSÉG</b>						
lépcsőház	földszint	19,9 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	19,90 m <sup>2</sup>
előtér	emelet	5,12 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	5,12 m <sup>2</sup>
üzlet/irodatér	emelet	210,17 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	100%	210,17 m <sup>2</sup>
üzlet/irodatér	emelet	46,18 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló	festett	100%	46,18 m <sup>2</sup>
vizesblokk	emelet	4,46 m <sup>2</sup>	kerámia	csempézett	100%	4,46 m <sup>2</sup>
teakonyha	emelet	13,55 m <sup>2</sup>	kerámia	csempézett	100%	13,55 m <sup>2</sup>
üzlet/irodatér	emelet	24,13 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló	festett	100%	24,13 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>323,51 m<sup>2</sup></b>				<b>323,51 m<sup>2</sup></b>

**Alapterületi fogalmak:****Nettó alapterület**

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

**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 készültségi 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 tetőterek 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.

## **Bérterület**

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

## **Bruttó alapterület**

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

## **3. ÉRTÉKELÉS**

### **3.1 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

#### **Értékformák**

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Piaci bérleti díj (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Vagyonkezelői díj

A jogszabályi előírások alapján a vagyonkezelői jog létesítésével a vagyonnak továbbra is az önkormányzat marad a tulajdonosa, de a birtokbaadás következtében a vagyonkezelő lesz a vagyonkezelői jogok és kötelezettségek gyakorlója, a vagyonnal való gazdálkodás, elszámolás és adatszolgáltatás az ő kötelezettsége lesz. A tulajdonos önkormányzat viszont a vagyonkezelő feletti tulajdonosi ellenőrzési jogokat gyakorolja, amely részleteit a vagyonkezelői szerződésben kell szabályozni.

A felek megállapodhatnak abban, hogy a tulajdonosi joggyakorló vagy megfizeti a megvalósított értéknövelő beruházásnak, felújításnak, illetve létrehozott új eszköznek a vagyonkezelőnél a vagyonkezelés alatt keletkező visszapótlási kötelezettségének összegét meghaladó értékét, vagy azt a vagyonkezelőnek a tulajdonosi joggyakorlóval szemben a vagyonkezelői jogviszony időtartama alatt fennálló visszapótlási kötelezettségén kívüli kötelezettségének csökkentésével vagy a vagyonkezelői díj megfizetésének kötelezettségéből származó követelés beszámításával rendezi.

**Az általános gyakorlat alapján a vagyonkezelői díj összegének értéke az ingatlan forgalmi értékének 2-3%-a.**

#### **Az értékelés alapja**

Az értékelés célja piaci érték megállapítása, melyet fő módszerként hozamszámításon alapuló módszerrel állapítunk meg, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert pedig ellenőrző módszerként került alkalmazásra. A költség alapú megközelítést nem alkalmaztunk az értékelt egységek jellegére való tekintettel.

#### **Alkalmazható értékelési módszerek**

A piaci érték meghatározására négyfélelmódszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) statisztikai alapú értékelés;



- c) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- d) a költségalapú értékelés.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
  2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
  3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
  4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

#### **4.1. Műszaki szempontok:**

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,

- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

#### 4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

#### 4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

#### 4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

#### 4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,

- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

#### 4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

#### 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

## **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,

- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadó vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek készítésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzügyi elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábal.



## 3.2 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A 4061/A helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal vettem össze. A számítást a lenti számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált / kínálati ár		eladás	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Cserhát ltp.	Jutasi út	Radnóti tér	Egry József utcai ltp.	
Építés éve	1970-es évek	1980 / 2000	~1970	1984 / 2017	~1975	
Eladás/kínálat ideje		2021	2021	2021	2021	
Telekméret (m2)		-	-	832	848	
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.)	a belváros szélén, forgalmas helyen, közvetlenül a piaci és az autóbusszpályaudvar mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás korlátozott mértékben az udvaron, illetve a környező fizetős parkolóövezetben helyeken lehetséges	a település belvárosában, forgalmas helyen található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az épület mögött és mellett, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belváros szélén, a forgalmas Jutasi út mellett fekvő, zárt udvaros társasház földszintjén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás a társasház területén kialakított 11 db parkolóhelyen lehetséges	a belváros szélén, a központtól cca. 500 m-re található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az épület előtt, korlátozott számban, nem fizetős övezetben	a település központjától cca. 2,5 km-re, délnyugatra található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az ingatlan udvarán lehetséges	
Ingatlan leírása	vasbeton vázas, téglakitöltő falazatú, épület földszintjén található, elektromos kazán fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	pince, földszint és tetőtér tagolódású, távfűtéses épület, korábbi bankfiók, tetőtérben 3 lakással	17 albetétes társasház földszintjén és pincszintjén (irattár) található, központi fűtéses, 2011-ben felújított iroda	részben felújított, gázközponti fűtéses, téglafalazatú épület, korábban irodaépület, jelenleg szociális épület	részben felújított, gázközponti fűtéses, téglafalazatú irodaépület	
	forrás:	saját adatbázis	ingatlan.com/26674839	ingatlan.com/32004369	ingatlan.com/31481448	
Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup> /	<b>614</b>	<b>669</b>	<b>523</b>	<b>510</b>	<b>363</b>	
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		<b>286 500 000 Ft</b>	<b>229 000 000 Ft</b>	<b>159 090 000 Ft</b>	<b>118 000 000 Ft</b>	
Fajlagos alapterületi ár		428 219 Ft/m <sup>2</sup>	437 859 Ft/m <sup>2</sup>	311 941 Ft/m <sup>2</sup>	325 069 Ft/m <sup>2</sup>	#ZÉRÓOSZTÓ!
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-15%	-15%	-15%	
Korrigált fajlagos ár		<b>428 219 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>372 180 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>265 150 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>276 309 Ft/m<sup>2</sup></b>	#ZÉRÓOSZTÓ!
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		-10%	5%	15%	20%	
Alapterület		0%	0%	0%	-5%	
Műszaki állapot, építés éve		0%	0%	5%	5%	
Kialakítás, jelleg, portál		0%	0%	0%	0%	
Fűtési mód, közmvévek		5%	0%	0%	0%	
Parkolási lehetőség		0%	-5%	-5%	-10%	
Jogi jelleg		-5%	0%	0%	0%	
Építési mód		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összesen:		<b>-10%</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>
Számított fajlagos érték	<b>341 610 Ft/m<sup>2</sup></b>	385 397 Ft/m <sup>2</sup>	372 180 Ft/m <sup>2</sup>	304 923 Ft/m <sup>2</sup>	303 939 Ft/m <sup>2</sup>	#ZÉRÓOSZTÓ!
<b>Érték meghatározás:</b>						
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:						
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	341 610 Ft/m <sup>2</sup>					
A forgalmi érték összesen:	614 m <sup>2</sup>	X	341 610 Ft/m <sup>2</sup>	<b>209 714 200 Ft</b>		
Forgalmi érték kerekítve:				<b>210 000 000 Ft</b>		

A jövőben 4061/A helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

210 000 000 Ft-ban, azaz kétszázötzmillió forintban határoztam meg.

### **3.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú értékelési módszerrel**

A 4061 helyrajzi számú ingatlanon értékelt felépítmény nincs, a 4061/A helyrajzi számú ingatlan pedig földterület nélküli, földhasználati joggal hasznosított, ezért költségszámításon alapuló módszert nem alkalmaztunk.

### **3.4 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással**

A 4061/A helyrajzi számú ingatlan esetében hozamszámításon alapuló számítást is alkalmaztunk. Az ingatlan legjobb hasznosításának a kereskedelmi egységként vagy irodaként történő hasznosítás tekinthető. A hozamszámítás során egységenként meghatározott piaci bérleti díj és kihasználtsági adatokkal kalkuláltunk. A bérleti díj meghatározásánál hasonló funkciójú, elhelyezkedésű ingatlanok kínálati bérleti díjait vettem figyelembe, piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat.

A földszinti jobb oldali egység bérleti díjának számítása:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Kossuth utca	Kossuth utca	Kossuth utca
Építés éve	1970-es évek	1975	1975	~1978
Eladás/kínálat ideje		2021	2021	2021
Infraszerkezet adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	a belváros szélén, forgalmas helyen, közvetlenül a piaci és az autóbusszpályaudvar mellett található, ó infrastruktúrával és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastruktúrával és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastruktúrával és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastruktúrával és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	vasbeton vázas, téglakitöltő falazatú, épület földszintjén található, elektromos kazán fűtés, földszinti, utcai portálos üzlet	közepes állapotú, utcai portálos, távfűtéses üzlethelyiség, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzlethelyiség, saját vizesblokkal	közepes állapotú, félmeleti, távfűtéses üzlethelyiség, saját vizesblokkal
forrás:		ingatlan.com/31751625	ingatlan.com/31924448	ingatlan.com/30099932
Nettó bérbeadható alapterület (NLA), m <sup>2</sup>	102	330	110	300
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)	2 100 000 Ft		650 000 Ft	1 080 000 Ft
	5 879 €		1 820 €	3 024 €
Fajlagos alapterületi ár	6 364 Ft/m <sup>2</sup>		5 909 Ft/m <sup>2</sup>	3 600 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció	0%		0%	0%
Kínálati korrekció	-10%		-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár	5 727 Ft/m <sup>2</sup>		5 318 Ft/m <sup>2</sup>	3 240 Ft/m <sup>2</sup>
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés	-5%		-5%	-5%
Emeleti elhelyezkedés	0%		0%	20%
Műszaki állapot	0%		-5%	0%
Fűtési mód	0%		0%	0%
Alapterület	15%		0%	15%
Parkolási lehetőség	0%		0%	0%
Saját vizesblokk	0%		0%	0%
Építési mód	0%		0%	0%
Korrekció összesen	10%		-10%	30%
Számított fajlagos bérleti díj	5 099 Ft/m <sup>2</sup>	6 300 Ft/m <sup>2</sup>	4 786 Ft/m <sup>2</sup>	4 212 Ft/m <sup>2</sup>
	14,28€/m <sup>2</sup>	17,64€/m <sup>2</sup>	13,40€/m <sup>2</sup>	11,79€/m <sup>2</sup>
Kerekített fajlagos bérleti díj:		5 100 Ft/m <sup>2</sup>		
Bérleti díj összesen:	101,78 m <sup>2</sup>	X	5 100 Ft/m <sup>2</sup>	519 100 Ft/hó
Bérleti díj kerekítve:	101,78 m <sup>2</sup>	X	5 100 Ft/m <sup>2</sup>	519 000 Ft/hó
HUF/EUR negyedéves záró árfolyam (MNB):		357,19		

A földszinti bal oldali egység bérleti díjának számítása:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Kossuth utca	Kossuth utca	Kossuth utca
Építés éve	1970-es évek	1975	1975	~1978
Eladás/kínálat ideje		2021	2021	2021
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a belváros szélén, forgalmas helyen, közvetlenül a piaci és az autóbusszpályaudvar mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	vasbeton vázas, téglakitöltő falazatú, épület földszintjén található, elektromos kazán fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	közepes állapotú, utcai portálos, távfűtéses üzlethelyiség, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzlethelyiség, saját vizesblokkal	közepes állapotú, félemeleti, távfűtéses üzlethelyiség, saját vizesblokkal
forrás:		ingatlan.com/31751625	ingatlan.com/31924448	ingatlan.com/30099932
Nettó bérbeadható alapterület (NLA), m <sup>2</sup>	189	330	110	300
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		2 100 000 Ft	650 000 Ft	1 080 000 Ft
		5 879 €	1 820 €	3 024 €
Fajlagos alapterületi ár		6 364 Ft/m <sup>2</sup>	5 909 Ft/m <sup>2</sup>	3 600 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		5 727 Ft/m <sup>2</sup>	5 318 Ft/m <sup>2</sup>	3 240 Ft/m <sup>2</sup>
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		-5%	-5%	-5%
Emeleti elhelyezkedés		0%	0%	20%
Műszaki állapot		0%	-5%	0%
Fűtési mód		0%	0%	0%
Alapterület		15%	0%	15%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Saját vizesblokk		0%	0%	0%
Építési mód		0%	0%	0%
Korrekció összesen		10%	-10%	30%
Számított fajlagos bérleti díj	5 099 Ft/m <sup>2</sup>	6 300 Ft/m <sup>2</sup>	4 786 Ft/m <sup>2</sup>	4 212 Ft/m <sup>2</sup>
	14,28€/m <sup>2</sup>	17,64€/m <sup>2</sup>	13,40€/m <sup>2</sup>	11,79€/m <sup>2</sup>
Kerekített fajlagos bérleti díj:		5 100 Ft/m <sup>2</sup>		
Bérleti díj összesen:	188,61 m <sup>2</sup>	X	5 100 Ft/m <sup>2</sup>	961 900 Ft/hó
Bérleti díj kerekítve:	188,61 m <sup>2</sup>	X	5 100 Ft/m <sup>2</sup>	962 000 Ft/hó
HUF/EUR negyedéves záró árfolyam (MNB):		357,19		

Az emeleti egység bérleti díjának számítása:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Kossuth utca	Kossuth utca	Kossuth utca
Építés éve	1970-es évek	1975	1975	~1978
Eladás/kínálat ideje		2021	2021	2021
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.)	a belváros szélén, forgalmas helyen, közvetlenül a piaci és az autóbusszpályaudvar mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	vasbeton vázas, téglá kitöltő falazatú, épület földszintjén található, elektromos kazán fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	közepes állapotú, utcai portálos, távfűtéses üzlethelyiség, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzlethelyiség, saját vizesblokkal	közepes állapotú, félemeleti, távfűtéses üzlethelyiség, saját vizesblokkal
forrás:		ingatlan.com/31751625	ingatlan.com/31924448	ingatlan.com/30099932
Nettó bérbeadható alapterület (NLA), m <sup>2</sup>	324	330	110	300
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)	2 100 000 Ft		650 000 Ft	1 080 000 Ft
	5 879 €		1 820 €	3 024 €
Fajlagos alapterületi ár	6 364 Ft/m <sup>2</sup>		5 909 Ft/m <sup>2</sup>	3 600 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció	0%		0%	0%
Kínálati korrekció	-10%		-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár	5 727 Ft/m <sup>2</sup>		5 318 Ft/m <sup>2</sup>	3 240 Ft/m <sup>2</sup>
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés	-5%		-5%	-5%
Műszaki állapot	-10%		-10%	-10%
Fűtési mód	0%		0%	0%
Alapterület	0%		-10%	0%
Parkolási lehetőség	0%		0%	0%
Saját vizesblokk	0%		0%	0%
Emeleti elhelyezkedés	-10%		-10%	0%
Korrekció összesen			-25%	-35%
Számított fajlagos bérleti díj	3 502 Ft/m <sup>2</sup>	4 295 Ft/m <sup>2</sup>	3 457 Ft/m <sup>2</sup>	2 754 Ft/m <sup>2</sup>
	9,80€/m <sup>2</sup>	12,03€/m <sup>2</sup>	9,68€/m <sup>2</sup>	7,71€/m <sup>2</sup>
Kerekített fajlagos bérleti díj:		3 500 Ft/m <sup>2</sup>		
Bérleti díj összesen:	323,51 m <sup>2</sup>	X	3 500 Ft/m <sup>2</sup>	1 132 300 Ft/hó
Bérleti díj kerekítve:	323,51 m <sup>2</sup>	X	3 500 Ft/m <sup>2</sup>	1 132 000 Ft/hó
HUF/EUR negyedéves záró árfolyam (MNB):		357,19		



Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket. Az értéképzésnél az emeleti egység esetében befektetési kiadásként figyelembe vettük az egység hasznosíthatóságához szükséges felújítás munkák becsült költségét is.

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.

A számításokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

## DCF alapadatok

Ingatlan alapadatai			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m <sup>2</sup> ]	Összes bérbe adható terület [m <sup>2</sup> ]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejáratára	Kihasználttság [%]	2021	
			Bérleti szerződés szerint [Ft/m <sup>2</sup> /hó]	Piaci adatok szerint [Ft/m <sup>2</sup> /hó]			Havi nettó bevétel a kihasználttság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználttság függvényében [Ft/év]
Fszi-i jobb oldali egység	102	102	-	5 100	-	90%	467 170 Ft	5 606 042 Ft
Fszi-i bal oldali egység	189	189	-	5 100	-	90%	865 720 Ft	10 388 639 Ft
Emeleti egység	324	324	-	3 500	-	80%	905 828 Ft	10 869 936 Ft
Összesen:	614	614					2 238 718 Ft	26 864 617 Ft

Input adatok II.			Kiadások	
MNB aktuális deviza árfolyama	357,19	HUF/EUR negyedéves záró árfolyam (MNB)	2021	
Vizsgált periódus hossza	5	év		
Éves növekedési ütem	0,10%			
Diszkont tényező	10,87%			
Exit kamatláb	10,37%			

KEZDETI BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK (Egyszeri ráfordítás ktg. - a bérbe adhatósághoz szükséges beruházás költsége)			3 500 000 Ft		
RENDSZERES KIADÁSOK			Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Menedzselési költségek	3,00%		67 162 Ft	805 939 Ft	
Fenntartási költség	2,00%		44 774 Ft	537 292 Ft	
Egyéb költségek, biztosítási díj	10,00%		223 872 Ft	2 686 462 Ft	
Felújítási költség/alap	3000	Ft/m <sup>2</sup> /év	153 475 Ft	1 841 700 Ft	
Építményadó	1100	Ft/m <sup>2</sup>	56 274 Ft	675 290 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS			545 557 Ft	6 546 683 Ft	
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE			Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]	
Átmeneti periodikus üresedés	1	havi bérleti díj	5 évente	2 238 718 Ft	360 402 Ft
Beruházások	2 500	Ft/m <sup>2</sup>	5 évente	1 534 750 Ft	247 073 Ft
Ingatlanügynöki díjak	1	havi bérleti díj	5 évente	2 238 718 Ft	360 402 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN				967 878 Ft	
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN				7 514 561 Ft	

Tőkésítési ráta levezetése		
funkció:		
A	hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama*:	2,57%
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:	2,00%
C	ingatlantípus kockázata:	2,00%
D	regionális kockázat:	2,00%
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:	1,80%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkcionként, összesen (A+B+C+D+E):		10,37%

\* 1 éves átlag, <https://www.mnb.hu/statisztika/statistikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/xi-deviza-penz-es-tokepiac>

CASH-FLOW					
	1. év 2021	2. év 2022	3. év 2023	4. év 2024	5. év 2025
<b>BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN</b>					
Fszt-i jobb oldali egység	5 606 042 Ft	5 611 648 Ft	5 617 260 Ft	5 622 877 Ft	5 628 500 Ft
Fszt-i bal oldali egység	10 388 639 Ft	11 517 884 Ft	12 769 878 Ft	14 157 964 Ft	15 696 934 Ft
Émeleti egység	10 869 936 Ft	11 997 148 Ft	13 241 253 Ft	14 614 371 Ft	16 129 881 Ft
<b>ÖSSZES BEVÉTEL</b>	<b>26 864 617 Ft</b>	<b>29 126 681 Ft</b>	<b>31 628 391 Ft</b>	<b>34 395 211 Ft</b>	<b>37 455 315 Ft</b>
<b>KEZDETI BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK</b>	<b>3 500 000</b>				
<b>RENDSZERES KIADÁSOK</b>					
Menedzselési költségek	805 939 Ft	873 800 Ft	948 852 Ft	1 031 856 Ft	1 123 659 Ft
Fenntartási költség	537 292 Ft	582 534 Ft	632 568 Ft	687 904 Ft	749 106 Ft
Egyéb költségek, biztosítási díj	2 686 462 Ft	2 912 668 Ft	3 162 839 Ft	3 439 521 Ft	3 745 532 Ft
Felújítási költség alap	1 841 700 Ft	1 843 542 Ft	1 845 385 Ft	1 847 231 Ft	1 849 078 Ft
Építményadó	675 290 Ft	675 965 Ft	676 641 Ft	677 318 Ft	677 995 Ft
<b>ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS</b>	<b>6 546 683 Ft</b>	<b>6 888 509 Ft</b>	<b>7 266 285 Ft</b>	<b>7 683 830 Ft</b>	<b>8 145 370 Ft</b>
<b>MŰKÖDÉSI BEVÉTEL</b>	<b>16 817 935 Ft</b>	<b>22 238 172 Ft</b>	<b>24 362 105 Ft</b>	<b>26 711 381 Ft</b>	<b>29 309 945 Ft</b>
<b>IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUTÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE</b>					
Átmeneti periodikus üresedés	360 402 Ft	360 402 Ft	360 402 Ft	360 402 Ft	360 402 Ft
Beruházások	247 073 Ft	247 073 Ft	247 073 Ft	247 073 Ft	247 073 Ft
Ingatlanügynöki díjak	360 402 Ft	360 402 Ft	360 402 Ft	360 402 Ft	360 402 Ft
<b>IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>967 878 Ft</b>	<b>967 878 Ft</b>	<b>967 878 Ft</b>	<b>967 878 Ft</b>	<b>967 878 Ft</b>
<b>CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT</b>	<b>15 850 057 Ft</b>	<b>21 270 293 Ft</b>	<b>23 394 227 Ft</b>	<b>25 743 503 Ft</b>	<b>28 342 067 Ft</b>
<b>CASH FLOW ADÓZÁS UTÁN</b>	<b>15 850 057</b>	<b>21 270 293</b>	<b>23 394 227</b>	<b>25 743 503</b>	<b>28 342 067</b>
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
<b>JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS</b>	0,90196	0,81353	0,73377	0,66183	0,59694
	14 296 073 Ft	17 303 955 Ft	17 165 899 Ft	17 037 719 Ft	16 918 478 Ft
				maradvány:	163 148 288 Ft
<b>Hozamszámításon alapuló érték:</b>	<b>246 000 000 Ft</b>				

A fentiek alapján a 4061/A helyrajzi számú ingatlan hozamszámításon alapuló értékét  
246 000 000 Ft-ban,

azaz kétszáznegyvenhatmillió forintban határoztam meg.

### 3.5 Maradványérték számítás

A számítások következőképpen alakulnak:

### 3.6 Vagyonkezelői díj meghatározása

A vagyonkezelői díj meghatározása során a forgalmiérték-számítások eredményét a következő táblázat összegzi:

Módszerek	4061/A helyrajzi szám	Súly
Piaci összehasonlító adatok értékelése:	210 000 000 Ft	100%
Nettó pótlási költség elvű értékelés:	-	0%
Hozamszámításon alapuló értékelés:	246 000 000 Ft	0%
<b>Az ingatlan forgalmi értéke:</b>	<b>210 000 000 Ft</b>	

**A választott értékelési módszer indoklása:** Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és kialakítására, a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

A 4061/A helyrajzi számú tervezett ingatlan esetében a kedvezőbb jövedelmezőség miatt a vagyonkezelői díj éves mértékét 3%-ban határoztam meg. A megbízás 10 éves időtartamra vonatkozó vagyonkezelői díj megállapítására vonatkozik, ez esetben a számításokat a következő táblázat tartalmazza:

4061/A helyrajzi szám	
Becsült forgalmi érték:	210 000 000 Ft
Vagyonkezelői díj mértéke:	3%
Vagyonkezelői díj éves összege:	6 300 000 Ft
Működési ktg-ein felüli beruh.	0 Ft
Korrigált éves vagyonkezelői díj:	6 300 000 Ft

Az egyösszegű vagyonkezelői díj jelenérték számítása:										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Éves vagyonkezelői díj:	6 300 000 Ft	6 608 700 Ft	6 932 526 Ft	7 272 220 Ft	7 628 559 Ft	8 002 358 Ft	8 394 474 Ft	8 805 803 Ft	9 237 287 Ft	9 689 914 Ft
Jegybanki alapkamat: 1,60%										
Infáció 4,90%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Éves vagyonkezelői díj jelenértéke, kerekítve:	0,984251969	0,968751938	0,953496001	0,938480316	0,923701099	0,909154625	0,894837229	0,880745304	0,8668753	0,85322372
	6 200 787 Ft	6 402 191 Ft	6 610 136 Ft	6 824 835 Ft	7 046 508 Ft	7 275 381 Ft	7 511 688 Ft	7 755 670 Ft	8 007 576 Ft	8 267 665 Ft
	71 900 000 Ft									

#### 4. ÖSSZEFOGLALÁS

<b>A 4061/A helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó 10 éves vagyonkezelői díj értéke:</b>	<b>71.900.000 Ft,</b> azaz hetvenegymillió-kilencszázezer forint
--	---

Csopak, 2021. október 4.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**  
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.  
Adószám: 14159200-2-19  
Bszsz: 10400425-50526787-57881009

*Epinger András*

Epinger András  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## **5. ZÁRADÉKOK**

**5.1** Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Az értékebecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

**5.2** A forgalmi érték és a vagyongekezelői díj megállapítása a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. 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.

**5.3** 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.

**5.4** A kapott iratokat, adatokat, információkat - mint tudomásom szerint helytállókat - alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

**5.5** Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezem fel. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők. A meghatározott forgalmi érték ezen a feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet.

**5.6** Az értékelt ingatlan területén környezetszennyezésre utaló jel nem észlelhető. A megállapított értékek feltétele, hogy az ingatlan rejtett környezetszennyezésben nem érintett.

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

**5.8** Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve kizáró ok nem áll fenn, a megbízási díj nem függvénye a meghatározott forgalmi értéknek, sem pedig olyan eseménynek, amely a szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

**5.9** A megállapított értékek tartalmazzák az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia, gépészeti berendezések értékét, amely az ingatlanból az épület jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható el, vagy amely eltávolítása az ingatlan funkciójának megfelelő működtetését akadályozná. A megállapított érték az ingóságok és a gyártási technológiához kapcsolódó gépek, berendezések értékét nem tartalmazza.

**5.10** Az értékelést végző szakértő(k) megfelelő kompetenciával és kellő szakmai tudással, valamint a jogszabályban rögzített szakértői végzettséggel rendelkeznek.

**5.11** Társaságunk az Aegon Magyarország Általános Biztosító Zrt.-nél szakmai felelősségbiztosítással rendelkezik.

**5.11** Az értékelésben devizában megadott adatok az MNB által közreadott utolsó negyedéves középárfolyam átlagában került rögzítésre.

**5.12** A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

**5.13** Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: A megállapított díj nem tartalmazza az értékesítéshez vagy vagyonkezeléshez fűződő közvetlen költségeket (ügyvédi-, földhivatali és egyéb költségek). A megállapított vagyonkezelői díj nem tartalmazza az ingatlan üzemszerű működési költségein felüli beruházások költségét, amelyekkel a vagyonkezelői díj jogszabály alapján csökkenthető. A megállapított díj feltétele a 4061/A helyrajzi számú ingatlan földhivatali átvezetése.



## 6. MELLÉKLETEK

## 6.1. 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: 30005/56988/2021

2021.06.08

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 4061 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Jutasi út 3.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill
Kivett bűtorgyár	0	2.2543	0.00	

3. bejegyző határozat: 35346/1992.05.19

Illetli a VESZPRÉM Belterület 4036 HRSZ-t terhelő Átjárási és útszolgalmi jog

## II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 408716/5/2021.04.09

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

## III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 40601/5/2001./VI.21./

Önálló szóveges bejegyzés megosztás során terület nem változott.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 31099/2011.01.18

Önálló szóveges bejegyzés épületbontás a nyilvántartási térkép tartalmát érintően.

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

## 6.2 Térképmásolat

Veszprém Megyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.06.08 18:57:08

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4061

Megrendelés szám: 7/2394/2021

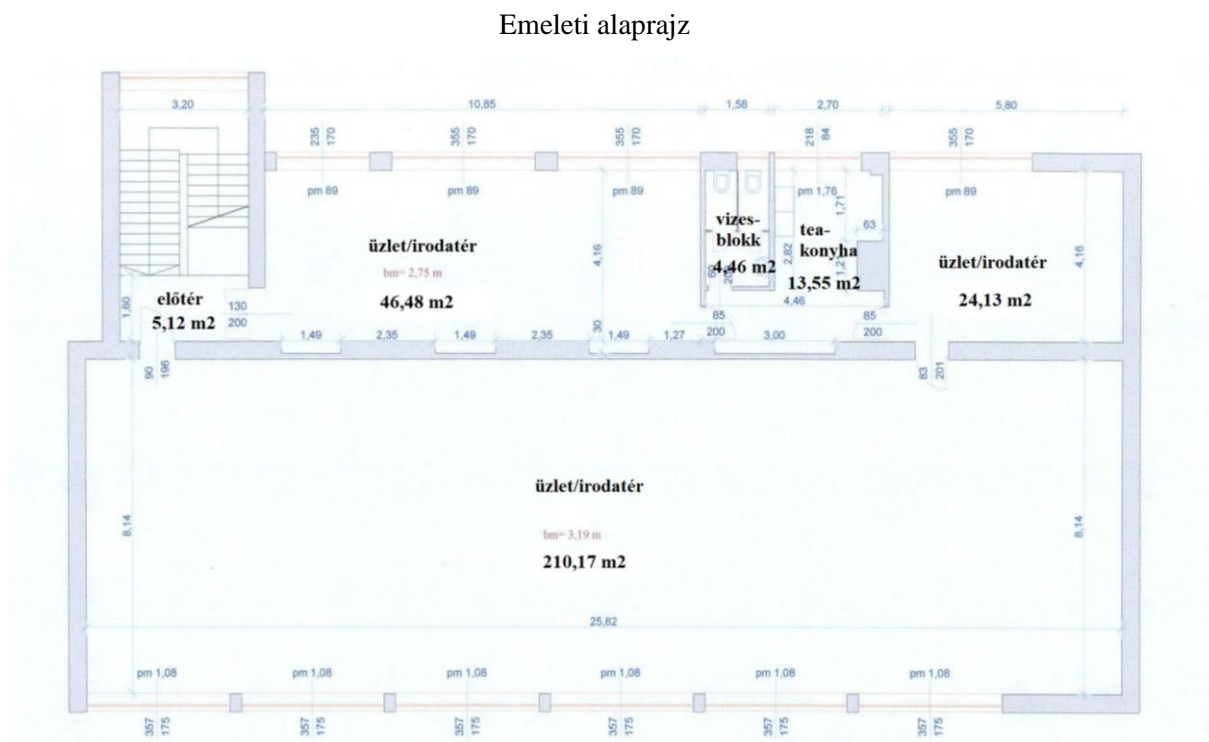
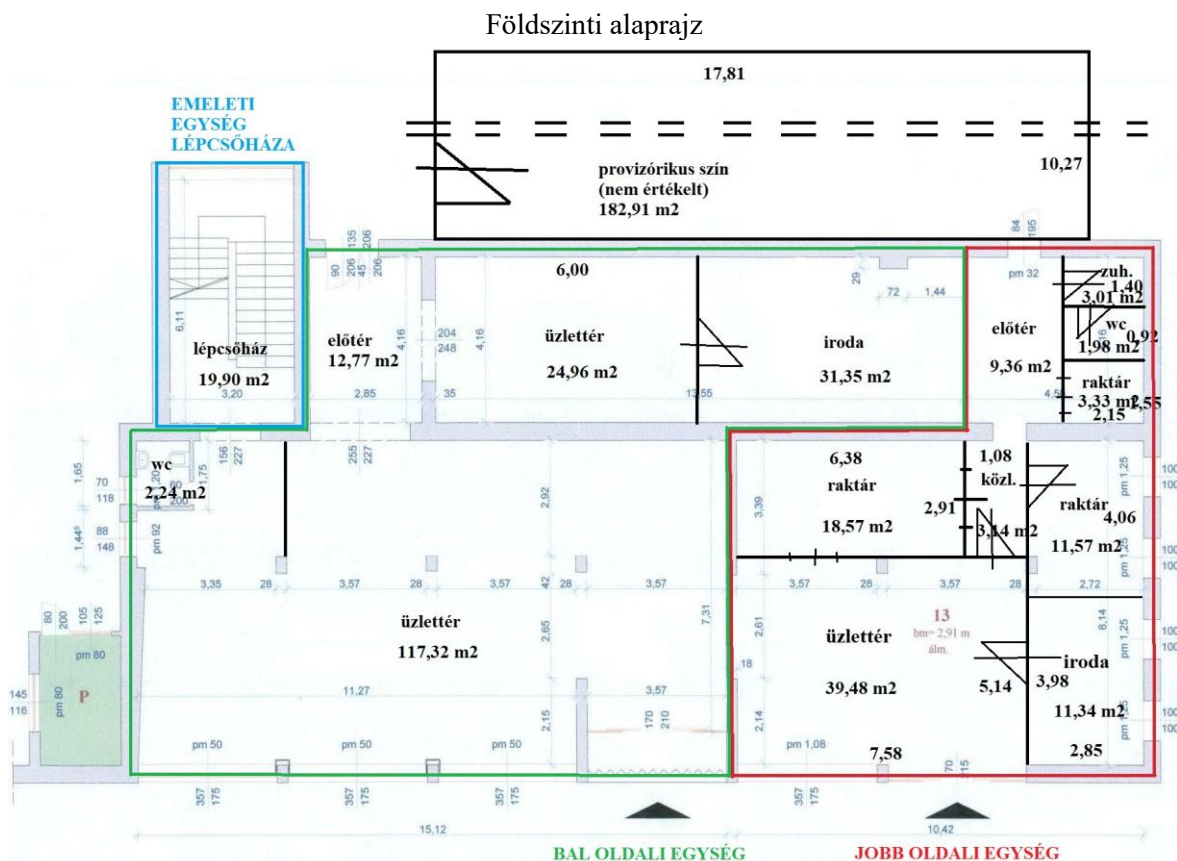
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 33921100002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## 6.3 Alaprajzok



## 6.4 Felhasznált kínálati adatok dokumentációja

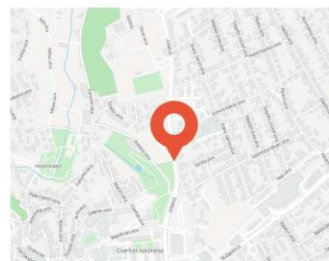
### Piaci kínálati adat 1.

Firefox

<https://ingatlan.com/32020014/nyomtatás>

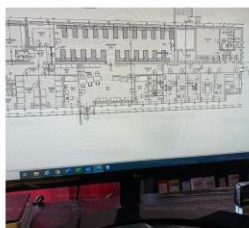
**ingatlan.com**  
Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád.

(Szalay Zoltán)   
Telefon: **06 30 949 8365**



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Építés éve</b>	2019
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	<b>Épület szintjei</b>	3
<b>Vételár</b>	229 M Ft	<b>Energiatanúsítvány</b>	EE
<b>Alapterület</b>	523 m <sup>2</sup>	<b>Légkondicionáló</b>	van
<b>Cím</b>	Veszprém megye, Veszprém (Belváros), Jutasi út 23	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

Az ingatlan Veszprém megye székhelyén, Veszprém belvárosi részén, a Jutasi úton helyezkedik el. Megközelítési adottságai rendkívül jók, a helyi és távolsági autóbusszmegállók közvetlen közelében vannak, a város főutcája 2 perc gyalogsétával érhető el. Parkolási lehetőség telken belül 11 beállóval, valamint a környező utcákban biztosított. Az eladásra szánt ingatlan az épület földszintjén 467 nm<sup>2</sup> és az alagsorában 56 nm<sup>2</sup> helyezkedik el. Főbejárata utcafronttól közvetlenül kialakított. Az épület első és második emeletén 16 társasházi lakás van kialakítva. Az ingatlan összközművel ellátott, a hűtés-fűtés szabályozható, biztonságtechnika gyengeáram kiépített. Jelenlegi "vér plasma centrum" funkcióra való teljes átépítése, és a működés beindítása 2020 elején történt. A bérleti szerződés öt + 3 x három évre érvényes. Eladási Ár 229 millió Ft + ÁFA. Az ingatlan a tulajdonos céggel együtt is eladó. Befektetésre ajánlott jövedelem termelő ingatlan! / 8% hozam, 12 év megtérülés /





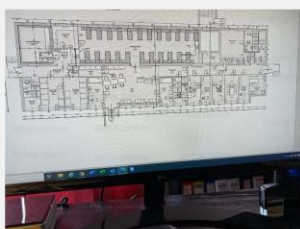
## Piaci kínálati adat 2.

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

<https://ingatlan.com/26674839/nyomtatás>

ingatlan.com

Szalay Zoltán  
Szalay Zoltán  
+36 30 949 8365



## Veszprém, Jutasi út 23.

Eladó egyéb iroda

229 millió Ft

Alapterület  
523 m<sup>2</sup>

Ingotlan állapota **felújított**  
Építés éve **1950 és 1980 között**  
Energiatanúsítvány **ee**  
Emelet **2**  
Épület szintjei **4**

Légkondicionáló **van**  
Üzemeltetési díj **nincs megadva**  
Akadálymentesített **nincs megadva**  
Tetőtér **nincs megadva**  
Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**

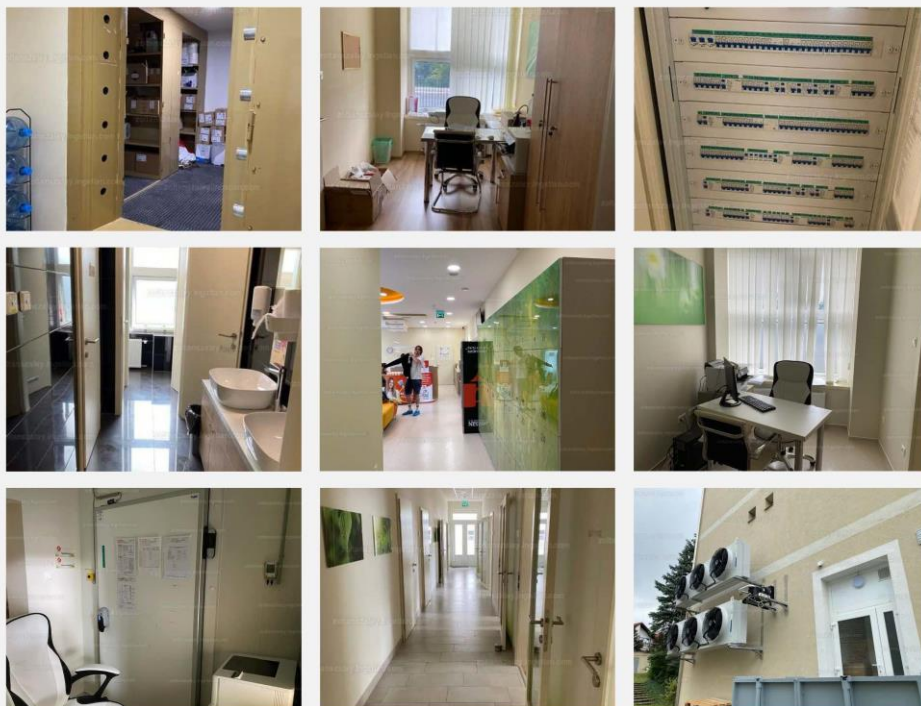
Az ingatlan Veszprém megye székhelyén, Veszprém belvárosi részén a Jutasi úton helyezkedik el. Megközelíthetőségi adottságai rendkívül jók, a helyi és távolsági autóbusszmegállók az ingatlan közvetlen közelében vannak, a város főutcája 2 perc gyalogsétával elérhető. Parkolási lehetőség telken belül, az irodához tartozó 11 db beállóban, valamint a környező utcákban biztosított. Az eladásra kínált ingatlan alapincézett, földszint + 2 emelet tagolódású, hagyományos szerkezetű, lapostetős épület földszintjén ill. pinceszintjén helyezkedik el. A 467 m<sup>2</sup>-es irodaegyüttes a társasház utcafrontjáról önálló bejáraton keresztül, míg az 56 m<sup>2</sup>-es pinceszinti irattár az udvari lépcsőház felől érhető el. Az épület további szintjein 16 db társasházi lakás került kialakításra. Az ingatlan összközművel ellátott, a fűtés-hűtés szabályozható, biztonságtechnikai és struktúrált számítógép rendszer kiépített.

Jelenlegi vér plasma centrum funkcióra való átépítése, kialakítása és a működés beindítása 2020. február elsejével történt.

A bérleti szerződés öt plusz 3 x három évre érvényes. Eladási ára 229 millió Ft+ ÁFA  
Befektetésre ajánlott, jövedelem termelő ingatlan. / 8% hozam, 12 év megtérülés /



hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján  
(<https://ingatlan.com/26674839>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



### Piaci kínálati adat 3.

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

<https://ingatlan.com/32004369/nyomtas>

ingatlan.com

Gotthard Ádám  
Pannon Ingatlan és Hiteliroda  
+36 70 316 6379



## Veszprém, Belváros

Eladó egyéb iroda

159,9 millió Ft

Alapterület  
510 m<sup>2</sup>

Ingatlan állapota **közepes állapotú**

Építés éve **1981 és 2000 között**

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Emelet **3**

Épület szintjei **3**

Légkondicionáló **van**

Üzemeltetési díj **nincs megadva**

Akadálymentesített **nincs megadva**

Tetőtér **legfelső emelet, nem tetőtéri**

Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**

**BEFEKTETŐK FIGYELEM! ELADÓ 3 SZINTES, JELENLEG PANZIÓKÉNT ÜZEMELŐ INGATLAN VESZPRÉM BELVÁROSÁHOZ KÖZEL, AKÁR VISSZABÉRLÉSSSEL!**

Az eladási ár nem tartalmaz ÁFA-t!

#### ALAPADATOK:

- Az ingatlan 1984-ben épült, majd 2017-ben FELÚJÍTÁSON esett át,
- A belváros közelében található,
- Telek mérete 832 m<sup>2</sup>,
- Hasznos alapterülete 510 m<sup>2</sup>, 3 szinten.
- Szerkezete TÉGLA, állapota FELÚJÍTOTT,
- Minden szint biztonsági KAMERÁVAL FELSZERELT,
- Az épületben 16 db 2-3-4 ágyas szoba került kialakításra,
- Összesen 36 FÉRŐHELY,



- Szintenként 2x4 zuhanyzós fürdőszoba működik,
- A környéken, és az épület előtt a PARKOLÁS INGYENES.
- Jelenleg PANZIÓKÉNT üzemel,
- A vételár a teljes bútorzatot magába foglalja, ezért a fent említett tevékenység zökkenőmentesen tovább folytatható!

A földszinten konyha, társalgó, étkező kapott helyet, a pincszinten kazánház, mosókonyha, háztartási helyiségek találhatók. Az 1. és 2. emeleten szobák, mosdók és zuhanyzók.

**MELEG VÍZ, FŰTÉS, NYÍLÁSZÁRÓK:**

- Fűtése gáz kazánról radiátorokkal,
- Meleg víz ellátása gázbojlerrel történik.
- A nyílászárók ÚJ, MŰANYAGRA cseréltek.

**EGYÉB TUDNIVALÓK:**

- A panzió folyamatos vendégkörrel rendelkezik.
- A panzió előtt és környékén a parkolás ingyenes.
- Megtekintésére előzetes, telefonon történő egyeztetéssel van lehetőség,
- Az eladási ár nem tartalmaz ÁFA-t!

**AMIBEN SEGÍTENI TUDUNK:**

- Megbízható ügyvédi háttér,
- Energetikai tanúsítvány és ingatlan értébecslés készítése,
- INGYENES, BANKFÜGGETLEN hitelügyintézés,
- Állami támogatások: CSOK, Babaváró támogatás, Falusi CSOK,
- Személyi kölcsönök,
- Megtakarítások, lakástakarék.
- Az elírások és a változtatások jogát fenntartjuk!

**10 ÉVES SZAKMAI TAPASZTALATTAL!**

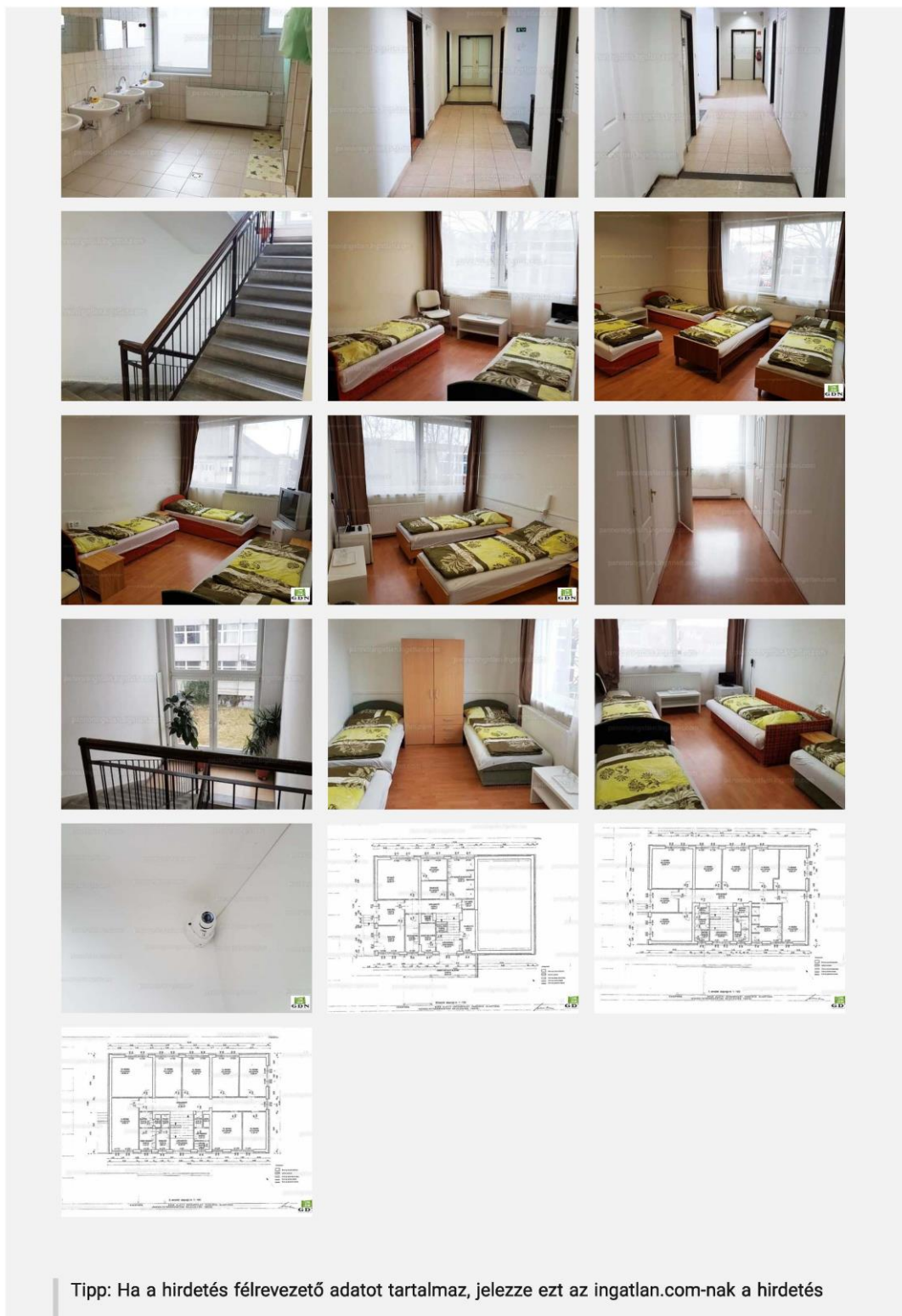
További információkért forduljon hozzám bizalommal. :)

Kérjük hivatkozzon irodai referencia számunkra!

Irodai referenciaszám: Vj 221

**KERESÜNK ELADÓ/KIADÓ INGATLANOKAT VESZPRÉM MEGYÉBEN!**





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés

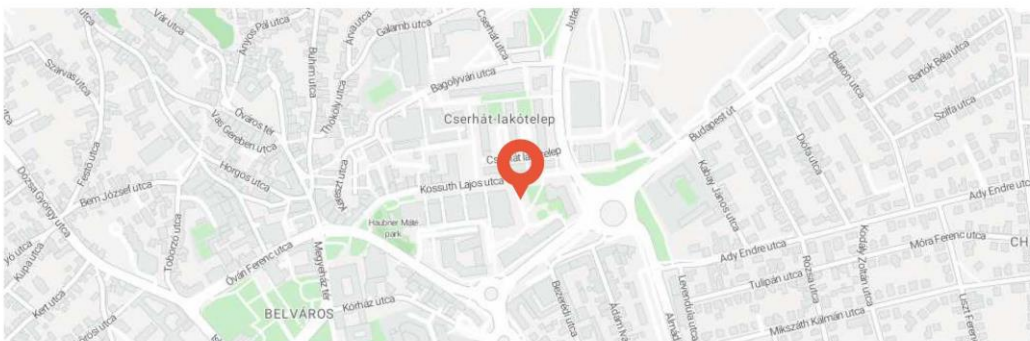
## Hozam összehasonlító adat 1.

Firefox

<https://ingatlan.com/31751625/nyomtas>

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

Telefon: **06 20 974 2791**



<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Min. bérleti idő</b>	nincs
<b>Típus</b>	utcai bejáratos üzlethelyiség	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Bérleti díj</b>	2 100 000 Ft havonta 6 000,00 €/hó		
<b>Alapterület</b>	330 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Veszprém megye, Veszprém, Kossuth Lajos utca 21		

Hosszú távon kiadó a veszprémi sétáló utcában utcafronti (összesen 27m) üzlethelyiség egyben vagy megosztva is. Min 42m<sup>2</sup>, 83m<sup>2</sup>-250m<sup>2</sup> akár 350m<sup>2</sup> terület 6363 Ft/m<sup>2</sup> ártól. Kisebb terület esetén az ár felfelé módosul.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján </veszprem/kiado-uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/31751625> található "Bejelentem" ikonra kattintva.



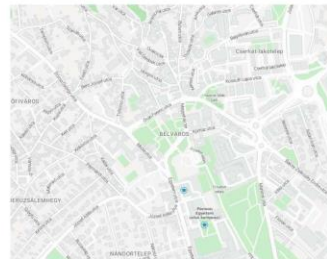
## Hozam összehasonlító adat 2.

Firefox

<https://ingatlan.com/31924448/nyomtatas>

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

(Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda)



<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Emelet</b>	földszint
<b>Típus</b>	egyéb iroda	<b>Tetőtér</b>	nem tetőtéri
<b>Bérleti díj</b>	650 000 Ft havonta	<b>Min. bérleti idő</b>	1 év
<b>Alapterület</b>	110 m <sup>2</sup>	<b>Légkondicionáló</b>	van
<b>Cím</b>	Veszprém megye, Veszprém (Belváros)	<b>Minimum bérelhető terület</b>	110 m <sup>2</sup>

Veszprém sétálóutcájában, központi helyen kiadó egy földszinti, utcafronti, 110 m<sup>2</sup>-es, kiváló állapotú, igényesen kialakított, nagy üvegportállal rendelkező iroda kiadó. Fűtése távfűtés, egyedi mérővel. Az iroda kamerával ellátott, a vagyonvédelmi előírásoknak megfelelően riasztóval, tűzjelzővel felszerelt. Az irodában a fogadótér mellett három önálló helyiség (tárgyaló, iroda, raktár), konyha és mellékhelyiség található. Az ingatlan klíma rendszerrel felszerelt. Az ingatlan kiválóan alkalmas üzlethelyiségnek is.

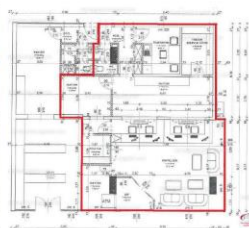
Minimum bérleti idő: 1 év.

A Tulajdonos szerződéskötéskor 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő kauciót és 1 havi bérleti díjat vár el.

Az iroda bérleti díja: 8140 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA + rezsi/hó.  
Az ingatlan bérleti díja irányár.

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

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlés kínálatát megtekintheti honlapunkon. N4084



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/veszprem-belvaros/kiado+iroda/egyeb-iroda/31924448](https://ingatlan.com/veszprem-belvaros/kiado+iroda/egyeb-iroda/31924448)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

### Hozam összehasonlító adat 3.

Firefox

<https://ingatlan.com/31795207/nyomtatas>

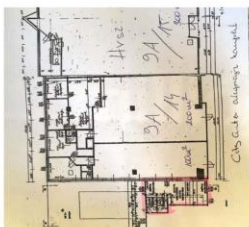
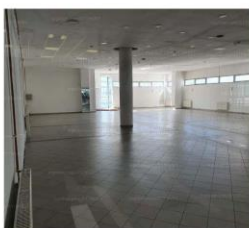
**ingatlan.com**  
Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád.

Telefon: **06 30 715 6136** 



<b>Ajánlat</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Építés éve</b>	1981-2000 között
<b>Típus</b>	üzletházban üzlethelyiség	<b>Költözhető</b>	azonnal
<b>Bérlési díj</b>	1 080 000 Ft havonta 3 301,00 €/hó	<b>Akadálymentesített</b>	igen
<b>Alapterület</b>	300 m <sup>2</sup>	<b>Min. bérlési idő</b>	3 hónap
<b>Cím</b>	Veszprém megye, Veszprém, Kossuth Lajos utca 6	<b>Légkondicionáló</b>	van
		<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

Veszprém, Kossuth (sétáló) utcai üzlet sor félemeletén, 300 m<sup>2</sup>-es üzlet helység hosszú távra bérbe adó. Funkcióját tekintve, kereskedelmi tevékenységre ill. szolgáltató képviselői irodának egyaránt alkalmas. Kifogástalan állapotban, klíma, riasztó rendszer, egyedi korszerű fűtésrendszer biztosított. A közelben található több kereskedelmi egység (DM, Rossmann) ill. szolgáltatók és ügyfél szolgálati irodák. (Posta, E-On, Vodafone)



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/veszprem/kiado+uzlethelyiseg/uzlethelyiseg-uzlethazban/31795207](https://ingatlan.com/31795207)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

## 6.5 Fényképmelléklet

### Fényképek 1. oldal



környezet



környezet



utcai homlokzat



belső udvar felőli homlokzat



az épülethez tartozó telekrész



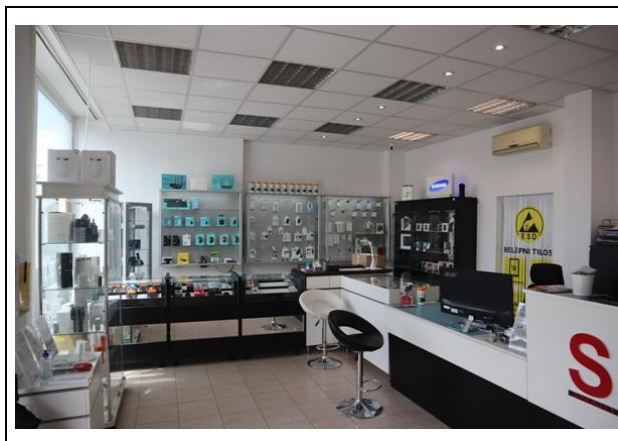
a földszinti, jobb oldali egység homlokzata



## Fényképek 2. oldal



földszinti, jobb oldali egység, üzlettér



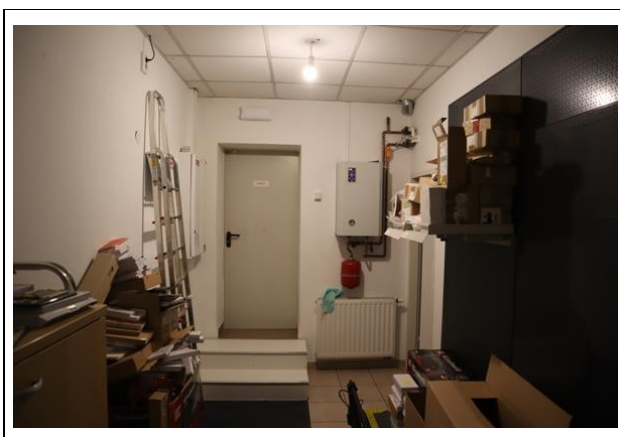
üzlettér



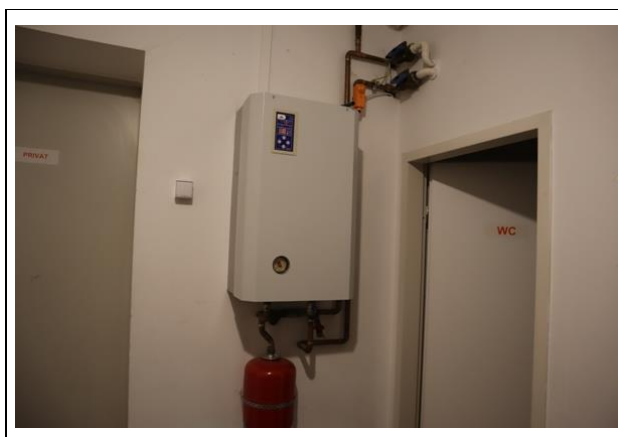
iroda



iroda

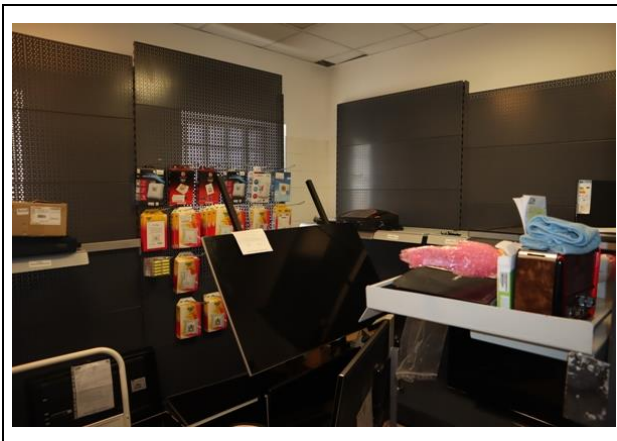


előtér



villanykazán

### Fényképek 3. oldal



raktár



raktár



raktár



zuhanyzó



villanybojler

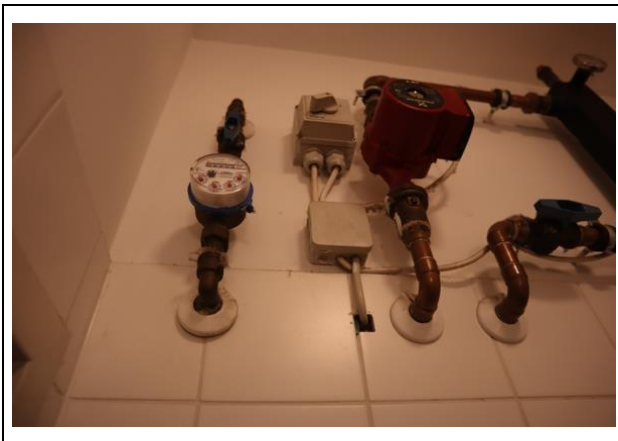


wc

### Fényképek 4. oldal



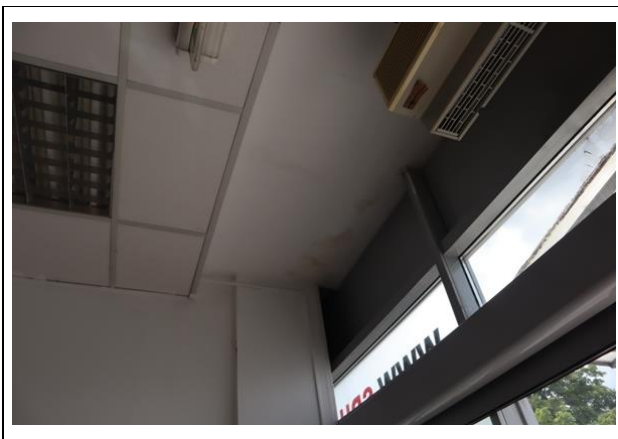
a riasztó mozgásérzékelője



víz almérő



villanyóra



beázás nyoma



burkolathiba



burkolathiba



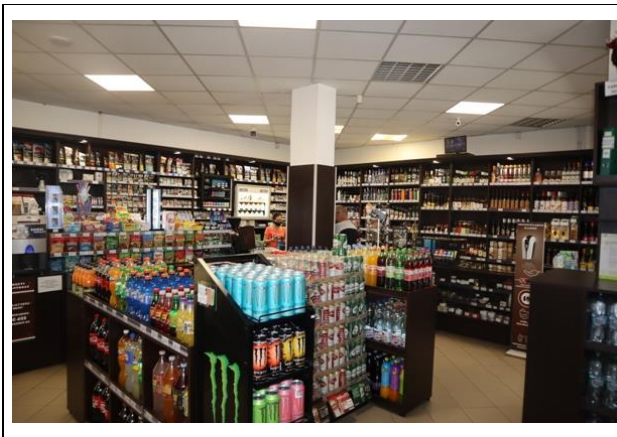
## Fényképek 5. oldal



a földszinti, jobb oldali egység homlokzata



üzlettér



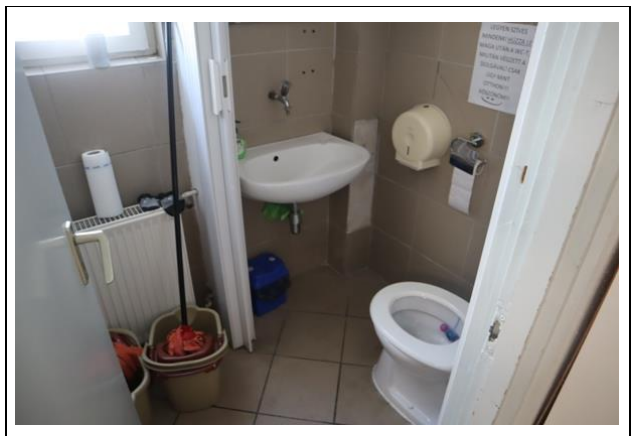
üzlettér



iroda



konyhasarok



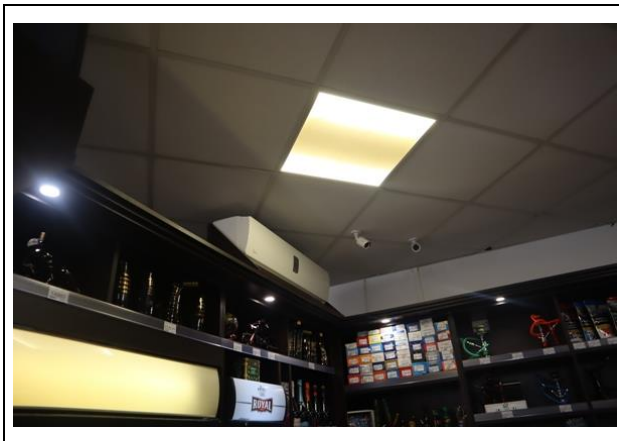
wc



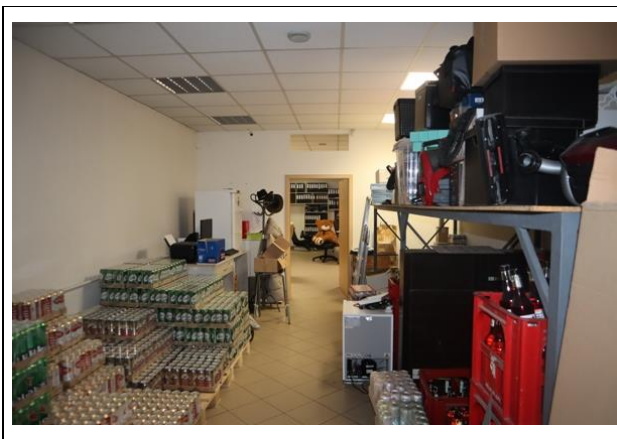
Fényképek 6. oldal



villanybojler



kamerák



üzlettér



villanykazán



emelet, üzlet / irodater



emelet, üzlet / irodater

**Fényképek 7. oldal**



teakonyha



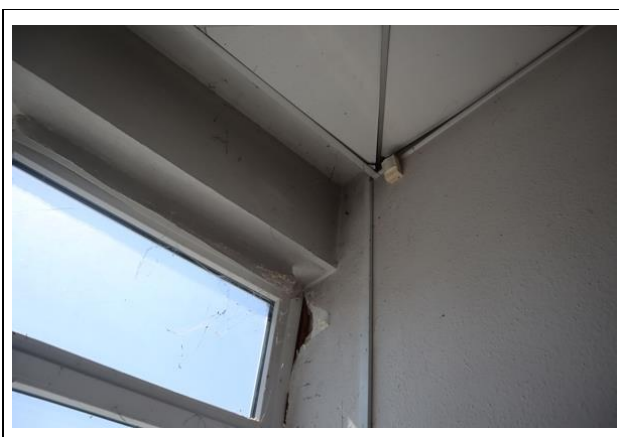
vizesblokk



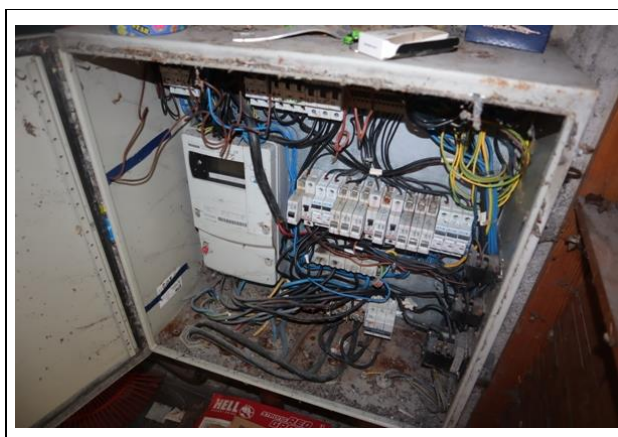
beázás nyoma



beázás nyoma



beázás nyoma



villanyóra