

Tervezett fejlesztés utáni állapotban várható bérleti díjak meghatározása a Veszprém 2030 Kft. részére

a Veszprém, Vár utca 17. szám alatti,
236 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan



Készítette:
Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2022 május 30.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. Az értékelés módszere	6
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	8
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	10
2.4. A költség alapú értékelés	10
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELESE	10
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	12
4.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok	12
4.2. Az ingatlan adatai	14
4.3. Az ingatlan ismertetése	19
4.4. A tervezett fejlesztések leírása	21
4.5. A területi adatok	24
5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	24
5.1. Bérleti jogviszony meghatározása	24
5.2. A bérleti díj meghatározása	26
6. MEGJEGYZÉSEK	28
M E L L É K L E T E K	
- Tulajdoni lap	
- Helyszínrajz	
- Területi lehatárolások	
- Alaprajzok	
- Helyiségkimutatás	
- Számítások	

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Veszprém 2030 Kft.
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Mártírok u.11.

Megbízás célja:	a Veszprém, Vár utca 17. szám alatti, 236. helyrajzi számú ingatlanon meglévő, országosan védett műemlék épület felújítása és bővítése, valamint a Tűztorony környezetének 236.hrsz-ú és 238/1. hrsz-ú ingatlanokat érintő megújítása után a Veszprém, Vár utca 17. szám alatti, 236 helyrajzi számú ingatlan területén várható bérleti díjak meghatározása
Értékelés típusa:	ingatlanforgalmi értékbecslés
Értékelt jog:	bérleti díj értéke
Értékelés határnapja:	2022 május 30.

Ingatlan. címe	8200 Veszprém, Vár utca 17.
Az ingatlan helyrajzi száma:	236
Megnevezése a tulajdoni lapon:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kultúrház
Földterület tulajdoni lap szerint:	3172 m ²

A megbízás szerint értékelt területek:

Projektterem 2 db	28,59 + 31,24 = 59,83 m ²	
Rendezvényterem és kiállítótér:	44,25 m ²	
Egyéb belső területek:	481,88 m ²	
Egyéb belső területeken belül:	Előadóterem:	79,93 m ²
	Kávézó:	111,50 m ²
	Egyéb kiszolgáló terület:	290,45 m ²
Külső területek	400 + 546 + 940 = 1886 m ²	

A bérleti díjak becsült értéke:

Három fő részből álló belső területek (összesen 585,96 m ²) becsült nettó bérleti díja:	257 519 Ft/hó	3 090 228 Ft/év
1. Projektterem 2 db (összesen 59,83 m ²) becsült nettó bérleti díja:	31 710 Ft/hó	380 520 Ft/év
2. Rendezvényterem és kiállítótér (44,25 m ²) becsült nettó bérleti díja:	31 418 Ft/hó	377 016 Ft/év
3. Egyéb belső területek és a kapcsolódó kiszolgáló területek (481,88 m ²) becsült nettó bérleti díja:	194 391 Ft/hó	2 332 692 Ft/év
Az épületek melletti külső területek (összesen 1886 m ²) becsült nettó bérleti díja:	133 906 Ft/hó	1 606 872 Ft/év
ÖSSZESEN:	391 425 Ft/hó	4 697 100 Ft/év

Részletebben megbontva az egyes elkülöníthető funkciók bérleti díjai:

	terület	becsült bérleti díj		
	m ²	Ft/m ²	Ft/hó	Ft/év
projektterem 2 db	59,83	530	31 710	380 520
rendezvényterem és kiállítótér	44,25	710	31 418	377 016
előadóterem	79,93	710	56 750	681 000
kávézó	111,50	1 000	111 500	1 338 000
egyéb kiszolgálóterületek	290,45	90	26 141	313 692
BELSŐ területek összes	585,96		257 519	3 090 228
KÜLSŐ területek összesen	1886	71	133 906	1 606 872
ÖSSZESEN (Külső+ Belső területek)			391 425	4 697 100

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak és ÁFA-t nem tartalmaznak. A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében, vagy az ingatlan állagában lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

A tervezett funkciók ellátása esetén az önkormányzati feladatokhoz is kapcsolódó szolgáltatások és a közösségi és közcélú funkciók miatt a jövedelmezőség erősen eltér a piaci alapon egyébként indokolt értékektől, amit komoly korrekcióval indokolt figyelembe venni.

Az értékelést a Megbízó képviselőitől kapott tájékoztatások, alaprajzok és tervek alapján végeztük, a kapott adatok helytállóságát nem vizsgáltuk. Az értékelés során a tervezett felépítményről a Megbízótól kapott alaprajzokon és helyiséglistákon szereplő területi értékekkel kalkuláltunk. A terület, illetve felépítmények felmérése nem képezte a megbízás tárgyát.

A tulajdoni lap és kapott egyéb dokumentumok alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

A tulajdoni lapon bejegyzett védettségek miatt a Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás adatait ellenőriztük. Az Örökségvédelmi Nyilvántartás szerint az ingatlant többszörös védettség érinti, ezért minden építészeti-városrendezési feladatot a műemlék városképi érvényesülésének kell alárendelni. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint védett ingatlant érintő bármilyen változást, építési munkát az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni, illetve megvalósítani.



Védettséggel érintett épületek hasznosítása kötöttebb, átalakítása, felújítása és karbantartása pedig az átlagosnál költségesebb, ezért az ilyen felépítménnyel rendelkező épületekkel szemben az átlagosnál is óvatosabb a piac, a kereslet alacsonyabb, ami védettséggel nem érintett ingatlannal szemben értékcsökkenést jelent. A tulajdoni lapon bejegyzett Építési korlátozás is értékcsökkentő tényezékként értékelendő.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlanok tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy a kapott tájékoztatásnak megfelelően az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely az értéket befolyásolná.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Veszprém 2030 Kft. megbízásából, a Veszprém 2030 Kft. részére készült, illetve VMJV Önkormányzata is használhatja. Írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járunk hozzá. A szakvéleményben ismertetett ingatlan bérleti díj értékmeghatározását az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy végezte:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194
--------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalösvény út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
MKB: 10102244-05684100-01003002



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Veszprém 2030 Kft. (8200 Veszprém, Mártírok u.11.) megbízott, hogy készítsük el a Veszprém, Vár utca 17. szám alatti, 236. helyrajzi számú ingatlanon meglévő, országosan védett műemlék épület felújítása és bővítése, valamint a Tűztorony környezetének a 236.hrsz-ú ingatlant érintő megújítása után a Veszprém, Vár utca 17. szám alatti, 236 helyrajzi számú ingatlan várható bérleti díját meghatározó értékelési szakvéleményt. A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- helyszínrajz, alaprajzok, látványtervek, műszaki leírás
- tulajdoni lap

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok tanulmányozása után, a Megbízó által szolgáltatott dokumentációt a rendelkezésre álló egyéb információkkal összevetettük, ellenőriztük. Tájékozódunk az aktuális ingatlanpiaci körülményekről, tanulmányoztuk a vonatkozó elemzéseket, majd elvégeztük a szükséges számításokat.

Az értékbecslés fordulónapja: 2022 május 30.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzése*n és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét. Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján. A fentiek, valamint az EVS 2012 és EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végezzük az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázzuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítjuk a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótoljuk, az eltéréseket regisztráljuk. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgáljuk az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is. Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgáljuk az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgáljuk azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók.

Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonzyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonzyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használjuk fel.

2.4. A költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelte ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség: hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagy a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdeketséget, hasznát és jogot, illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérlik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is.

A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát. A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembevételével.

Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telekrendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkor,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata, kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok

A 236 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja:

Tulajdoni lap dátuma:	(Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat) 2021.03.08.
Cím a tulajdoni lapon:	8200 Veszprém, Vár utca 17.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	236

I. rész

I/1. bejegyzés	Az ingatlan adatai:
Terület megnevezése	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kultúrház
Terület:	3172 m ²

I/2. bejegyzés	
Műemlék	

I/3. bejegyzés	Védett terület
Kiemelten védett régészeti terület	

II. rész:

II/4. bejegyzés	tulajdoni hányad: 1/1
jogcím:	telek egyesítés
jogállás:	tulajdonos
név:	Veszprém MJV Önkormányzata
cím:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
törzsszám:	15734202

III. rész:

III/1. bejegyzés	
Építési korlátozás	
jogosult:	
név:	Veszprém MJV Önkormányzata törzsszám: 15734202
cím:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

III/2. bejegyzés	
Önálló szöveges bejegyzés beolvadt a 237 hrsz-ú ingatlan , így a 236 hrsz-ú ingatlan területe 9610 m ² -ről 3223 m ² -re változott.	

Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz

Az értékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható tulajdoni lap másolatot használtuk fel, feltételezzük, hogy az abban foglaltak mindenben megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

A tulajdoni lap és kapott egyéb dokumentumok alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

A tulajdoni lapon bejegyzett védettségek miatt a Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás adatait ellenőriztük. Az Örökségvédelmi Nyilvántartás szerint az ingatlant többszörös védettség érinti, ezért minden építészeti-városrendezési feladatot a műemlék városképi érvényesülésének kell alárendelni.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint védett ingatlant érintő bármilyen változást, építési munkát az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni, illetve megvalósítani. Védettséggel érintett épületek hasznosítása kötöttebb, átalakítása, felújítása és karbantartása pedig az átlagosnál költségesebb, ezért az ilyen felépítménnyel rendelkező épületekkel szemben az átlagosnál is óvatosabb a piac, a kereslet alacsonyabb, ami védettséggel nem érintett ingatlannal szemben értékcsökkenést jelent.

A tulajdoni lapon bejegyzett Építési korlátozás is értékcsökkentő tényezéként értékelendő.

Az értékelést a Megbízó képviselőitől kapott tájékoztatások, alaprajzok alapján végeztük, azok helytállóságát nem vizsgáltuk. Az értékelés során a tervezett felépítményekről és külső területekről a Megbízótól kapott adatokkal és alapterületi értékekkel számoltunk.

Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk.

Értékelésünkben a fentiek miatt ezért azt feltételeztük, hogy a kapott tájékoztatásnak megfelelően az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely az értéket befolyásolná.

4.2. Az ingatlan adatai

A terület elhelyezkedése, jellemzése

Veszprém Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 10 km-re fekvő megyei jogú város a Dunántúlon, Veszprém megye székhelye.

Teljes népessége 59 738 fő. (KSH, Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. január 1.-i adat).

Egyetemi város, a „Királynék városa”. A Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról, északnyugatról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa által határolt Veszprémi-fennsík területén. Ez a központi helyzet fontos szerepet játszott a város kialakulásában és a történelem során betöltött társadalmi-gazdasági szerepében, jelentőségében.



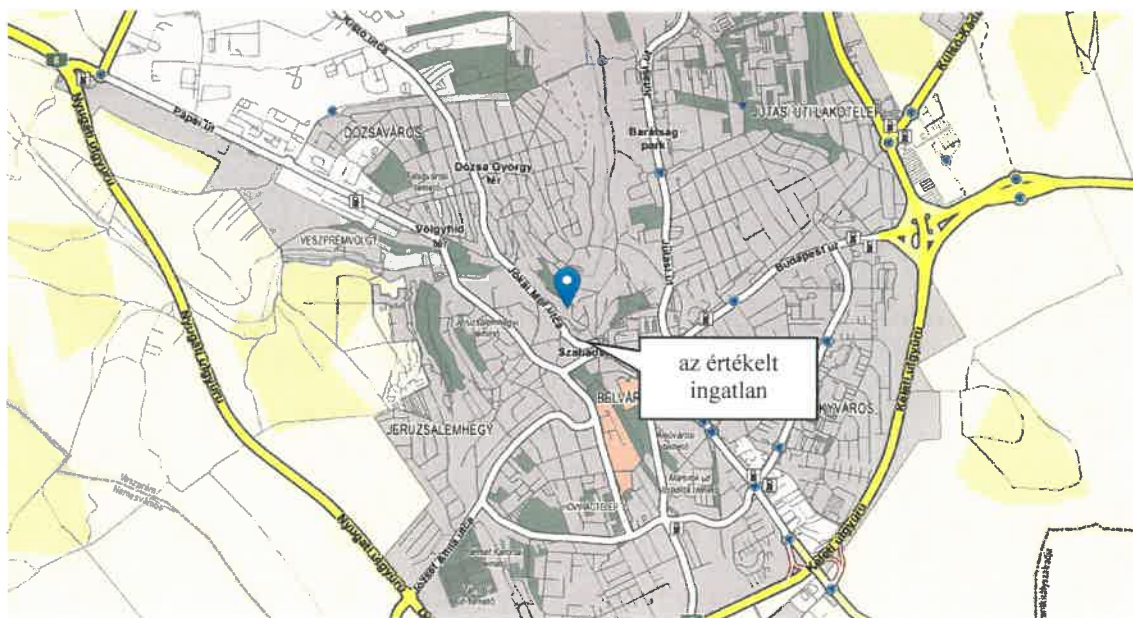
Veszprém a legmagasabban fekvő megyeszékhely: felszíne átlag 260-270 méterrel található a tengerszint fölött. A Séd folyó kanyargásával a fennsíkot feldarabolja, s a városon belül nem ritkán 30–40 méteres szintkülönbségeket alakított ki. Az ilyen módon eldarabolódó területek városrészeket alkotnak, melyeket a Séd és mellékvízfolyásainak mélyvonulatai választanak el. A szintkülönbség különösen szembetűnik a Séd-völgy déli és keleti oldalán, ahol az északnyugati szelek munkájának is köszönhetően meredek dolomitsziklák törnek a magasba.

Megközelítés:

Veszprém Budapest felől az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Graz-Körmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg. Vonattal a Székesfehérvár–Szombathely-vasútvonalon vagy a Győr–Veszprém-vasútvonalon érhető el. A korábban főként balatoni turisták által kedvelt Veszprém - Balatonalmádi - Alsóörs vasútvonalat felszámolták.

Településen belüli elhelyezkedés:

Az értékelésre kijelölt ingatlan Veszprém történelmi belvárosában, a veszprémi vár délnyugati részén, az Óvárosi tér közelében és a Tűztorony közvetlen szomszédságában található. A veszprémi vár a X-XI. században a hét dombra épült város egyik magaslatán, a Várhegyen alakult ki. A meredek, szakadékos hegyoldalak szélén körbefutó fal jelzi az egykori erődtornyát, amelynek területén ma lépcsőről lépcsőre történelmi épületek magasodnak.



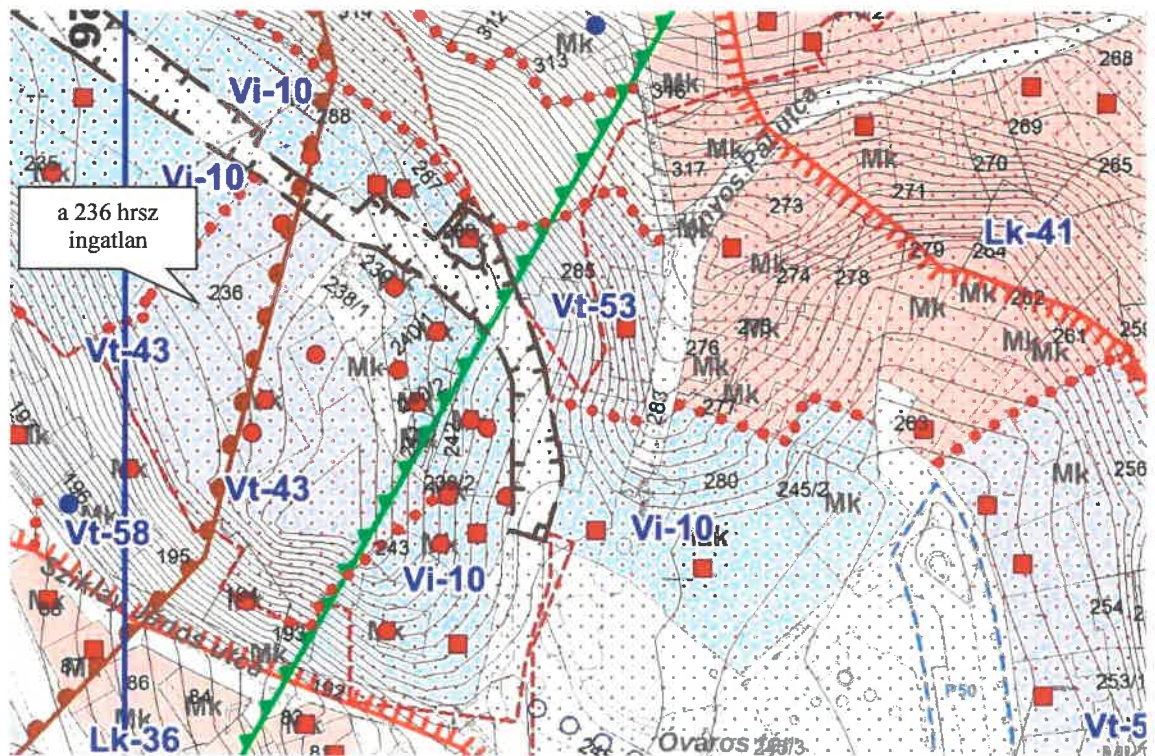
Az ingatlan elhelyezkedése térképrészleten (www.map.geoxapi.com)

A szinte érintetlenül fennmaradt, barokk arculatot kapott várnegyed Veszprém leghangulatosabb, építészeti egységes területe műemlékeivel a város évezredes múltjának emlékét őrzi településtörténeti jelentőségű hely, itt összpontosul a város látnivalóinak zöme. Napjainkban a várnegyed ismét intézményfunkciókkal gazdagodott.



Az értékelt terület elhelyezkedése műholdfelvételen (www.veszprem.hu)

Építési szabályzat: az értékelésre kijelölt ingatlan Veszprém MJV Belterületi Szabályozási Terve szerint Vt-43 jelű, Településközpont építési övezetben helyezkedik el.



Az ingatlan Veszprém MJV Belterületi Szabályozási Tervének részletén

A hatályos építési szabályozás: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról:

„28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások 28. §

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) 42kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.

A Településszerkezeti Tervet jóváhagyó 213/2017. (IX.28.) határozat 1. sz. melléklete alapján:

- o a Településközpont terület (Vt) elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül tartalmazhat igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést.

A tulajdoni lapon bejegyzett védettségek miatt a Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás adatait ellenőriztük. A Nyilvántartás szerint az ingatlant többszörös védettség érinti, ezért minden építészeti-városrendezési feladatot a műemlék városképi érvényesülésének kell alárendelni. A Veszprém, 236 helyrajzi számú ingatlant érintő védettségek az Örökségvédelmi Nyilvántartás adatai alapján.

Műemléki védelem (9 db)

MÉGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	236	Régi várfal	műemlék	4736	10607	1951, 1958
Veszprém	Veszprém	236	Lakóház	műemlék	8839	10697	1986
Veszprém	Veszprém	236	Egyem. lakóház	műemlék	4712	10699	1951, 1958, 1960
Veszprém	Veszprém	236	pavilon	műemlék		15865	1951, 1960
Veszprém	Veszprém	236	Veszprém, a vár és környezete - a történelmi városmag műemléki jelentőségű területe	műemléki jelentőségű terület	4316	10667	1966
Veszprém	Veszprém	236	Volt ipartestületi székház, régi városháza ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26080	
Veszprém	Veszprém	236	Nep.Szt. János szobor ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26082	
Veszprém	Veszprém	236	Tűztorony ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26119	
Veszprém	Veszprém	236	Egyem. lakóház ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26122	

Régészeti védelem (1 db)

MÉGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	236	Várhegy	kiemelten védett régészeti lelőhely	9648	2005, 2013

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint védett ingatlant érintő bármilyen változást, építési munkát az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni, illetve megvalósítani.

Védettséggel érintett épületek hasznosítása kötöttebb, átalakítása, felújítása és karbantartása pedig az átlagosnál költségesebb, ezért az ilyen felépítménnyel rendelkező épületekkel szemben az átlagosnál is óvatosabb a piac, a kereslet alacsonyabb, ami védettséggel nem érintett ingatlannal szemben értéksökkenést jelent.

Közműellátottság:

A környék összközműves, a környező közterületeken a települési közműhálózat elemei megtalálhatók. Az ingatlanra vonatkozó pontos közműinformációk hiányában az Egységes Elektronikus Közműnyilvántartás segítségével térképeztük fel a környező közterületeken haladó közműelemeket. A www.ekozmu.hu weboldal megfelelő térképrészletén megjelennek a települési közműhálózathoz csatlakozó elektromos áram, víz, gáz és csatorna közművek, távközlési hálózatok. A meglévő közműhálózatok kora, bekötése és állapota nem ismert. Értékelésünkben feltételeztük a működéshez megfelelő műszaki állapotot.



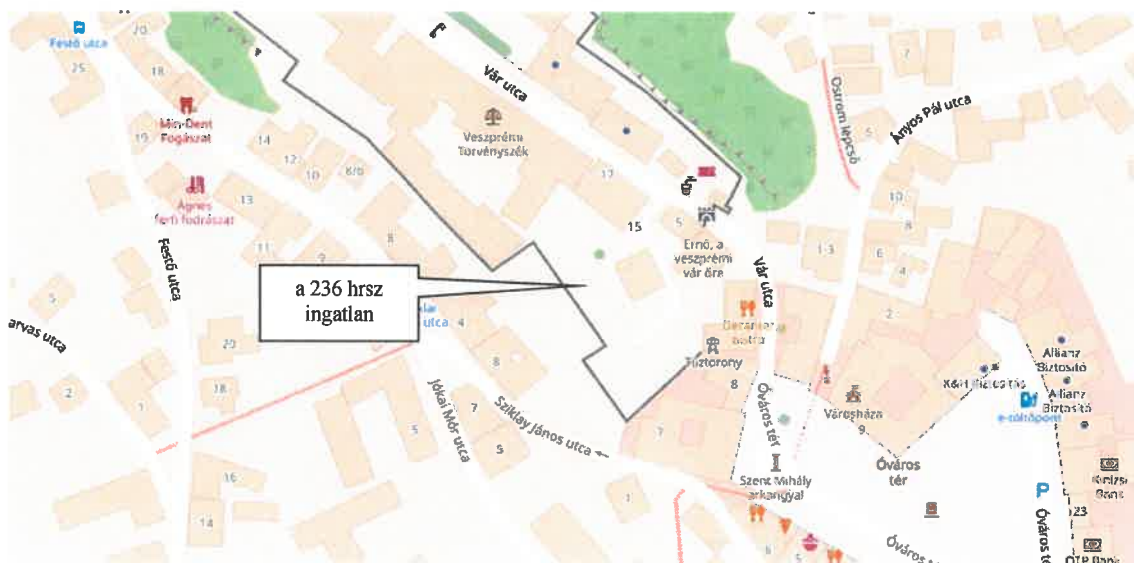
A közműtérkép részlete (www.ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas)

Infrastrukturális ellátottság:

A környező terület ellátottsága a központi elhelyezkedés miatt kifejezetten jó, a szolgáltatási hálózat, a kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények, közintézmények, irodai, oktatási, vagy intézményi funkció ellátásához szükséges egyéb létesítmények, közintézmények rendelkezésre állnak, a közelben, elsősorban a környező főútvonalak mentén megtalálhatók.

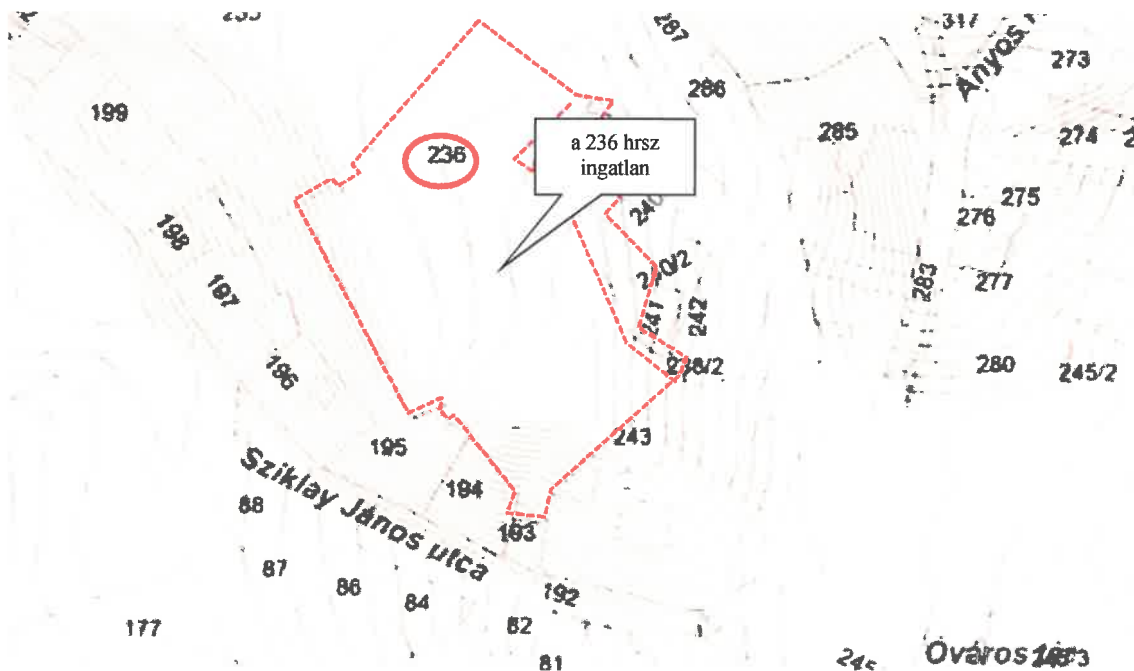
4.3. Az ingatlan ismertetése

A zárt sorú beépítésű Vár utca déli oldalán helyezkedik el az értékelésre kijelölt ingatlan. a Veszprém, Vár utca 17. szám alatti, 236. helyrajzi számú ingatlan.



Az ingatlan térképrészleten (www.openstreetmap.org)

A szabálytalan sokszög alakú, közbenső elhelyezkedésű ingatlan területén a meglévő terep az utca felől a tűztorony udvar irányába emelkedik. Az emelkedés helyenként lépcsős, helyenként teraszosan emelkedő, helyenként pedig lejtős kialakítású.

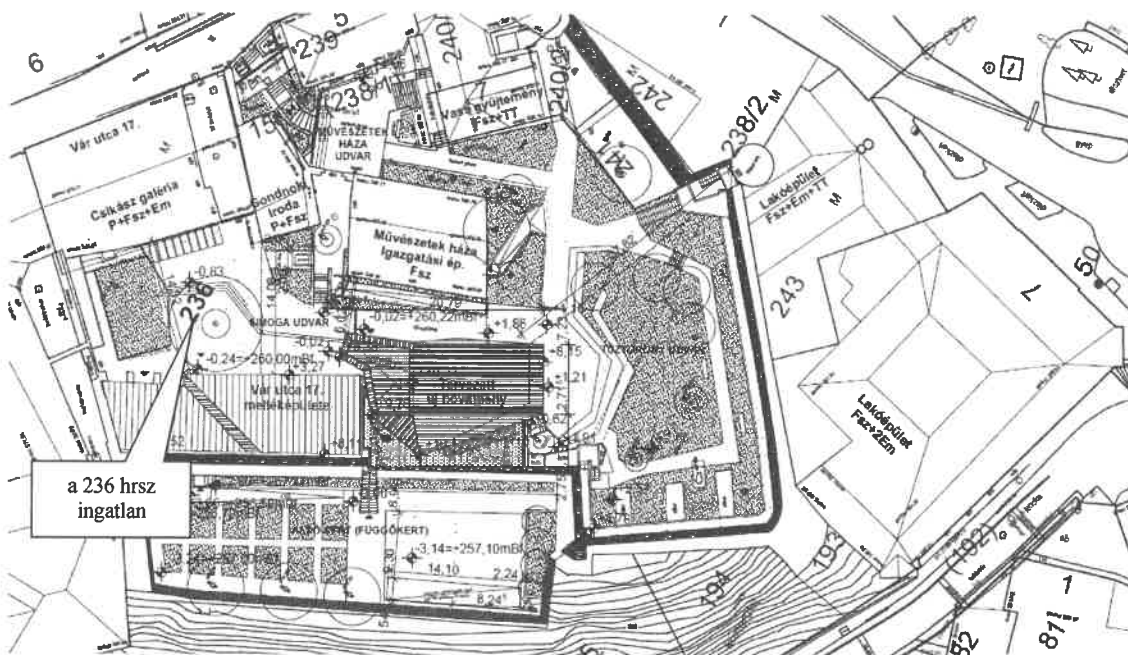


Rétegvonalas térképrészlet (www.veszprem.hu)

A 236 hrsz. telek déli oldalán jelenleg a Művészetek Háza földszintes épületei helyezkednek el, a Tűztoronyhoz vezető közzel, északi oldalán a veszprémi törvényszék egyemeletes épülete. A telek utcai oldalán az egyemeletes, ún. Simoga-ház áll, az udvar hátulsó részét foglalja el a volt istálló épület. Innen, a volt Várkert vendéglő felől belső összekötő út vezet fel a ház délnyugati, nyilvános parkként kialakított részére, amely főként a délnyugati bástya területét foglalja magában, és a Vár utca felől a Tűztoronyhoz vezető köz felől is megközelíthető. A volt Várkert vendéglő egy északi félnyeregvetős, és egy déli, ennél valamivel szélesebb, lapostetős épületrészből áll. Az épület nyugati falát a várfal alkotja. A várfal külső oldalán a telekhez kb. 3,5 méterrel alacsonyabb fekvésű terasz tartozik, ezt a völgy felé mellvéddel ellátott támfal határolja, északi oldalán a törvényszék épülete mögötti egykori börtön áll, délre pedig körülbelül a terasz szélességében a délnyugati bástya nyugati várfal síkja elé kiálló tömege.

Veszprém és a Balaton régió 2023-ra vonatkozóan elnyerte az Európa Kulturális Fővárosa (EKF) címet, melynek keretében a Veszprém, Vár utca 17. szám alatti, 236. helyrajzi számú ingatlanon meglévő, országosan védett műemlék épület – korábban a Simoga-ház istállóépülete - felújításának és bővítésének, valamint a Tűztorony környezetének 236. hrsz-ú és 238/1. hrsz-ú ingatlanokat érintő megújítása valósul meg.

A tervezett fejlesztéssel a 236. hrsz-ú ingatlan átépítése és a Veszprémi Tűztorony, (238/2 helyrajzi számú ingatlan) országosan védett, Veszprém egyik jelképének tartott műemlék környezetének (udvar és gyilokjáró) a 236 és 238/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő megújítása a cél.



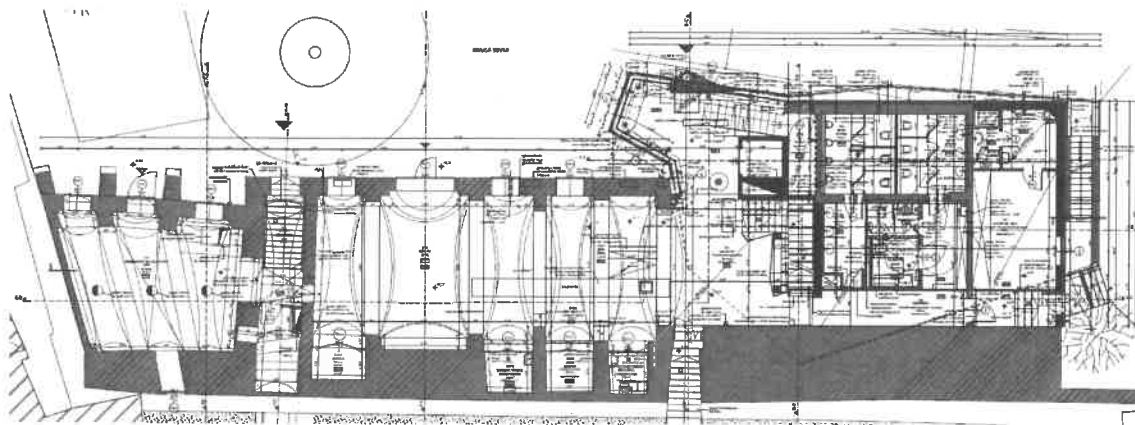
A tervezett fejlesztés helyszínrajzi részlete

4.4. A tervezett fejlesztések leírása

A tervezett projekt során az alábbi fejlesztéseket kívánják megvalósítani:

- a 236. hrsz-ú ingatlanon lévő épület felújítása, bővítése: kreatív alkotó- illetve előadóművészetek számára történő hasznosítása. (Az épület a barokk Simoga-ház (jelenlegi Csikász Galéria) szintén barokk-kori melléképülete az 1985-ben épült bővítményével együtt utolsó időben vendéglátó egységként üzemelt.)
- a Tűztorony országosan védett, Veszprém egyik jelképének tartott műemlék környezetének (udvar és gyilokjáró) a 236. hrsz-ú és 238/1. hrsz-ú ingatlanokat érintő kertépítészeti elemekkel történő megújítása, a gyilokjáró szükséges felújítása, és kis rendezvénytér kialakítása.
- Az épület két fő funkcionális egységre bontható:
- többfunkciós, kreatív alkotó- illetve előadótérreket magába foglaló épületrész tervezése az eredeti, műemléki védettség alatt álló félnyeregteretű épületrészt érintően;
- többfunkciós, kulturális célokra igénybe vehető, min. 70 fő befogadására alkalmas előadóterem tervezése a korábbi bővítmény, lapostetős épületrész tovább tervezésével, új szint ráépítésével”, a művészetek háza és bővítmény közötti lejtős „utca” kisteherautóval járhatóságának megtartásával.

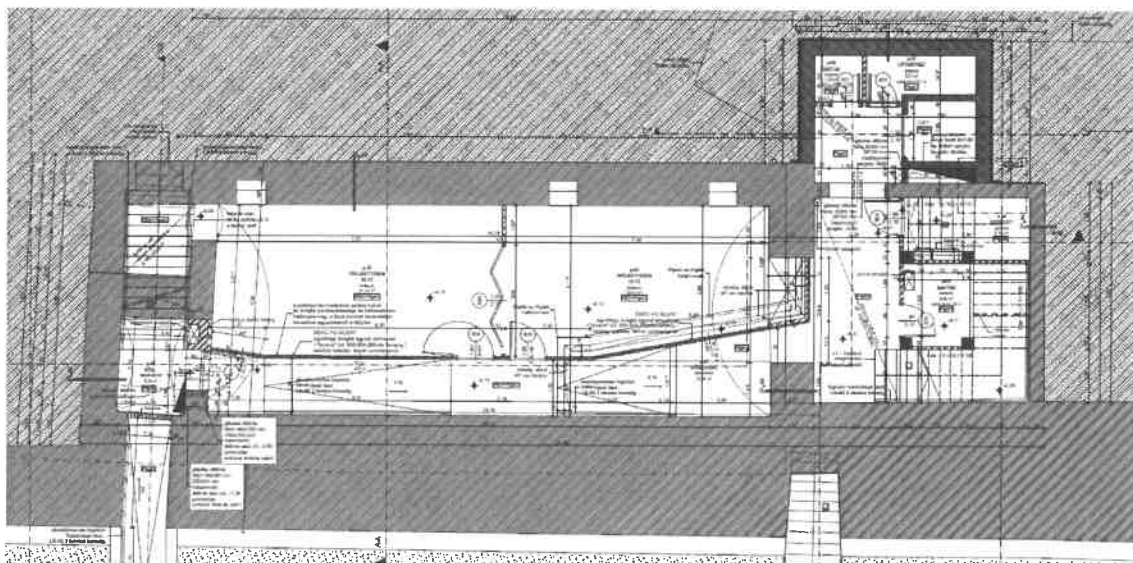
Az épület bejárata a Simoga-udvarhoz kapcsolódóan került pozicionálásra, szigorúan az alsó függőkertbe levezető barokk lépcső tengelyében, a palánkvár-szerű tömeg nyúlványaként formált kaputorony által hangsúlyozva. A belépő az összetett funkciójú lépcsőtérbe lép, mely megidézve a barokk lépcső egykoron kültéri jellegét, andezit burkolatot kap. A lépcsőtérhez közvetlen kapcsolódik a büfé-kávézó, a hallként és kiállítóterként egyaránt funkcionáló szalonnal.



A tervezett földszinti alaprajz (kiviteli terv részlet)

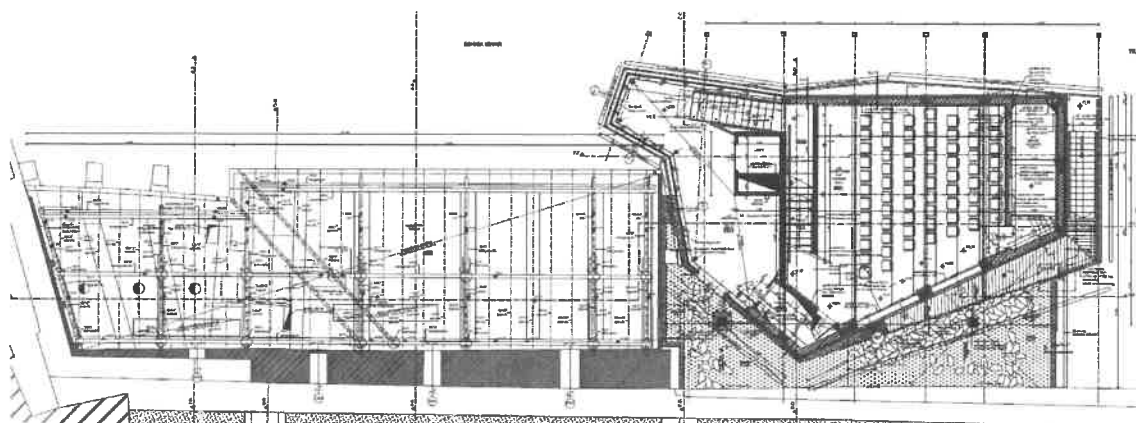
A szalonból opcionális átjárást biztosít az északi barokk épületrészben kialakított rendezvény- és kiállítóterembe a nyitott lépcsős átjáró légtérén átvezető „sóhajok hidja”. A büfé és szalon terében, valamint a kiállítóterben a jelenlegi csupasz téglafalak és boltozatok a tudományos dokumentáció szellemében műemléki strukturált vakolat felületképzést kapnak. Szintén a lépcsőtérből nyílik az átkötő folyosó, amelyről a férfi- és női WC, az akadálymentes mosdó és a személyzeti öltöző-WC nyílik. A folyosó végén lévő háttérhelyiségnek közvetlen kijárata van a szabadtéri színpad felé, illetve innen nyílik a személyzeti helyiség öltözőszekrényekkel, mosdóval, WC-vel és zuhanyzóval.

A lépcsőtérből a meglévő megmaradó háromkarú lépcső vezet le a pincébe. A pincébe való akadálymentes lejutás és a tervezett pincei várfal áttörés eredményezi az alsó függőkert akadálymentes megközelítését. A dongaboltozatos pincében kerül kialakításra két projektterem a Művészetek Háza számára.



A tervezett pincésinti alaprajz (kiviteli terv részlet)

A háromkarú lépcső középső karja fölött, az átkötő folyosó előtt indul az új lépcső az emeleti új szintre, ahol a 70 fős előadóterem kapott helyet, melynek előtere közvetlenül kapcsolódik a páratlan kilátással bíró teraszra. A terasz déli végében, a szabadtéri színpad színpalát adó hártya mögött megbújó fedett nyitott lépcső vezet le a tűztorony udvarhoz. A három szintet a lépcsőkön kívül akadálymentes felvonó is összeköti, mely a lépcsőtér bejáráshoz közeli részén helyezkedik el. A gépészeti berendezések egy része a padlástérben, másik része pedig az előadóterem előtere fölötti lapostetőn kapott helyet, a tetőre is ráforduló homlokzati hártya pergolája alatt rejtőzködően. A „tetőre” kerülő gépészeti berendezések és vezetékek minden irányból takartan kerülnek telepítésre, akusztikailag is méretezett módon.



A tervezett földszinti alaprajz (kiviteli terv részlet)

Külső területek

Az épület funkcionális kialakításnak és téri struktúrájának (a tömegalakítással egységben) alapvető kiindulási pontját adják a meglévő adottságok: az épületnek három különböző, nagyszerű adottságú, udvar fókuszpontjában való elhelyezkedése; az alsó függőkertbe levezető (egykoron kültéri, kerti) barokk lépcső pozíciója; az optimálisan szerkezetében, és így funkciójában is megtartandó, 80-as években épült, jelenleg „sebhelyszerű” bővítmény vasbeton tömbje a pincébe vezető hangsúlyos lépcsővel; az egy intézményhez tartozó, jelenleg egymás mellett létező kulturális egységek egy izgalmasan összetett struktúrává szervezhetőségének lehetősége.

A három udvar mindegyike más karaktert kap az épülettel szerves egységet alkotva. A Simoga-udvar a megérkezés helye, igazi belső udvar hangulattal és funkcióval, a térszervező elemként tervezetten ültetendő koros Simoga-fával. Az alsó függőkert az elvonulás helye, parteres kialakítású díszkerttel és intim hangulatú szabadtéri rendezvény- hellyel, melyhez filigrán acél szerkezetű, szálcement vértetű pergolát helyeznek el a mellvédfal mentén árnyékolás és zajárnyékolás céljából.

A rekonstruált gyilokjáróval keretezett, várfalakkal övezett tűztorony udvar a nyüzsgés helye, a palánkvár végfalához, mint színpalhoz vonzott szabadtéri színpaddal, zöld be simuló nézőtérrel, mely békeidőben a csoportos és magányos megpihenés, szemlélődés helyéül szolgál . A Simoga- udvarból a Tűztorony- udvar felé emelkedő belső utcát kísérő, az igazgatási épület nyugati hosszoldala mentén húzódó meglévő támfalas járósínt a terület akadálymentesítése keretében átalakításra kerül. (A barokk- kapu és Vas-gyűjtemény előtti udvart köti össze akadálymentesen a Tűztorony- udvarral.) A többszörösen lépcsőző vasbeton támfal koronája az új járósínhez igazítva kerül visszabontásra.

4.5. A területi adatok

A Megbízóval történt egyeztetések során pontosításra kerültek az értékelés során figyelembe veendő területi adatok. A megbízói adatszolgáltatás szerint az értékelésre kijelölt területek:

Projektterem 2 db	28,59+31,24=59,83 m ²	
Rendezvényterem és kiállítótér:	44,25 m ²	
Egyéb belső területek:	481,88 m ²	
Egyéb belső területeken belül:	Előadóterem:	79,93 m ²
	Kávézó:	111,50 m ²
	Egyéb kiszolgáló terület:	290,45 m ²
Külső területek	400+546+940 = 1886 m ²	

Megjegyzése

Az értékelést a Megbízótól kapott tájékoztatások, alaprajzok és területi adatok alapján végeztük, azok helytállóságát nem vizsgáltuk. A kapott alaprajzokon és helyiséglistán szereplő méreteket elfogadtuk, esetleges belső alaprajzi változtatások a számítás alapját képező terület-kimutatást érdemben nem befolyásolják, értékmódosulást nem jelentenek.

5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Bérleti jogviszony meghatározása

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.”

A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg. A bérlet mindig a dolog használatának időleges átengedését jelenti. A bérlet tárgya lehet bármilyen dolog vagy jog, amely alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni. A használat átengedése, de a rendelkezési jog megtartása mellett lehet szó bérletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó.

A bérleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

A felek jogai és kötelességei

A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja. A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a bérlet telje tartama alatt a bérelt dolog alkalmas a szerződésszerű használatra, és a szerződés előírásainak mindvégig megfelel.

A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő a bérelt dolgot a bérlet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek semmiféle joga, vagy követelése nincs, ami a bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat. Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állagát ellenőrizhesse. Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződésszerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használattal hagyjon fel.

Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt.

A bérbeadó számára nem közömbös, hogy ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át. A bérlő legfontosabb kötelessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

A bérfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni. A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

A határozott időre kötött bérlet határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja. A bérlet megszűnése bekövetkezik:

- a szerződésben kikötött idő elteltével
- a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével
- dolog elpusztulásával.

5.2. A bérleti díj meghatározása

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala megbízott a 8200 Veszprém, belterület Vár utca 17. szám alatti, 236 helyrajzi számú ingatlan kijelölt területei várható bérleti díjának meghatározására a tervezett fejlesztés utáni állapotban.

A Megbízóval történt egyeztetések során pontosításra kerültek az értékelés során figyelembe veendő területi adatok. A megbízói adatszolgáltatás szerint az értékelésre kijelölt területek:

Projektterem 2 db	$28,59+31,24=59,83 \text{ m}^2$
Rendezvényterem és kiállítótér:	$44,25 \text{ m}^2$
Egyéb belső területek:	$481,88 \text{ m}^2$
Külső területek	$400+546+940 = 1886 \text{ m}^2$

Veszprém és a Balaton régió 2023-ra vonatkozóan elnyerte az Európa Kulturális Fővárosa (EKF) címet, melynek keretében a Veszprém, Vár utca 17. szám alatti, 236. helyrajzi számú ingatlanon meglévő, országosan védett műemlék épület – korábban a Simoga-ház istállóépülete - felújításának és bővítésének, valamint a Tűztorony környezetének 236. hrsz-ú és 238/1. hrsz-ú ingatlanokat érintő megújítása valósul meg. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata a tárgyi ingatlan fejlesztése során kreatív alkotó- illetve előadóművészetek számára történő hasznosítását, valamint a Tűztorony országosan védett, Veszprém egyik jelképének tartott műemlék környezetének érintő kertépítészeti elemekkel történő megújítását, a gyalogjáró szükséges felújítását, és kis rendezvényter kialakítását tervezi megvalósítani.

A jövőbeni hasznosításra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre bérleti megállapodás, sem a tervezett bérleti díj összege. Az ingatlan hasznosítására vonatkozóan részletes üzemeltetési és költség adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért az elérhető bevételeket piaci összehasonlítással határoztuk meg.

A bérleti díj mértéke jelen ingatlan esetében jelentősen eltér a piaci alapú bérbeadás esetén indokolt értékektől, mivel a megbízás tárgyát képező felépítménynek és a külső területeknek tervezett felújítási projektje az Európa Kulturális Fővárosa 2023-as programsorozathoz kapcsolódik. A jelentős részben kötött hasznosítás, a közcélú funkciók és önkormányzati feladatokhoz kötődő közösségi hasznosítási célok miatt a jövedelmezőség erősen eltér a piaci alapon egyébként indokolt értékektől, a jövőbeni bérleti díjjal kapcsolatosan a piaci bérleti díjakhoz képest természetesen szerényebbek az elvárások. Parkolási lehetőség nincs: csak gyalogos megközelítés, ez is értékcsökkentési tényezőként megemlíthető.

Az eltérő funkciók eltérő hasznosítási lehetőségeket, így eltérő megtérülési körülményeket jelentenek, amit a bérleti díj meghatározása során a területek korrekciójával vettünk figyelembe. A részletes értékeléseket a mellékletben csatolt számítási táblázatok tartalmazzák.

Az elvégzett számítások eredményeként a 2 db Projektterem esetében elérhető együttes bérleti díj mértékét a nettó területre vetített nettó 530 Ft/m²/hó fajlagos értékkel becsültük meg. A 2 db Projektterem (összesen 59,83 m²) esetében elérhető havi nettó bérleti díjat

31 710 Ft/hó, azaz Harmincegyezer-hétszázötven Ft/hó értékben

becsültük meg.

Az elvégzett számítások alapján a Rendezvényterem és kiállítótér esetében elérhető bérleti díj mértékét a nettó területre vetített 710 Ft/m²/hó fajlagos értékkel becsültük meg. A Rendezvényterem és kiállítótér esetében elérhető havi nettó bérleti díjat

31 418 Ft/hó, azaz Harmincegyezer-négyszázötven Ft/hó értékben

becsültük meg.

Az Egyéb belső területek esetében elérhető bérleti díj mértéke az alábbi három területrészből tevődik össze: **Előadóterem, Kávézó és Egyéb kiszolgálóterületek.** Az egyes terület egységek eltérő hasznosíthatósága és így eltérő jövedelmezősége miatt ezekhez külön-külön társítottunk fajlagos bérleti díjat, a következők szerint:

Az elvégzett számítások szerint az Előadóterem esetében elérhető bérleti díj mértékét a nettó területre vetített 710 Ft/m²/hó fajlagos értékkel becsültük meg. Az **Előadóterem esetében elérhető havi nettó bérleti díjat így**

56 750 Ft/hó, azaz Ötvenhatezer-hétszázötven Ft/hó értékben

becsültük meg.

Az elvégzett számítások alapján az Kávézó esetében elérhető bérleti díj mértékét a nettó területre vetített 1000 Ft/m²/hó fajlagos értékkel becsültük meg. A **Kávézó esetében elérhető havi nettó bérleti díjat**

111 500 Ft/hó, azaz Száztizenegyezer-ötszáz Ft/hó értékben becsültük meg.

Az elvégzett számítások eredményeként az Egyéb belső területek esetében elérhető bérleti díj mértékét a nettó területre vetített 90 Ft/m²/hó fajlagos értékkel becsültük meg. **Egyéb belső területek esetében elérhető havi nettó bérleti díjat, kerekítve**

26 141 Ft/hó, azaz Huszonhatezer-száznegyvenegy Ft/hó értékben becsültük meg.

A külső területek esetében a várható bevételt tekintve jelentősen alacsonyabb értékkel lehet számolni, mivel a műemlék épületek körül létesített, parkosított területek, belső udvarok hasznosítása esetében a belső terekhez képest csak erősen csökkent jövedelmezőség biztosítható.

A lehetséges funkciók köre is nyilván korlátozott, nemcsak az időjárás viszonyosságainak való kitettség és a kedvezőtlen geometriai adottságok, hanem pl. az átközlekedés biztosítása és a közcélú hasznosítás elvárásai, illetve a műemléki környezet adta szűkösebb lehetőségek miatt is.

Parkolási lehetőség nincs: csak gyalogos megközelítés, ez is értékcsökkentési tényezőként megemlíthető.

Ezért a külső területek esetében a Rendezvényterem és kiállítótér esetében elérhető havi bérleti díj 10 %-át, 71 Ft/hó/m² átlagos értéket látunk reálisnak.

A külső területek esetében elérhető havi nettó bérleti díjat, kerekítve

133 906 Ft/hó, azaz Százharmincháromezer-kilencszázhat Ft/hó értékben

becsültük meg.

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

6. MEGJEGYZÉSEK

- A megállapított érték igény-, per- és tehermentes kialakításra vonatkozik.
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása csak a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező vagyontárgyakkal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az eszközökhöz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott értéknek.
- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó

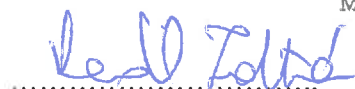
személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.


- Jelen értékelési szakvélemény kiadásának időpontjában pandémiás (világméretű) járvány van. A koronavírus járvány gazdasági – és piaci hatásai jelen pillanatban nem ismert következményekkel járnak a jövőre nézve, így az ingatlanok piaci értékének változására sem lehet egyértelmű jelzést adni. A piaci szakértők az elkövetkező időszakra – lokációtól és a vagyontárgyak típusától függően – kisebb-nagyobb mértékű, változó irányú ingatlanpiaci folyamatokat, esetleg átmeneti csökkenést jósolnak, az érték az átlagosnál nagyobb bizonytalanságot tartalmazhat.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
MKB: 10102244-05684100-01003002

Budapest, 2022 május 30.


.....
Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő


.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²		
K=1	projektt terem 2 db	59,83		
K=2	rendezvényterem	44,25		
K=3	előadóterem	79,93		
K=4	kávézó	111,50		
K=5	egyéb terület	290,45		
K=6				
	összesen:	585,96		

8200 Veszprém, Vár utca 17.


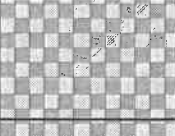

Projektterem - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Infrastrukturális adottságok (köz művek, utak, kerítettség, stb.):	Ingtatlan címe:		Veszprém, Kistó utca 10.	Veszprém, Viola utca 12.	Veszprém, Hajmáskéri utca 4
	Tagolása:	földszinti	egyszintes	egyszintes	egyszintes
	Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
	Jelleg, funkció:	projektterem	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
	Átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok
	Építés éve:	2022	n/a	n/a	n/a
	Műszaki állapot:	újszerű	megfelelő	megfelelő	megfelelő
	Megjegyzés:		Veszprém északi részén, Kistó utcában raktárhelyiség kiadó	Veszprém keleti részén, összkomfortos üzemi raktárhelyiségek kiadók	Veszprém-Gyulafrátót belterületén, családi házzal közös udvarban műhely
	Adat forrása:		ingatlan.com/32748813	ingatlan.com/31765773	ingatlan.com/28267103
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
bérleti díj (Ft/hó)			85 000	300 000	200 000
telekméret (m ²)		0	n.a.	n.a.	n.a.
nettó alapterület (m ²)		59,83	90,0	300,0	220,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)			944	1 000	909
bérleti viszony típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja			2022. május	2022. május	2022. május
kínálat/realizálás korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)			850	900	818

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,20	1,20	1,20
alapterület	hasonló	nagyobb	nagyobb
	1,00	1,05	1,05
műszaki állapot	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
jövedelmezőség, hasznosíthatóság	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,70	0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	900	875	909

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	59,83
alaprajz alapján	
fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	895
fajlagos bérleti díj kerekítve (Ft/m ² /hó)	890
redukáló tényező	0,6
fajlagos redukált bérleti díj kerekítve (Ft/m ² /hó)	530
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	31 710
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/év)	380 520

8200 Veszprém, Vár utca 17.				
Előadóterem- Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Veszprém, Kistó utca 10.	Veszprém, Viola utca 12.	Veszprém, Hajmáskéri utca 4
Tagolása:	földszinti	egyszintes	egyszintes	egyszintes
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	előadóterem	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok
Építés éve:	2022	n/a	n/a	n/a
Műszaki állapot:	újszerű	megfelelő	megfelelő	megfelelő
Megjegyzés:		Veszprém északi részén, Kistó utcában raktárhelyiség kiadó	Veszprém keleti részén, összkomfortos üzemi raktárhelyiségek kiadók	Veszprém-Gyulafrátót belterületén, családi házzal közös udvarban műhely
Adat forrása:		ingatlan.com/32748813	ingatlan.com/31765773	ingatlan.com/28267103
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		85 000	300 000	200 000
nettó alapterület (m2)	79,93	90,0	300,0	220,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		944	1 000	909
bérleti viszony típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/realizálás időpontja		2022. május	2022. május	2022. május
kinálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		850	900	818
ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,20	1,20	1,20
alapterület		hasonló	nagyobb	nagyobb
		1,00	1,05	1,05
műszaki állapot		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
építési mód		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építés éve		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
jövedelmezőség, hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,70	0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		900	875	909
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m ²)	79,93			
alaprajz alapján				
fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	895			
fajlagos bérleti díj kerekítve (Ft/m ² /hó)	890			
redukáló tényező	0,8			
fajlagos redukált bérleti díj kerekítve (Ft/m ² /hó)	710			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	56 750			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/év)	681 000			

8200 Veszprém, Vár utca 17.					
Projektterem - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe: Tagolása: Környezete: Jelleg, funkció: Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.): Építés éve: Műszaki állapot: Megjegyzés: Adat forrása:	Ingatlan címe:		Veszprém, Kistó utca 10.	Veszprém, Viola utca 12.	Veszprém, Hajmáskéri utca 4
	Tagolása:	földszinti	egyszintes	egyszintes	egyszintes
	Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
	Jelleg, funkció:	kávészó	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok
	Építés éve:	2022	n/a	n/a	n/a
	Műszaki állapot:	újszerű	megfelelő	megfelelő	megfelelő
	Megjegyzés:		Veszprém északi részén, Kistó utcában raktárhelyiség kiadó	Veszprém keleti részén, összkomfortos üzemi raktárhelyiségek kiadók	Veszprém- Gyulafrátót belterületén, családi házzal közös udvarban műhely
Adat forrása:			ingatlan.com/32748813	ingatlan.com/31765773	ingatlan.com/28267103
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
bérleti díj (Ft/hó)			85 000	300 000	200 000
telekméret (m ²)		0	n.a.	n.a.	n.a.
nettó alapterület (m2)		111,50	90,0	300,0	220,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)			944	1 000	909
bérleti viszony típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja			2022. május	2022. május	2022. május
kínálat/realizálás korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)			850	900	818
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAITT					
településen belüli elhelyezkedés			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,20	1,20	1,20
alapterület			kisebb	hasonló	hasonló
			0,95	1,00	1,00
műszaki állapot			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,05
építési mód			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
építés éve			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,05
földrajzi elhelyezkedés			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
útvizonyok			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
jövődélmezőség, hasznosíthatóság			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,10	1,05	1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			1 175	1 250	1 137
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
számítás alapját képező terület (m ²)		111,50			
alaprész alapján					
fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		1 187			
fajlagos bérleti díj kerekítve (Ft/m ² /hó)		1 190			
redukáló tényező		0,85			
fajlagos redukált bérleti díj kerekítve (Ft/m ² /hó)		1 000			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)		111 500			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/év)		1 338 000			

8200 Veszprém, Vár utca 17.				
Egyéb belső területek - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém, Kistó utca 10.	Veszprém, Viola utca 12.	Veszprém, Hajmáskéri utca 4
Tagolása:	kétszintes	egyszintes	egyszintes	egyszintes
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	sport gyakorló terem	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok
Építés éve:	2021	n/a	n/a	n/a
Műszaki állapot:	újszerű	megfelelő	megfelelő	megfelelő
Megjegyzés:		Veszprém északi részén, Kistó utcában raktárhelyiség kiadó	Veszprém keleti részén, összkomfortos üzemi raktárhelyiségek kiadók	Veszprém-Gyulaíráót belterületén, családi házzal közös udvarban műhely
Adat forrása:		ingatlan.com/32748813	ingatlan.com/31765773	ingatlan.com/28267103
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)	0 290,5	85 000	300 000	200 000
telekméret (m ²)		n.a.	n.a.	n.a.
nettó alapterület (m2)		90,0	300,0	220,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		944	1 000	909
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2022. május	2022. május	2022. május
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		850	900	818
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 1,20	kedvezőtlenebb 1,20	kedvezőtlenebb 1,20
alapterület		hasonló 1,00	nagyobb 1,05	hasonló 1,00
műszaki állapot		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
építési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
útviszonyok		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jövedelmezőség, hasznosíthatóság		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		900	875	866
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	290,45			
alaprajz alapján				
fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)	880			
fajlagos bérleti díj kerekítve (Ft/m2/hó)	880			
redukáló tényező	0,1			
fajlagos redukált bérleti díj kerekítve (Ft/m ² /hó)	90			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	26 141			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/év)	313 692			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24705/2021

2021.03.08

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 236 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Vár utca 17.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alósnálly adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill.

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kultúrház

0

3172

0000

2.

Műemlék

3. bejegyző határozat: 31886/2006.02.01

Védett terület:

kiemelten védett régészeti terület:

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31777/2004.01.26

eredeti határozat: 40720/1997/1996.11.20

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 961/3223 40720/1997/1996.11.20

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 2262/3223 40735/1993.06.30.

jogcím: telek egyesítés tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 198/1996.01.09

Építési korlátozás

jogosult:

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31777/2004.01.26

Önálló szöveges bejegyzés helyett a 237.hrsz.-ú ingatlan így a 236 hrsz.-ú ingatlan területe
961m2-ről 3223 m2-re változott.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használatos.

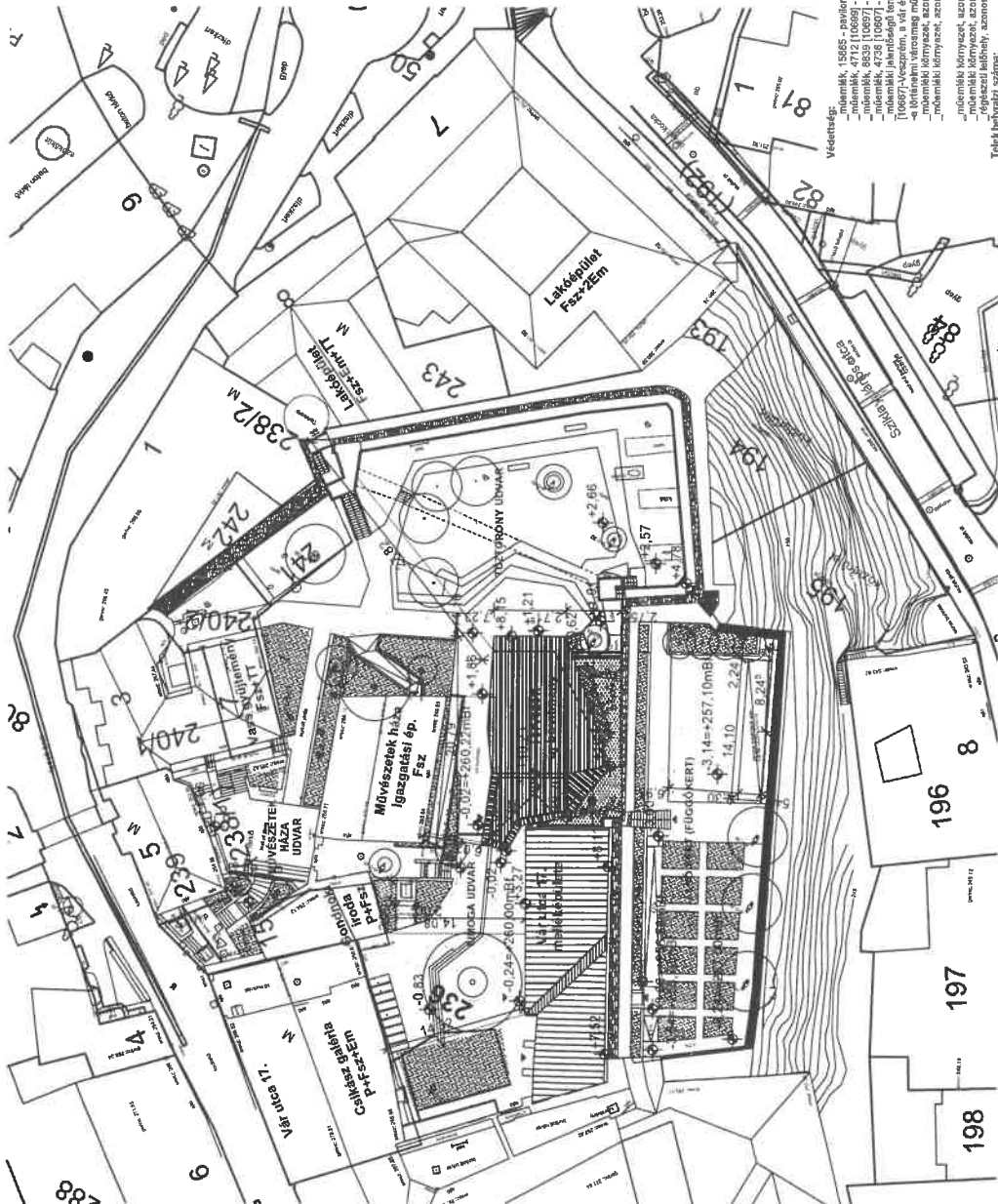
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

jelmagyarázat:

— tervzési terület határa



±0,00 = 260,24 mBf

8200 vespér, vár utca 17.
236. hrsz-ú ingatlanon meglévő, országosan védett műemlék épület - korábban a Simoga-ház iszlámpépülete - felújítása és bővítése, valamint a tűztorony környezetének 236. hrsz-ú és 238/1. hrsz-ú ingatlanokat érintő megújítása

TULAJDONOS és ÉPÍTETŐ:
veszprém megye jogú város önkormányzata

MEGBÍZÓ:
veszprém 2030
műszaki infrastruktúra fejlesztés kft.
8200 vespér, hágyai út 1.

GENERALTERVEZŐ és ÉPÍTÉSZET:

KM07 Építész Műterem Kft.
1012 Budapest, Kosztolányi u. 16.
+36 1 613 1719 • szilvasz@km07.com
+36 20 982 1343

Nóbi Orsolya
Er 19-0397

Szilvási Átila
Er 01-0397

Klas Gábor János
É 01-5884

SEMENTIS Kft.

Rezó Erik
széki 13-0707

TARTÓSZERKEZET:

8229 Csopak Erdőháza u. 10.
+36 30 901 0841 • orsi@szmkt.hu

GÉPÉSZET:

Lantos András
G-115-4630

LANTERV Kft.
1126 Budapest, Benczúr utca 20-22.
+36 1 450 006 • lanterv.hu

ELEKTROMOS:

Berendi Péter
V/Vn 11-00884

2667 Szőlő, Erdős utca 17.
+36 30 327 5377 • villamstervezes.bu@gmail.com

TÜZVÉDELMI:

Németh Krisztina
MEK-115-00884
TUE 07-0040

+36 20 9327396
coworking.architect@gmail.com

építészeti
kivitelezés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3

Lapméret

helyszínrajz

k_00

Tervmagyarázat

Rajzszerkesztés

2021.12.

1:500

A3



Símozgatóház
Isztállóépülete felújítása és bővítése,
a csatlakozó utvarok átfogó rendezése

ÉPÍTETŐ:
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
8200 Veszprém, Házgyári út 1.

ÉPÍTÉSZET:
KÖRÖS ÉPÍTÉSZ MŰVERNÖK KFT.
1012 Budapest, Kocsuszko u. 16.
+36 1 613 1719 • szivasztitke@gmail.com

Nábik Orsolya
E/1 19-0397

Szilvasi Anikó
E/1 01-4037

TÁJÉPÍTÉSZET:

873 Tervező Iroda Kft.
1113 Budapest, Bocskai út 44.
+36 30 455 50 57
studio@873.hu

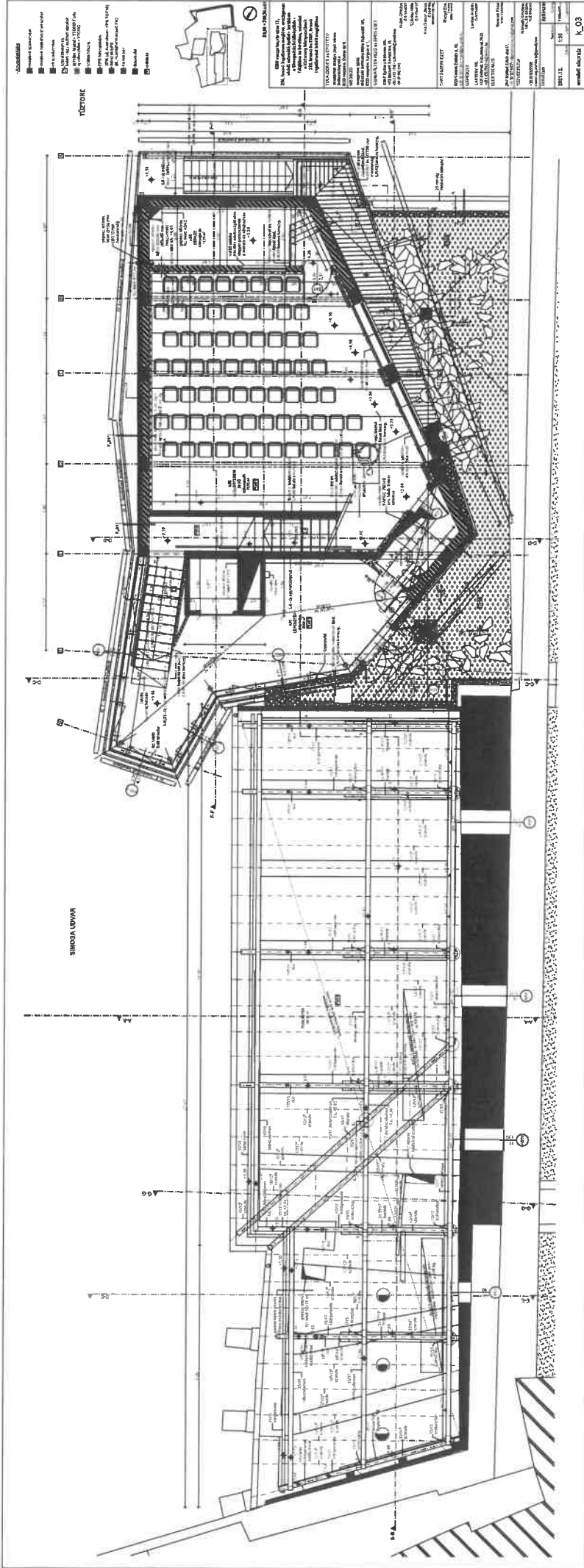
8/3	Palka Zsuzsa Kincső
-----	---------------------

Kivitelezési terv	Tervezés dátuma	Tárgyalás dátuma	Számjegyzék
2021.12.	2021.12.16.	2021.12.17.	480x297
Tárgyalási jegyző neve		Létszám	Lapok száma
Tárgyalás helyszíne		1250	TAJ_03
Tervező neve		Rajzolási dátum	



1.4.6. Helyiségkimutatás

SZINT	HELYISÉG SZÁMA	HELYISÉG NEVE	BURKOLAT	TERÜLET
pince				
	p.01	közlekedő	dekorbeton	50,99 m2
	p.02	projektterem	linóleum	28,59 m2
	p.03	projektterem	linóleum	31,24 m2
	p.04	gépészet	kerámia	5,55 m2
	p.05	raktár	kerámia	5,96 m2
	p.06	raktár	kerámia	1,61 m2
	p.07	liftgépház	kerámia	3,27 m2
	p.08	közlekedő	téglaburkolat	8,29 m2
pince összesen				135,50 m2
földszint				
	f.01	lépcsőtér	andezit lapburkolat	60,64 m2
	f.02	közlekedő	dekorbeton	18,46 m2
	f.03	női wc	dekorbeton	11,08 m2
	f.04	ffi wc	dekorbeton	11,55 m2
	f.05	személyz.ölt.és wc	dekorbeton	3,28 m2
	f.06	ak.mentes mosdó	dekorbeton	4,57 m2
	f.07	háltérhelyiség	dekorbeton	25,50 m2
	f.08	szociális blokk	dekorbeton	6,27 m2
	f.09	wc+zuh	dekorbeton	3,12 m2
	f.10	szalon 35 fő	fakocka	59,15 m2
	f.11	nyitott lépcsőtér	dekorbeton	6,04 m2
	f.12	rendezvényterem és kiállítótér 28 fő	dekorbeton	44,25 m2
	f.13	Ffi wc előtér	dekorbeton	6,39 m2
	f.14	tároló	kerámia	7,54 m2
	f.15	tároló (1,90m alatti bm.)	kerámia	(3,00 m2)
	f.10.1	büfé háttérhelyiség	metrógumi burkolat	2,96 m2
	f.10.2	büfé háttérhelyiség	metrógumi burkolat	3,63 m2
	f.10.3	büfé tak.szer.	metrógumi burkolat	3,65 m2
	f.10.4	büfé bárpult	metrógumi burkolat	24,63 m2
	f.10.5	büfé	fakocka	17,48 m2
	f.12.1	raktár	fakocka	3,05 m2
földszint összesen				323,24 m2
emelet				
	e.01	lépcsőtér	dekorbeton/ szőnyegpadló	30,68 m2
	e.02	előadóterem 70 fő	szőnyegpadló	79,93 m2
	e.03	gépház	szőnyegpadló	11,79 m2
	e.04	zsilip	szőnyegpadló	4,82 m2
emelet összesen				127,22 m2
mindösszesen				585,96 m2



Legend	Notes
1. External walls	2. Internal walls
3. Floor slabs	4. Roof slabs
5. Stairs	6. Windows
7. Doors	8. Balconies
9. Terraces	10. Gardens
11. Paved areas	12. Unpaved areas
13. Fences	14. Gates
15. Light fixtures	16. Planting
17. Other	18. Other

Notes:

- 1. External walls: 200mm thick concrete blockwork.
- 2. Internal walls: 100mm thick concrete blockwork.
- 3. Floor slabs: 100mm thick concrete.
- 4. Roof slabs: 150mm thick concrete.
- 5. Stairs: 100mm thick concrete.
- 6. Windows: 1200mm x 1800mm.
- 7. Doors: 1200mm x 2000mm.
- 8. Balconies: 100mm thick concrete.
- 9. Terraces: 100mm thick concrete.
- 10. Gardens: 100mm thick concrete.
- 11. Paved areas: 100mm thick concrete.
- 12. Unpaved areas: 100mm thick concrete.
- 13. Fences: 100mm thick concrete.
- 14. Gates: 100mm thick concrete.
- 15. Light fixtures: 100mm thick concrete.
- 16. Planting: 100mm thick concrete.
- 17. Other: 100mm thick concrete.
- 18. Other: 100mm thick concrete.

Architectural drawing of a building facade and section. The drawing shows a multi-story building with a sloped roof and a large glass facade. The section line 'A-A' is indicated, and the section view 'A-A' shows the interior structure. The drawing is labeled 'SIMONA LOWRIE' and 'K.03'.