

Bérleti díj meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a 8200 Veszprém, Dózsa György utca 2. szám alatti, 131 helyrajzi számon
nyilvántartott, „kivett művelődési központ és udvar” megnevezésű ingatlanról



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

Csopak
2020. szeptember 21.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY, AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett művelődési központ és udvar

Cím: Veszprém, Dózsa György utca 2.

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 131

TULAJDONVISZONYOK

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

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltiség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület: 5513 m²

Nettó alapterület: 3722 m²

Tulajdoni hányad: 1/1

Jelenlegi funkció: használaton kívüli

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2020.09.04.

Megrendelő megnevezése: "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ

Bérleti díj kerekítve:

1 300 000 Ft/hó, azaz
egymillió-háromszázezer forint/hó

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

A megállapított érték a határnaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.

Csopak, 2020. szeptember 21.

Készítette:

Bakony-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Besz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Epingér András

Epingér-Galajda Edit

Epingér András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Epingér-Galajda Edit
vagyonértékelő (OKJ 54 3410300015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	4
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői	14
4. ÉRTÉKELÉS.....	16
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	16
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	16
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	16
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	17
4.5 Érték meghatározás	17
5. ÖSSZEFOGLALÁS	18
6. MELLÉKLETEK.....	19

Az értékebecslés 43 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban (1 db megbízói, 1 db irattár)

Mellékletek:

- Értékelő táblák
- Fotómelléklet
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2020. szeptember 1-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Dózsa György utca 2. szám alatti, 131 helyrajzi számon nyilvántartott, „*kivett művelődési központ és udvar*” megnevezésű ingatlan bérleti díjának meghatározásával.

A szakvéleményünk az ingatlan esetében szedhető reális bérleti díj mértékének megállapítására vonatkozik.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A piaci bérleti díj meghatározása a szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel. A bérbeadásnál a fajlagos egységárat a kereskedelmi egységek esetében jellemzően kiadható nettó négyzetméterre vetítjük.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2020. 09. 04-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat
- Nem hiteles térképmásolat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 09. 03.
Ingatlan címe:	Veszprém, Dózsa György utca 2.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 131

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett művelődési központ és udvar
Alapterülete:	5513 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész	
III/1.	Építési korlátozás. Jogosult: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Cím: 8200 Veszprém, Óváros tér 9.
III/2.	Vezetékjog. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/3.	Vezetékjog a vázrajz szerinti 198 nm-nagyságú területre. Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Székesfehérvár Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság MKEH-SZFMMBH/4913-2/2010/MU számú jogerő határozata alapján. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/4.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 185 m ² területre. Jogosult: E.ON Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/5.	Jelzálogjog 239 499 000 Ft és járulékai erejéig. A VEM/01/2481-10/2017. számú hatósági szerződés és VEM/01/2481-9/2017. számú jelzálogszerződés alapján. Jogosult: Veszprém Megyei Kormányhivatal Cím: 8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

A bejegyzett építési korlátozás és vezetékJogok az ingatlan bérbeadással történő hasznosítását nem befolyásolják, a bérleti díj mértékét nem érintik.

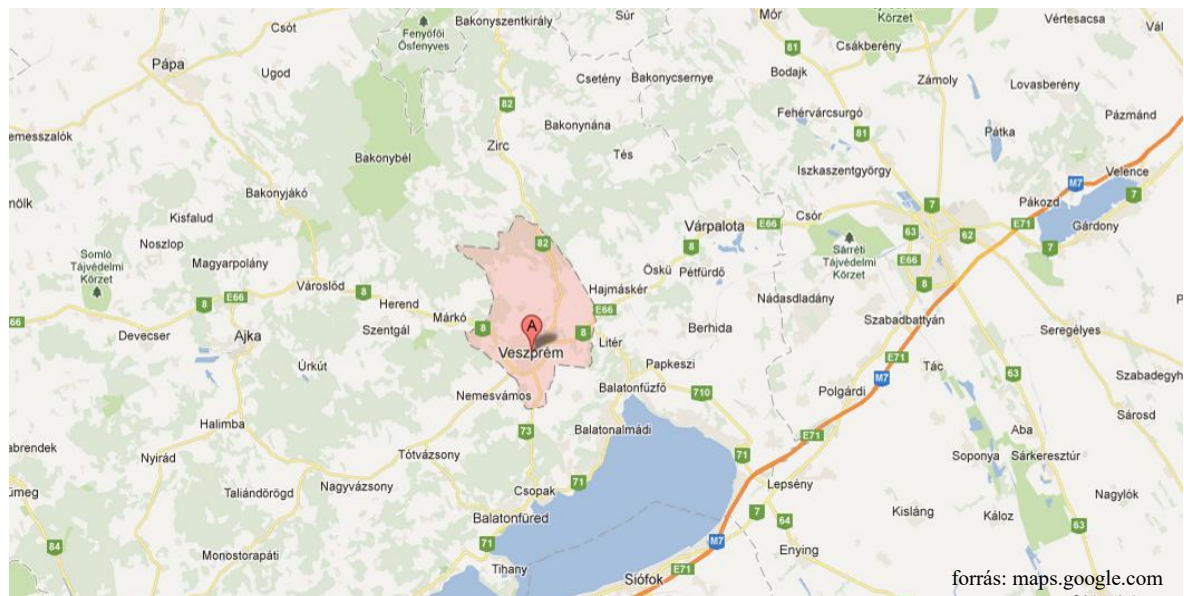
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém 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 közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



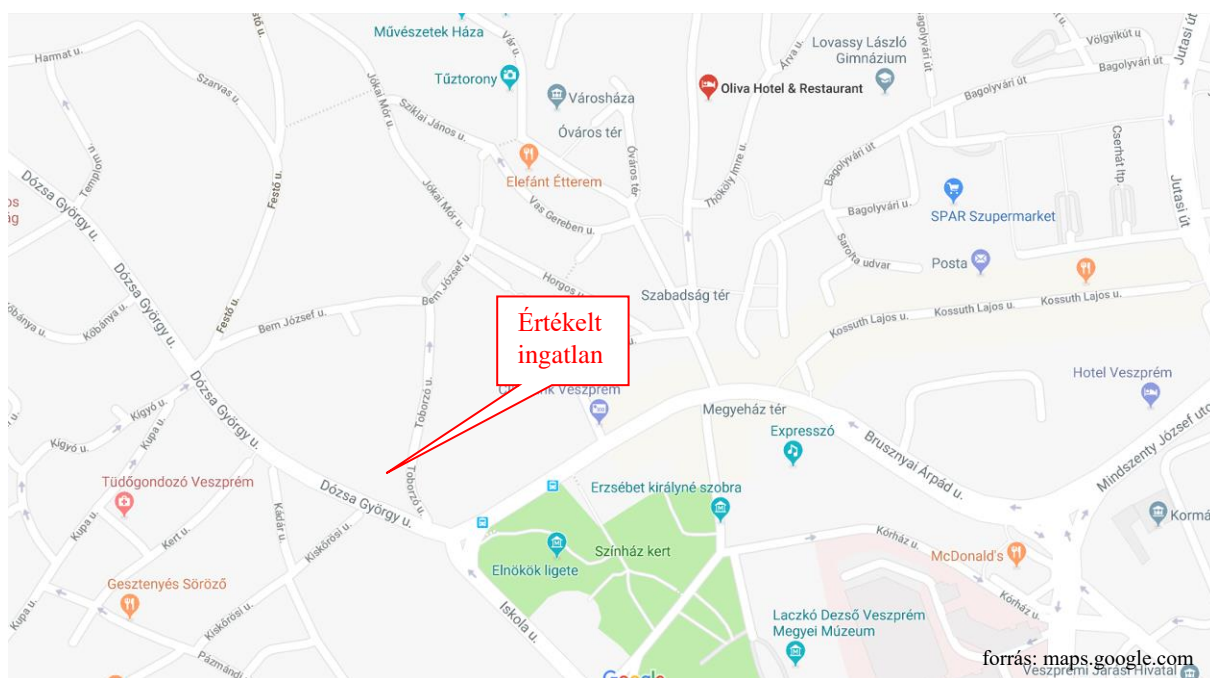
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan település belvárosának szélén, a Dózsa György és a Toborzó utca sarkán található. Infrastrukturális ellátottsága jó, parkolás az ingatlan területén, illetve az utcában lehetséges, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek, közintézmények 1 km-es körzetben elérhetőek.

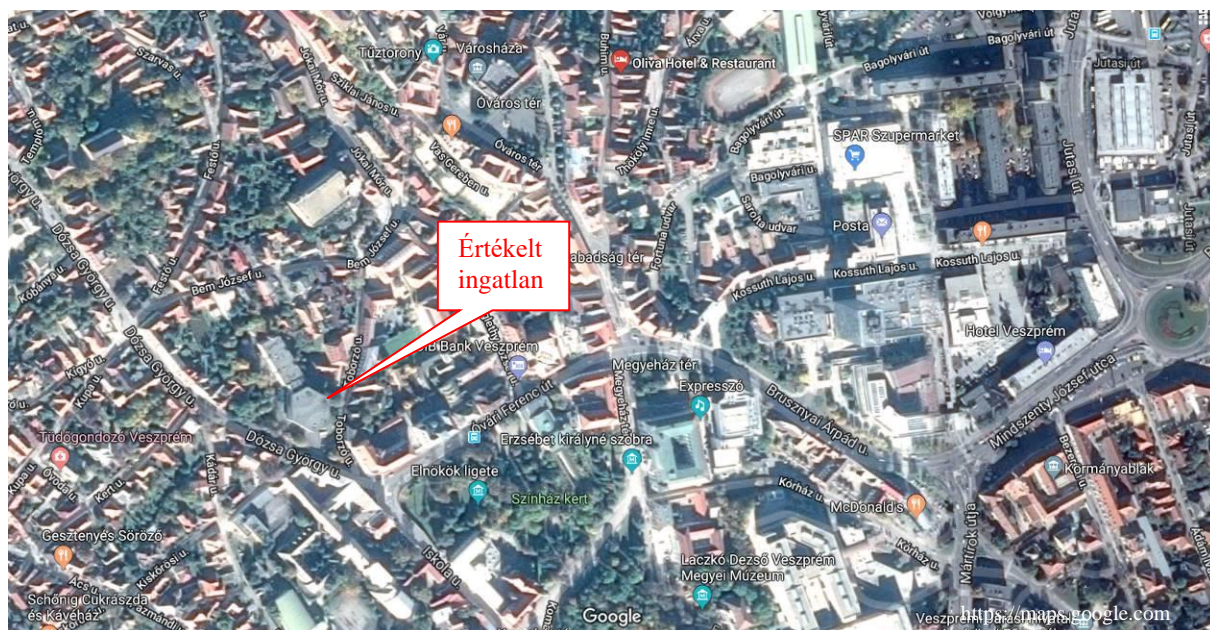
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az épület 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) a Középdunántúli 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 1274 fő, a munkanélküliségi ráta 3,25 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. júliusi adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Középdunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez

kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Makrogazdasági környezet, előrejelzés

A koronavírus-járvány az elmúlt másfél hónapban a magyar gazdasági élet meghatározó tényezőjévé vált, szinte minden cég érzi a következményeit. A járvány hatását a cégek üzletmenetére a felmérés résztvevőinek 58%-a jelentősnek érzi, s további 36%-uk is érzékelt némi hatást – vélhetően ezek döntő többsége negatívát. A foglalkoztatott létszám és a nemzetgazdasági ágak szerint képzett csoportok esetében mindenütt 90% feletti az érintettség, azaz a járvány teljesen átszötte a magyar gazdaságszervezeti rendszerét, összességét. A turizmus-szektor, illetve a szórakoztatás és szabadidős tevékenység esetében lényegében minden céget jelentősen érintett a járvány. Néhány területen átlag alatti az érintettség: ilyen az iparon belül a vegyipar és az ipari javítás, a kereskedelem az építőanyagok forgalmazása, illetve a szolgáltató szférában a jogi, számviteli és adminisztratív szolgáltatás, valamint az építészeti, műszaki tevékenység.

Az MNB online felmérésében közel 5000 vállalat vett részt, amelyek 98 százaléka kkv. A válaszok március 26. és április 2. között kerültek felvételre. A kérdőív fókuszában a kereslet és árazás változásai, a gazdasági aktivitás lassulása, valamint a foglalkoztatás, a likviditási helyzet és a beruházási tervek álltak. A válaszadók kétharmada a szolgáltató szektorban működik. A kérdőívre adott válaszok fele a közép-magyarországi régióból érkezett, de az ország többi részéből is érkeztek visszajelzések. A Magyar Nemzeti Bank ezúton is köszöni az eredményes felméréshez való hozzájárulást a kérdőívet kitöltő vállalkozásoknak, valamint a közvetítő érdekképviselőknek, hitelintézeteknek és tanácsadó szervezeteknek.

A felmérés eredményei alapján a vállalatok a koronavírus-járvány hatására jelentős keresletcsökkenésre számítanak, amit jellemzően nem terveznek áremeléssel ellensúlyozni. A felmérés idején a kitöltők közel fele az árbevétel 30 százalék feletti csökkenését tapasztalta és további jelentős csökkenésre számítanak a következő 1-3 hónapban. A válaszadók 44 százaléka szerint legalább fél évre lesz szükség ahhoz, hogy a bevételek újra elérjék a válság előtti szintet. A személyes jelenlétet igénylő szolgáltatással (például vendéglátás, szórakoztatás) foglalkozó válaszadók kiemelkedően magas (80-100 százalék) arányban számítanak arra, hogy tevékenységüket egy hónapnál hosszabb ideig fel kell függeszteni a járvány miatt. Más területeken (például mezőgazdaság, feldolgozóipar) ez az arány jóval alacsonyabb (40-50 százalék). A felmérésben résztvevők körülbelül 80 százaléka a járvány miatt nem emelt árakat.

A nagyarányú beszállítói fennakadások és a nehezen megoldható helyettesíthetőség a termelési láncokban jelentős kihívást okoznak. A kitöltők 63 százaléka tapasztalt fennakadásokat termelési, szolgáltatási folyamatában beszállítói problémák miatt. A szállítókra visszavezethető fennakadások kapcsán a válaszadók legtöbbször a járvány által leginkább sújtott országokból (Olaszország, Spanyolország, Németország, Kína) érkező, illetve a belföldi szállításokkal kapcsolatos nehézségeket emelték ki. A termeléshez szükséges anyagot, szolgáltatást nyújtó szállító 1 hónapig tartó kiesését a válaszadók 41 százaléka nem tudná helyettesíteni.

A kitöltők 55 százaléka a foglalkoztatotti létszám megtartásában gondolkodik, de a válság előtti létszámot csak legfeljebb 2 hónapig tartják fenntarthatónak. A probléma enyhítése érdekében a válaszadók a munkaszervezésben terveznek változtatásokat: 46 százalékuk távmunkában, 44 százalékuk részmunkaidős foglalkoztatásban gondolkodik, de a tervek közt magas arányban jelenik meg a létszámcsoökkentés (37 százalék) és a dolgozók fizetés nélküli szabadságra küldése (35 százalék) is. A távmunka a válaszadók 73 százaléka számára a tevékenység jellege miatt nem jelenthet megoldást. A vendéglátás, szálláshely-szolgáltatás (38 százalék), a szállítás, raktározás (42 százalék), illetve a feldolgozóipar (45 százalék) tevékenységi köreiben volt a legkisebb azok aránya, akik a válság előtti létszám fenntartását tervezik.

A járvány miatt a válaszadók felénél likviditási problémák is felmerültek, leginkább a közterhek és a bérek fizetése okoz problémát. A kérdést megválaszoló vállalatok fele legfeljebb 1 hónapig képes fenntartani a fizetőképességét, ha nincs árbevétele. A kérdésre válaszolók 40 százaléka tervez hitelt felvenni a következő negyedévben a bérek finanszírozására, jellemzően 3 havi bérköltség fedezésére.

A járvány miatt a válaszadók egyharmada hitelből tervezett beruházást kényszerül elhalasztani. A felmérésben résztvevők 11 százaléka a korábban tervezett összegben venne fel beruházási hitelt, 8 százalék azonban lényegesen kisebb összegben. A vállalatok hitelfelvételkor a kedvező kamatozást, a gyors ügyintézés és a törlesztések felfüggesztését tartják a legfontosabbnak a jelenlegi helyzetben.

A felmérésbe bevont vállalatok oldaláról megfogalmazott javaslatok jelentős részben összhangban vannak azokkal az intézkedésekkel, amelyek később bejelentésre kerültek. A felmérés eredményei is megerősítették, hogy a jelenlegi helyzetben az egyik legfontosabb feladat a likviditás fenntartása, miközben a célzott támogatások szerepe is felértékelődött.

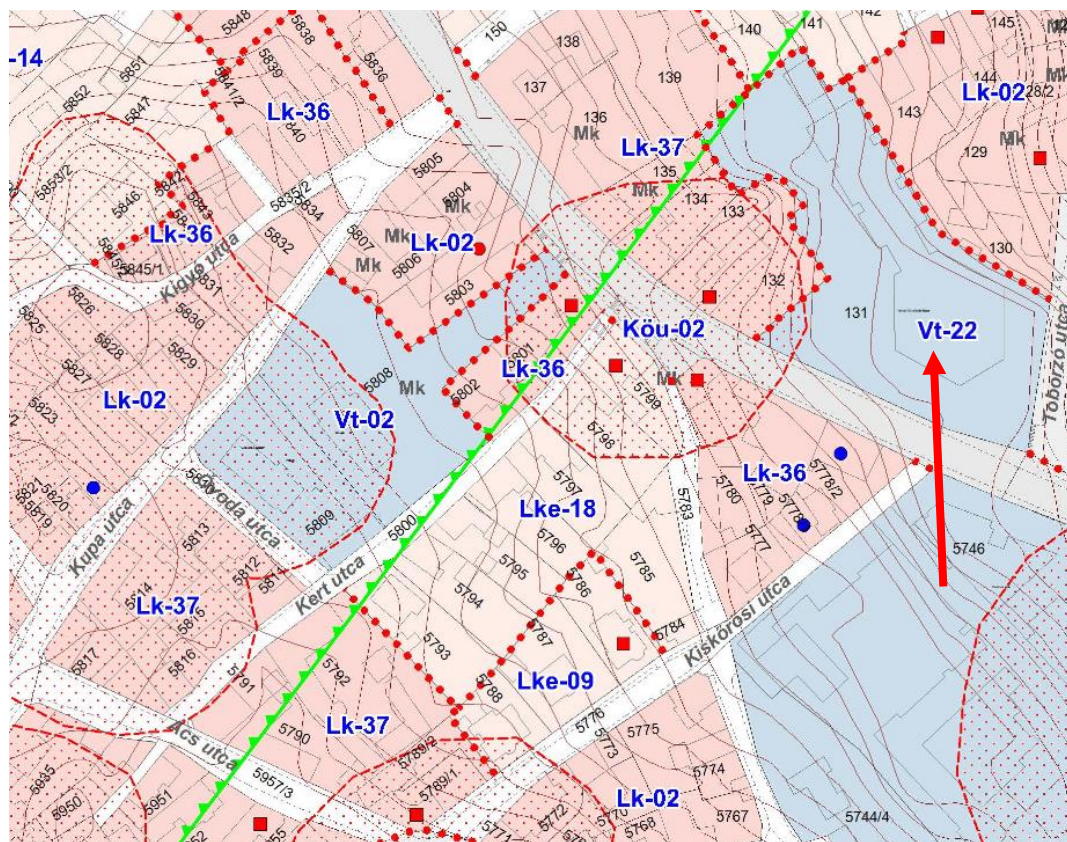
A koronavírus-járvány okozta negatív gazdasági hatások ellentételezésére a Magyar Nemzeti Bank is számos intézkedést fogantatott, kézzel fogható támogatást nyújtva a magyar gazdaság egészének. A jegybank többek között április 20-án NHP Hajrá néven elindította a Növekedési Hitelprogram újabb konstrukcióját, amely a kkv-szektor számára nyújt kedvező és kiszámítható kamatozású forrást a munkahelyek és termelési kapacitások megtartásához, illetve beruházásaik finanszírozásához. Emellett a jegybank kezdeményezte az idei törlesztésekre vonatkozó moratóriumot, valamint az NHP-ban eddig felvett hitelek esetében rugalmasabb átütemezési lehetőséget tett lehetővé az adósok számára. Az MNB a Növekedési Kötvényprogram feltételeit is módosította, ami hozzájárul a nagyvállalatok finanszírozási korlátjainak oldódásához, illetve lehetőséget teremt arra, hogy a vállalati szektor nagyobb mértékben támaszkodjon a bankhitelnek alternatívát jelentő forrásbevonási módokra. Tavalyi évi nyeresége után az MNB továbbá rekordösszegű, 250 milliárd forintos eredményt fizetett be a központi költségvetésbe 2020 áprilisában, ami tovább növelte a járvány elleni védekezés mozgásterét. Mindemellett a jegybank újraindítja a jelzáloglevél-vásárlási programját és állampapír-vásárlási programot is indít a másodlagos piacon.

Felhasznált források: GKI Gazdaságkutató Zrt. (2020): *A járvány következtében kényszerszabadságolásra és elbocsátásra kényszerülnek a hazai cégek*. Elérhető: <https://www.gki.hu/wp-content/uploads/2020/04/GKI-A-j%C3%A1rv%C3%A1ny-foglalkoztat%C3%A1si-hat%C3%A1sai-20200420.pdf> (2020.09.05.)

MNB (2020): *A koronavírus vállalati szektorra gyakorolt hatásai*. Elérhető: <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2020-evi-sajtokozlomenyek/az-mnb-koronavirus-jarvany-gazdasagi-hatasait-vizsgalo-vallalati-felmeresenek-eredmenyei> (2020.09.05.)

Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Vt-22 jelű településközponti vegyes lakóterület építési övezetbe tartozik. Kivonat a szabályozási tervből:



Vegyes területek
8.§

- (1) A vegyes területek építési övezetei az alábbiak:
 - a) ⁵⁷Vt településközpont vegyes területek: Vt-01; - Vt-66.
 - b) Vk központi vegyes területek: Vk-01; - Vk-11.
- (2) A településközpont vegyes területen
 - a) elhelyezhető:
 1. lakóépület,
 2. igazgatási épület,
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi szállásépület szolgáltató épület,
 4. egyéb közösségi szórakoztató épület,
 5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 6. sportépítmény,
 7. parkolóház, többszintes parkoló-építmény kizárólag az SZT-ben meghatározott helyen,
 8. nem zavaró hatású gazdasági építmény.
 - b) nem helyezhető el:

önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) A központi vegyes területen

a) elhelyezhető:

1. igazgatási épület,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi szállásépület szolgáltató épület,
3. egyéb közösségi szórakoztató épület,
4. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
5. sportépítmény,
6. parkolóház, többszintes parkoló-építmény kizárólag az SZT-ben meghatározott helyen,
7. nem zavaró hatású gazdasági építmény, továbbá
8. lakás rendeltetési egység kizárólag a földszint feletti szinteken.,

b) nem helyezhető el:

parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) A vegyes területek építési övezeteinek területén építmény csak teljes közművesítéssel (a termikus energiaellátás villamos-energiával is kiváltható) helyezhető el.

(5) A Déli Intézményterület Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-22, Vt-27 és Vk-03 övezeteiben lakóépület nem helyezhető el, legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(6) Egyedi előírások:

a) Veszprém, D-i intézményközpont:

Előkeretek:

- | | |
|---|-----------|
| - a Füredi út mentén | min. 30 m |
| - É-D-i gyűjtőút mentén
(kivéve a KV4 jelű területet) | min. 40 m |
| - Egyéb utak mentén | min. 10 m |
| - További tömbbelső feltárására
szolgáló magán, vagy közterületi
kiszolgáló út mentén | min. 5 |

b) ^{58 59}

A Jutasi út városrész-központ Vt-62 és Vt-63 jelű építési övezeteinek területén:

1. A területen kötelezően alkalmazandó a szintterület-mutató.
2. A területen lakás nem létesíthető.
3. Az egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t.
4. Homlokzatokat burkolattal (tégla, kő, fém, fa) tagolt felületekkel kell kialakítani. Homlokzaton a fém és a fa felületek aránya legfeljebb 20-20% lehet.
5. A területen magastető legfeljebb 20% arányban létesíthető, sík fémlemez és/vagy üvegfedéssel.
6. A lapostetők legalább 50 % -n zöldfelületet tetőkertként kell kialakítani. A telepíthető növényállomány szerkezete: a tetőkert legfeljebb 60% -n kétszintes gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány, legalább 40 % -n háromszintes, gyep-, cserje-, és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés.
7. Biztosítani kell a tetőfelületek min. 20 % -n a gyalogos felület kialakítási lehetőségét, valamint azok akadálymentes megközelítését legalább a Jutasi út felől.
8. A párkánymagasságot a SZT-n feltüntetett magassági értékhez (szintvonal) képest kell meghatározni.

9. A párkánymagasság felett létesíthető tetőfelépítmények között legalább 10 m széles közt kell biztosítani. A tetőfelépítmények homlokzati felületét legalább 50 %-ban üvegezett módon kell kialakítani.
 10. A területen a gépészeti épületelemek az épület részeként, építészetileg egységes módon, takartan kerülhetnek kialakításra.
 11. A Vt-62 jelű építési övezet területén, építési helyén átvezetett út és a nyugati építési határvonal közötti területen gépkocsitároló csak terepszint alatt, vagy épülettömegben belül létesíthető.
 12. A Vt-62 jelű építési övezet területén legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450) épülettömegben belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki. A felszínen legfeljebb 50 parkolóhely helyezhető el. A Vt-63 jelű építési övezet területén felszíni parkolás céljára a minimális zöldfelület és a megengedett legnagyobb beépítés területén felül megmaradó rész használható. Parkolás célját szolgáló terület: a parkolóállás, és a hozzá vezető kiszolgáló út együttese.
 13. Az Lk-14 jelű építési övezet keleti határa mentén a SZT-en feltüntetett helyen legkésőbb a szomszédos VT-62 övezetben tervezett létesítmény használatba vételi engedélyéig a létesítmény építettségének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el. A zajvédelmi létesítményt a szomszédos út forgalmi terhelésének megfelelően kell méretezni, úgy, hogy a területi zajterhelési határértékek biztosítottak legyenek.
 14. Az Lk-14 jelű építési övezet keleti határa mentén a SZT-en feltüntetett helyen legkésőbb a használatba vételi engedélyig zajvédelmi létesítmény helyezendő el.
- c) ⁶⁰A Tersánszky J. Jenő utca menti Vt-52 övezetben a beépítési vonal megegyezik az utcai szabályozási vonallal.
- d) ⁶¹ ⁶²A Cholnoky Jenő utca, Lóczy Lajos utca, Dornyai Béla utca által határolt Vt-33 jelű övezetben a megengedett építménymagasság 16,0 m.
- e) ⁶³A Kopácsi út és Jutasi út csatlakozásánál, a két út között elhelyezkedő, Vt-08 jelű övezetben levő 2375, 2376, 2377/8, 2388, 2389, 2390/1, 2390/2 hrsz-ú területek összevonása után az övezeti határon és szabályozási vonalon belüli terület tovább nem osztható.
- d) ⁶¹ ⁶²A Cholnoky Jenő utca, Lóczy Lajos utca, Dornyai Béla utca által határolt Vt-33 jelű övezetben a megengedett építménymagasság 16,0 m.
- e) ⁶³A Kopácsi út és Jutasi út csatlakozásánál, a két út között elhelyezkedő, Vt-08 jelű övezetben levő 2375, 2376, 2377/8, 2388, 2389, 2390/1, 2390/2 hrsz-ú területek összevonása után az övezeti határon és szabályozási vonalon belüli terület tovább nem osztható.
- f) ⁶⁴A Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt tömbben a telkenként megengedett maximális lakásszám 4 db.
- g) ⁶⁵Gyulafirátóton a Kastély utca által határolt Vt-03 jelű építési övezet területén nem kell előkertet tartani.
- h) A Petőfi Színház színházkertben elhelyezkedő terepszint alatti építményei felett építési hely nem létesíthető, a terület közkerti jellegét meg kell őrizni.
- i) ⁶⁶A Vt-64 jelű övezetben a hátsókert mérete legalább 10 m.
- j) ⁶⁷A Munkácsy Mihály utca és Őrház utca között elhelyezkedő Vt-66 jelű övezetben a telek területével megegyező bruttó szintterület építhető. A bruttó szintterületbe nem számít bele a szint alatti gépkocsitároló és egyéb tároló helyiség területe.



(7) ⁶⁸A vegyes területek telekalakítási, építési előírásai:

Sajátos területfelhasználási egység	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb	
							szélessége (m)	mélysége (m)
Településközponti vegyes terület	Vt-01	SZ	400	15	4,5	40	16	
	Vt-02	SZ	900	30	5,4	30	16	
	Vt-03	SZ	400	30	4,5	20	16	
	Vt-04	SZ	3000	30	5,4	20	16	
	Vt-05	SZ	700	30	5,4	20	16	
	Vt-06	SZ	700	30	6	20	16	
	Vt-07	SZ	7500	30	6,5	20	16	
	Vt-08	SZ	800	30	7,5	20	18	
	Vt-09	SZ	3000	30	10,5	20	35	
	Vt-10	SZ	2000	30	10,5	20	35	
	Vt-11	SZ	900	30	12	20	16	
	Vt-12	SZ	7500	35	7,5	20	16	
	Vt-13	SZ	3500	35	10,5	40	16	
	Vt-14	SZ	30000	35	12	30	16	
	Vt-15	SZ	400	40	5,4	20	16	
	Vt-16	SZ	400	40	4,5	20	16	
	Vt-17	SZ	400	40	5,4	20	16	
	Vt-18	SZ	800	40	6,5	20	16	
	Vt-19	SZ	1000	40	7,5	40	16	
	Vt-20	SZ	450	40	7,5	40	16	
	Vt-21	SZ	800	40	7,5	20	16	
	Vt-22	SZ	4000	40	7,5	40	16	
	Vt-23	SZ	2000	40	7,5	40	16	

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Művelődési központ	
	
Építés éve:	1973
Szintek:	Pince + földszint + 2 emelet

Funkció:	Használaton kívüli
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Monolit vb. kehelyalapok, monolit vb. gerendaráccsal összekötve
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Bitumenes lemezszigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Monolit vasbeton egyszintes konzolos pillérek között kitöltő kerámia
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Monolit vasbeton födém szerkezet
Belső válaszfalak:	Tégla válaszfalak
Tető szerkezet és tetőfedés:	Lapostető, kétrétegű modifikált bitumenes szigetelés
Nyílászárók:	
Külső ablak:	szintmagas acél szerkezetű, egyrétegű üvegezésű üvegfalak, ablakok
Külső ajtó:	Fém és 1 db műanyag szerkezetű ajtó
Belső ajtó:	Fa szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	Felújítandó
Felületképzések:	
Külső falfelület:	A földszinten klinker tégla, máshol vakolt parapet falak
Belső falfelület:	Festett, csempézett
Belső padlóburkolat:	Kerámia, cementlap, szőnyegpadló, PVC, mettlachi, beton
Belső padlóburkolat állapota:	Felújítandó és közepes
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók:	Gázkazán, radiátor hőleadókkal
Melegvízellátás:	Gázkazán és villanybojlerek
Felújítás éve és tartalma:	2017-ben a földszint és az 1. emelet egy részének felújítása történt.
Leírás:	
<p>Az épület 1973-ban vasbeton vázszerkezettel, kerámia kitöltő falazattal, pince, földszint és 2 emelet tagolódással épült. A Dózsa György utca felőli fejpületben egy eredetileg előcsarnok funkciójú rész található, innen vezet lépcső az emeleti, 385 fős színházteremhez, a vendégmosdókhoz és a kiszolgáló helyiségekhez, illetve innen egy közép folyosón juthatunk el az épületegyüttes hátsó traktusaiba. A szintek itt belső lépcsővel összekötöttek, közép folyosós kialakításúak. Az épületet legutoljára részlegesen, bankfiókként hasznosították, azóta kihasználatlan.</p>	

Az épületben található helyiségek elrendezését a mellékletek közt található alaprajz, és területi adatait a mellékletek között található alaprajz szerinti helyiség-kimutatás ismerteti.

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A számítás során úgy tekintettük az ingatlant, mint bérbeadás útján hasznosítható ingatlant. A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk. Elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

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

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

A megállapított érték a határnaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel.

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2020. szeptember hó. A megállapított érték a határnaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. Utóbbi esetben a bérleti díj felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

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

4.5 Érték meghatározás

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

A bérleti díj meghatározása során csak a bérbeadható, elsősorban iroda, illetve egyéb közösségi területeket vettük figyelembe, az egyéb nem kiadható, kiegészítő funkciójú (közlekedők, vizesblokkok, gépészeti helyiségek) területeket nem. A földszinti, illetve emeleti bérbeadható területek esetében az épületen belüli elhelyezkedés miatt önálló számítást alkalmaztunk. Ezen területek bérleti díj számítását a mellékletek tartalmazzák. A színházterem esetében egy feltételezett, költségárányal csökkentett terem bérleti díjból indultunk ki.

Földszinti irodater:	451,39 m ²	900 Ft/m ²	406 251 Ft
Földszinti egyéb:	700,12 m ²		
1. emeleti irodater:	508,65 m ²	800 Ft/m ²	406 920 Ft
1. emeleti egyéb:	137,51 m ²		
2. emeleti irodater:	519,17 m ²	800 Ft/m ²	415 336 Ft
2. emeleti egyéb:	115,78 m ²		
Színház:*	636,1 m ²	50 000 Ft/alkalom	85 000 Ft
Pincszint:	653,2 m ²		
Összesen:	3721,92 m ²		1 313 507 Ft
Kalkulált havi bérleti díj kerekítve:			1 300 000 Ft
* A színházterem bérleti díj megállapítása során 50.000 Ft/alkalom bérleti díjjal, havi két rendezvényel, és 15%-os költségárányal számoltunk			

A fentiek alapján az ingatlan havi bérleti díját

1 300 000 Ft-ban, azaz egymillió-háromszázezer forintban határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Bérleti díj kerekítve:	1 300 000 Ft/hó , azaz egymillió-háromszázezer forint/hó
------------------------	--

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

A megállapított érték a határnaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.

Csopak, 2020. szeptember 21.

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

Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP – 1. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1142263/4/2020

2020.09.03

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 131 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Dózsa György utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

. Kivett művelődési központ és udvar

0

5513

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42581/1992.12.07

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 198/1986.01.09

Építési korlátozás

jogosult:

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202

cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49979/2004.11.10

Vezeték jog

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49958/2/2010.11.02

Vezeték jog

a vázrajz szerinti 198 nm nagyságú területre. Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal

Székesfehérvár Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság MKEH-SZFMMBH/4913-2/2010/MU számú

jogerős határozata alapján.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41276/2/2011.06.22

Vezeték jog

A vázrajz szerinti 185 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP – 2. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1142263/4/2020
2020.09.03

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 131 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 57702/2017.12.21
Jelzálogjog 239 499 000 FT, azaz kétszázharminckilencmillió-négyezéskilencvenkilencezer FT és
járulékal erejéig .
A VEM/01/2481-10/2017. számú hatósági szerződés és VEM/01/2481-9/2017. számú
jelzálogszerződés alapján.
jogosult:
név: VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789415
cím : 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1.

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

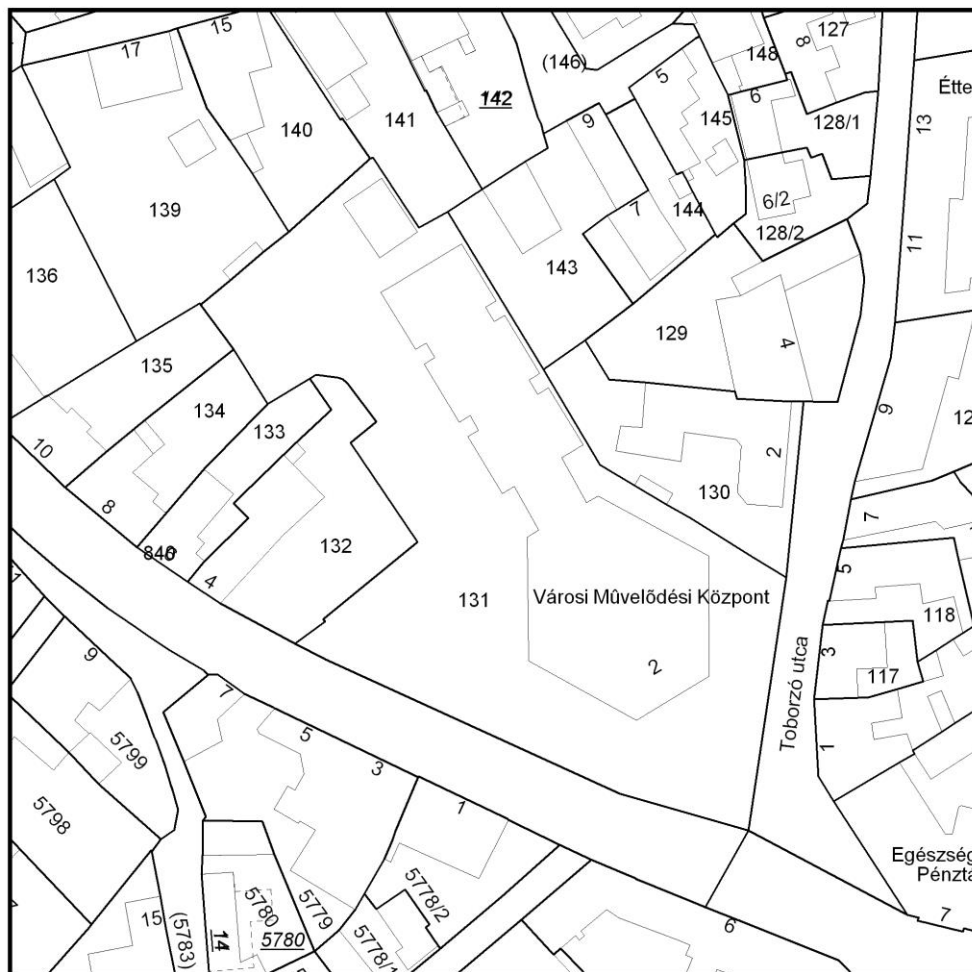
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.03 11:01:32

Megrendelés szám: 1142295/4/2020

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 131

Méretarány: 1 : 1000



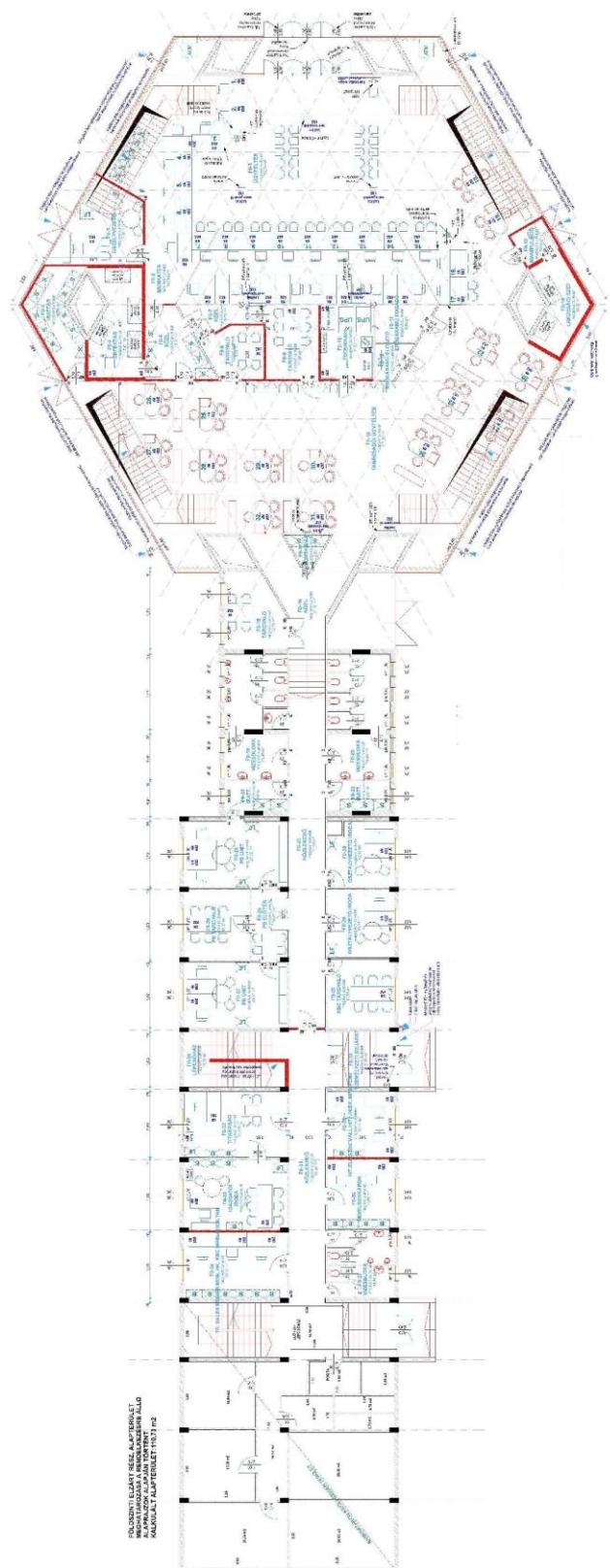
HELYISÉGBKÖNYV		
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület
Ügyféltér	Földszint	152,74 m ²
Technikaih.	Földszint	11,67 m ²
Erősáramú fogadó	Földszint	5,56 m ²
Erősáramú elosztó	Földszint	3,12 m ²
Lakossági széf	Földszint	10,62 m ²
Manipuláció	Földszint	3,78 m ²
Tanácsadói ügyféltér	Földszint	217,85 m ²
Közlekedő	Földszint	21,81 m ²
Nyomtatvány	Földszint	2,55 m ²
Tárgyaló	Földszint	12,7 m ²
Vizesblokk	Földszint	23,45 m ²
Munkatér	Földszint	114,39 m ²
Vizesblokk	Földszint	23,45 m ²
Irattároló	Földszint	5,48 m ²
Irattároló	Földszint	5,48 m ²
Közlekedő	Földszint	40,88 m ²
Pb előtér	Földszint	7,67 m ²
Pb tárgyaló	Földszint	13,97 m ²
Pb unit	Földszint	20,52 m ²
Pb unit	Földszint	20,34 m ²
Kbc tárgyaló	Földszint	13,65 m ²
Osztályvezető iroda	Földszint	13,61 m ²
Osztályvezető	Földszint	17,92 m ²
Osztályvezető iroda	Földszint	12,36 m ²
Közlekedő	Földszint	31,42 m ²
Titkárság	Földszint	20,34 m ²
Igazgatói iroda	Földszint	21,84 m ²
TR. Sales Régiós Mon. Hk. KBC Tan.	Földszint	20,31 m ²
Hít. Ell. Szak. Váll. Hít. Jh. MFB Pont	Földszint	13,14 m ²

Mobilbankárok	Földszint	13,65 m2
Vizesblokk	Földszint	13,65 m2
Személyzeti bejárat	Földszint	10,86 m2
Lépcsőház	Földszint	16,11 m2
Értéktár	Földszint	15,61 m2
Irattár	Földszint	12,83 m2
Közlekedő	Földszint	11,31 m2
Közlekedő	Földszint	5,76 m2
Tárgyaló	Földszint	8,35 m2
Tárgyaló	Földszint	11,68 m2
Előtér-lépcsőház	Földszint	34,5 m2
Porta	Földszint	3,85 m2
Elzárt terület	Földszint	110,73 m2
Revizor	Emelet	28,96 m2
Váll. Mob. Ért. Mt. és vezető	Emelet	29,49 m2
Fész	Emelet	28,96 m2
Öltöző	Emelet	28,96 m2
Teakonyha	Emelet	29,49 m2
Irattár	Emelet	28,96 m2
Irattár	Emelet	7,5 m2
Jogász	Emelet	22,13 m2
Hivatalsegéd	Emelet	21,24 m2
Merkantil	Emelet	22,13 m2
Vizesblokk	Emelet	7,8 m2
Kbc iroda	Emelet	54,86 m2
Kbc vezető	Emelet	11,13 m2
Közlekedő	Emelet	51,96 m2
Vizesblokk	Emelet	10,95 m2
Közlekedő	Emelet	50,13 m2
Iroda	Emelet	28,62 m2
Iroda	Emelet	28,44 m2
Iroda	Emelet	29,03 m2
Előtér	Emelet	2,88 m2

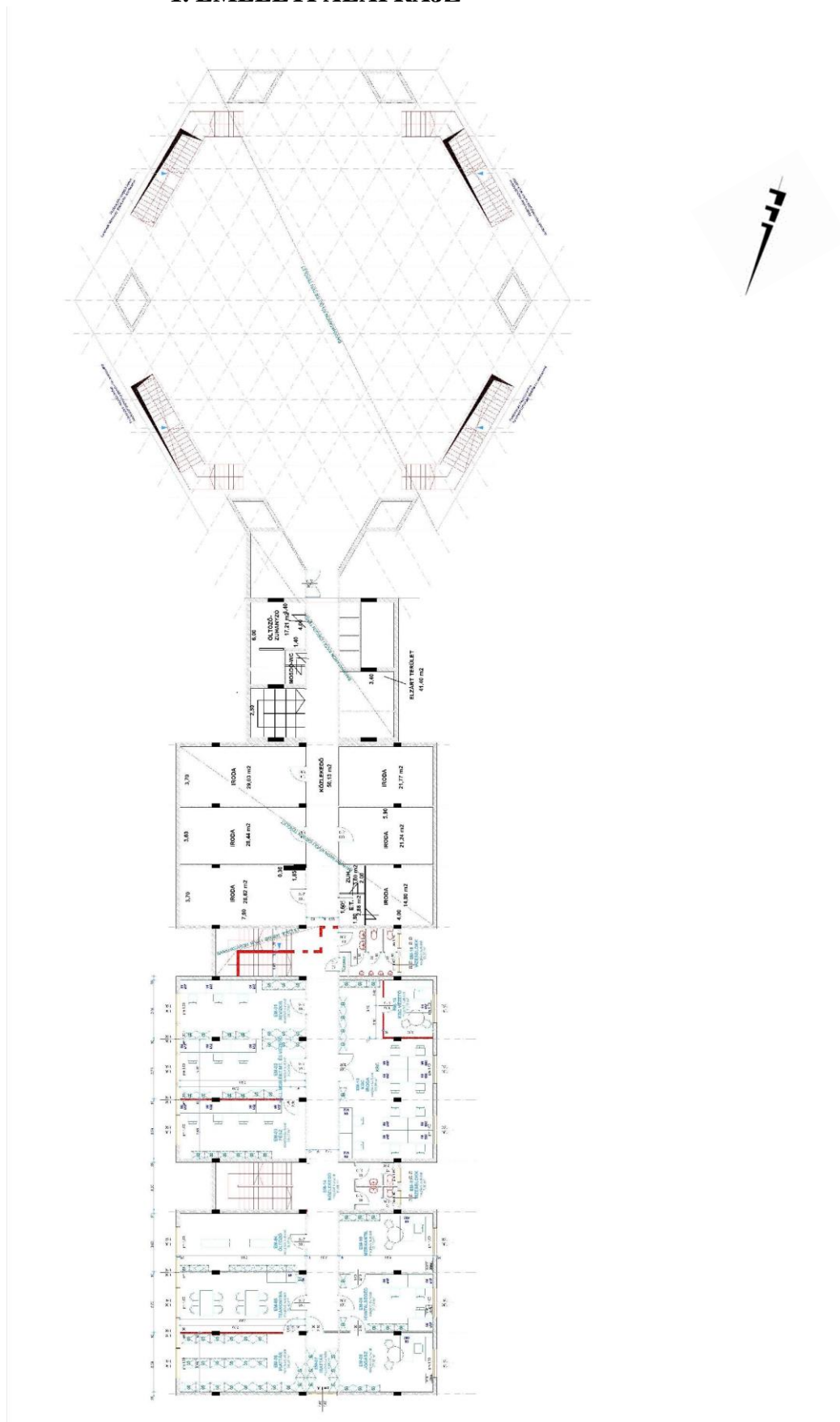
Zuhanyzó	Emelet	3,6 m2
Iroda	Emelet	14,8 m2
Iroda	Emelet	21,24 m2
Iroda	Emelet	21,77 m2
Öltöző-zuhanyzó	Emelet	17,21 m2
Mosdó-wc	Emelet	2,52 m2
Elzárt terület	Emelet	41,4 m2
Színház háttér	Emelet	112,5 m2
Színpad	Emelet	105 m2
Zenekari árok	Emelet	69 m2
Nézőtér	Emelet	210 m2
Tiriztor helyiség	Emelet	14 m2
Raktár	Emelet	14 m2
Közönségi tartózkodó	Emelet	105 m2
Férfi wc	Emelet	3,3 m2
Női wc	Emelet	3,3 m2
Közlekedő	2. emelet	17,5 m2
Raktár	2. emelet	20,4 m2
Előtér	2. emelet	0,9 m2
Öltöző	2. emelet	14,28 m2
Zuhanyzó	2. emelet	4,18 m2
Wc	2. emelet	0,9 m2
Tároló	2. emelet	8,5 m2
Kamraraterem	2. emelet	179,64 m2
Vizesblokk	2. emelet	10,95 m2
Közlekedő	2. emelet	57,69 m2
Iroda	2. emelet	59,33 m2
Iroda	2. emelet	28,97 m2
Iroda	2. emelet	42,38 m2
Iroda	2. emelet	21,24 m2

Vizesblokk	2. emelet	7,8 m2
Iroda	2. emelet	22,13 m2
Iroda	2. emelet	21,24 m2
Iroda	2. emelet	22,13 m2
Iroda	2. emelet	28,97 m2
Iroda	2. emelet	29,49 m2
Iroda	2. emelet	28,97 m2
Előtér	2. emelet	7,36 m2
Kazánház	pincszint	92,4 m2
Fűtő szoba	pincszint	11,2 m2
Fürdő+wc	pincszint	5,5 m2
Előtér	pincszint	5,7 m2
Raktár	pincszint	5,7 m2
Lépcsőház	pincszint	11,2 m2
Közlekedő	pincszint	11,2 m2
El. Műhely	pincszint	20,4 m2
Olajfogó	pincszint	13,6 m2
Raktár	pincszint	13,5 m2
Raktár	pincszint	20 m2
Trafó	pincszint	39,6 m2
Elektromos kapcsolóhelyiség	pincszint	21,2 m2
Primer kapcsoló	pincszint	13,6 m2
Raktár	pincszint	12 m2
Akku töltő	pincszint	11,2 m2
Lépcsőház	pincszint	11,2 m2
Tároló	pincszint	11,2 m2
Akku tároló	pincszint	11,2 m2
Labor	pincszint	13,6 m2
Közlekedő	pincszint	20,6 m2
Csőfolyosó	pincszint	193,2 m2
Szellőző gépház	pincszint	84,2 m2
Összesen:		3721,92 m2

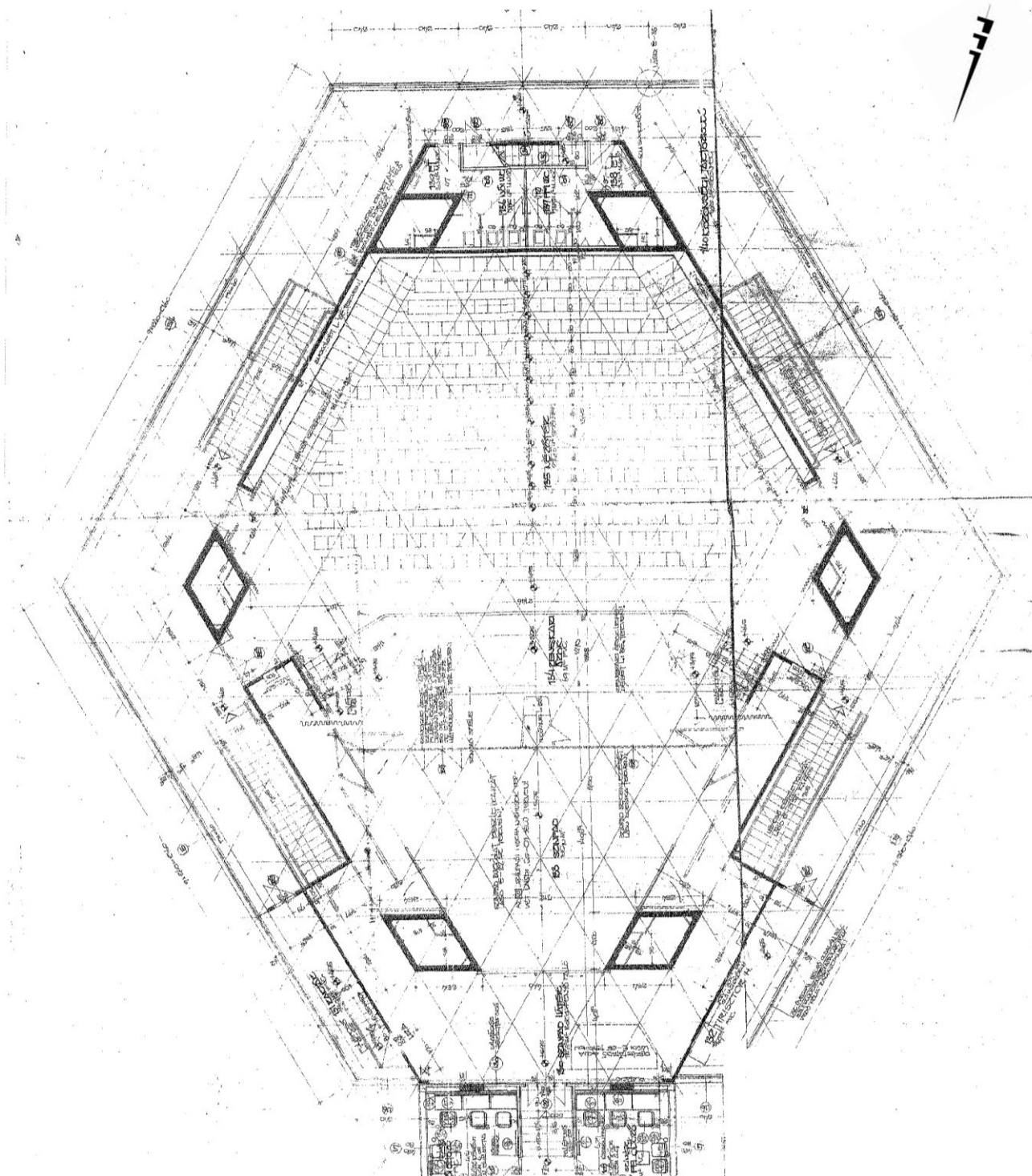
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



1. EMELETI ALAPRAJZ

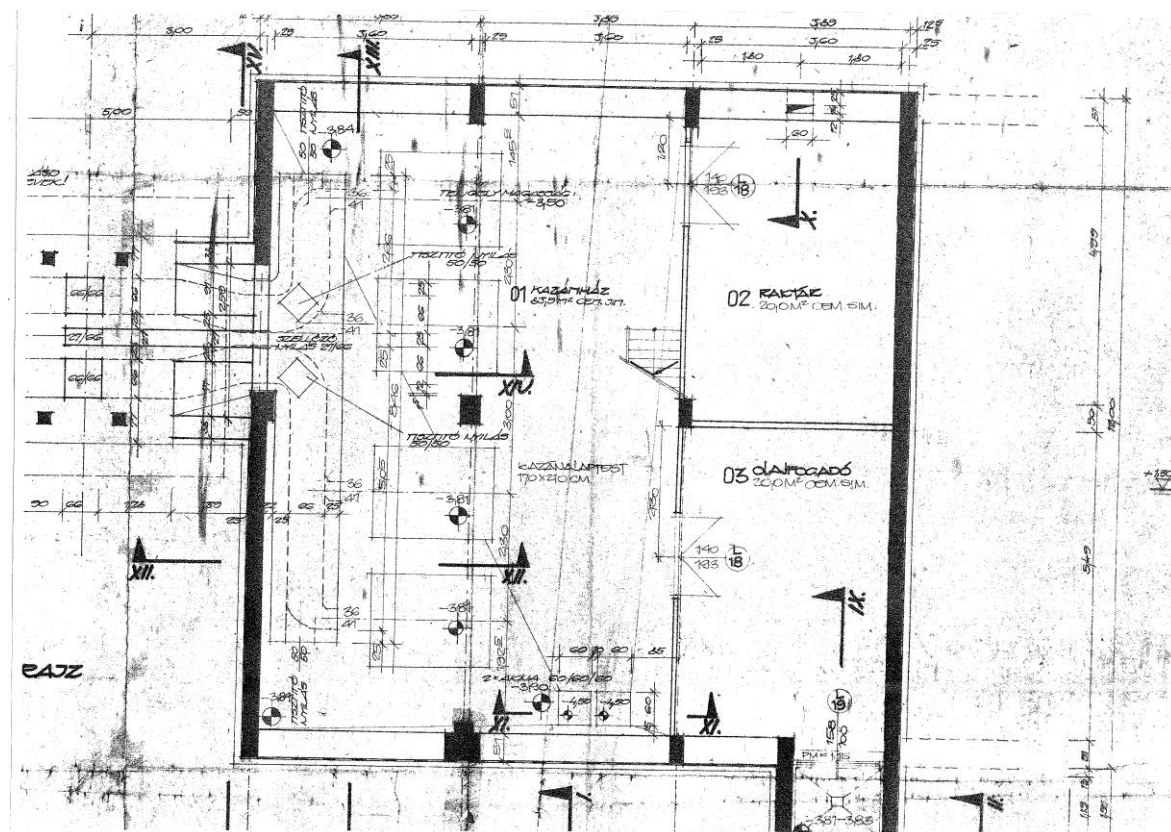


A SZÍNHÁZTEREM ALAPRAJZA



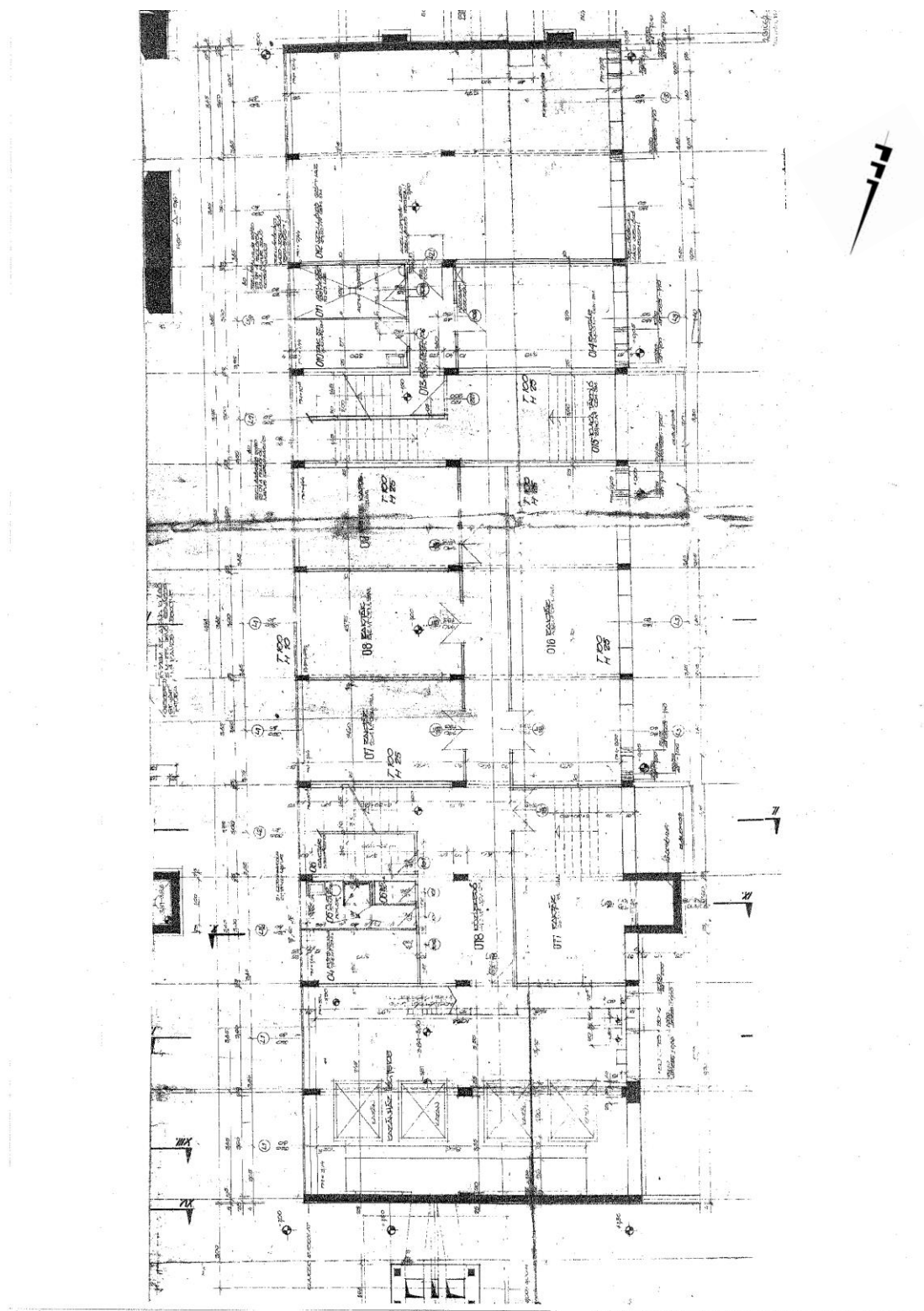
Architectural floor plan of the 1st floor of the 'Kamagatzen' building. The plan shows a central corridor (KORRIDOR) and several rooms including a large hall (KAMAGATZEN), a kitchen (KÜCHE), a dining area (ESSTISCH), a lounge (LÖSUNG), and a staircase (TREPPEN). The plan is labeled with dimensions and room names in German.

PINCESZINTI ALAPRAJZ



FFI

PINCESZINTI ALAPRAJZ



BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS - FÖLDSZINTI BÉRBEADHATÓ TÉR

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Dózsa utca	József Attila utca	Dózsa György utca	Belváros közeli
Építés éve	Dózsa utca	~2005	~1930	~1970
Eladás/kínálat ideje	-	2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítés, stb.)	a település belvárosának szélén, a forgalmas Dózsa György utca és a Toborzó utca sarkán található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves	település központjától 1,5 km-re, dényugatra, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a település belvárosának szélén, a forgalmas Dózsa György utca mentén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves parkolás saját területen biztosítható	a belváros szélén, forgalmas bevezető út mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, parkolás saját területen biztosítható
Ingatlan leírása	vasbeton vázas, kerámia kitöltő falazatú, gázközponti fűtéses épület, parkolás saját területen biztosítható	jó állapotú, magasföldszinti, gázközponti fűtéses iroda, szociális-és vizesblokkal	jó állapotú, magasföldszinti, gázközponti fűtéses iroda, szociális-és vizesblokkal	felújítandó-korszerűsítendő, fűtéssel jelenleg nem rendelkező, kétszintes irodaház
	forrás:	ingatlan.com/31590555	ingatlan.com/31571342	ingatlan.com/25554392
Nettó alapterület /m ² /	369	179	168	235
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		268 500 Ft	320 000 Ft	230 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 500 Ft/m ²	1 905 Ft/m ²	979 Ft/m ²
Kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		1 275 Ft/m²	1 619 Ft/m²	832 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
Alapterület		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		-30%	-30%	0%
Építés éve		-5%	0%	0%
Fűtési mód, közművek		0%	0%	10%
Építési mód		0%	0%	0%
Kialakítás / emeleti elhelyezkedés		0%	0%	0%
Saját / közös használatú vizesblokk		-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-40%	-40%	0%
Számított fajlagos bérleti díj	856 Ft/m²	765 Ft/m ²	971 Ft/m ²	832 Ft/m ²

Megjegyzés:

A 30%-ot meghaladó korrekció oka az épület gyenge műszaki-esztétikai állapota.

Fajlagos bérleti díj, kerekítve:

900 Ft/m²

BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS - EMELETI BÉRBEAHATÓ TÉR

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Dózsa utca	József Attila utca	Dózsa György utca	Belváros közeli
Építés éve	1973	~2005	~1930	~1970
Eladás/kínálat ideje	-	2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
Infrastrukturális adottságok (közelművek, utak, kerítés, stb.)	a település belvárosának szélén, a forgalmas Dózsa György utca és a Toborzó utca sarkán található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves	település központjától 1,5 km-re, délnyugatra, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a település belvárosának szélén, a forgalmas Dózsa György utca mentén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves parkolás saját területen biztosítható	a belváros szélén, forgalmas bevezető út mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, parkolás saját területen biztosítható
Ingatlan leírása	vasbeton vázas, kerámia kitöltő falazatú, gázközponti fűtéses épület, parkolás saját területen biztosítható	jó állapotú, magas földszinti, gázközponti fűtéses iroda, szociális-és vizesblokkal	jó állapotú, magas földszinti, gázközponti fűtéses iroda, szociális-és vizesblokkal	felújítandó-korszerűsítendő, fűtéssel jelenleg nem rendelkező, kétszintes irodaház
	forrás:	ingatlan.com/31590555	ingatlan.com/31571342	ingatlan.com/25554392
Nettó alapterület /m2/	369	179	168	235
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		268 500 Ft	320 000 Ft	230 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 500 Ft/m2	1 905 Ft/m2	979 Ft/m2
Kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		1 275 Ft/m2	1 619 Ft/m2	832 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
Alapterület		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		-30%	-30%	0%
Építés éve		-5%	0%	0%
Fűtési mód, közművek		0%	0%	10%
Építési mód		0%	0%	0%
Kialakítás / emeleti elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Saját / közös használatú vizesblokk		-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-45%	-45%	-5%
Számított fajlagos bérleti díj	794 Ft/m2	701 Ft/m2	890 Ft/m2	790 Ft/m2

Megjegyzés:

A 30%-ot meghaladó korrekció oka az épület gyenge műszaki-esztétikai állapota.

Fajlagos bérleti díj, kerekítve:	800 Ft/m²
----------------------------------	-----------------------------

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Dózsa György utca látképe



környezet, a Dózsa György utca látképe



környezet, a Toborzó látképe



homlokzat



homlokzat



homlokzat

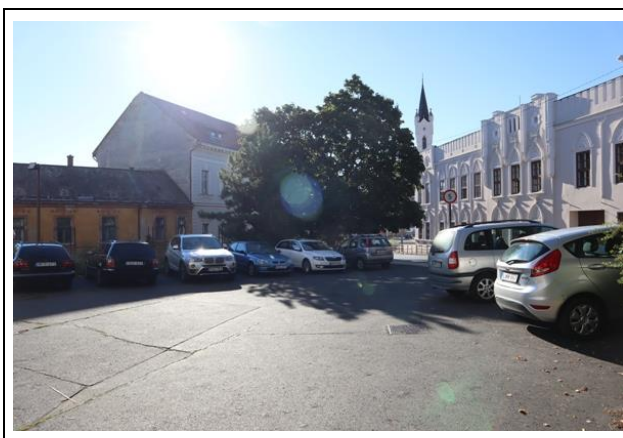
FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



homlokzat



házsám



az ingatlan területe



az ingatlan területe

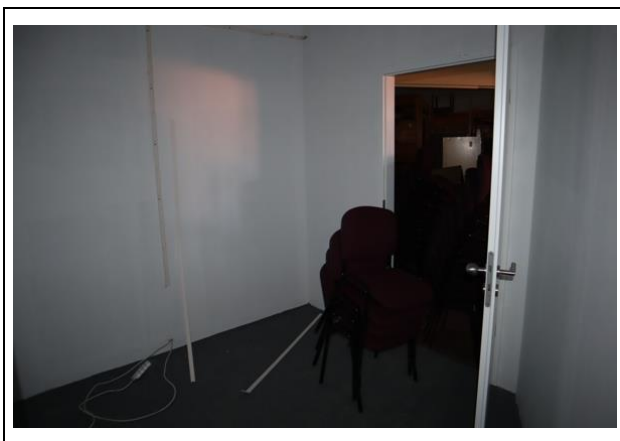


nem értékelt provizórikus faház

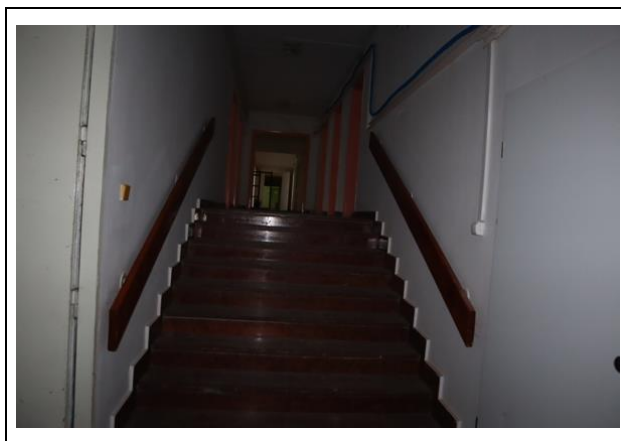


földszinti előtér, alaprajz alapján ügyféltér

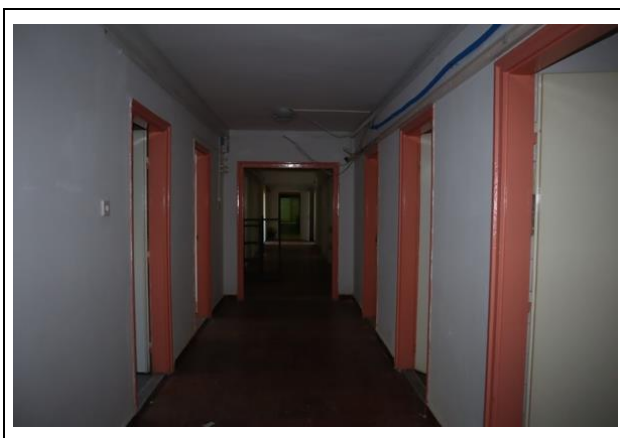
FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



tárgyaló



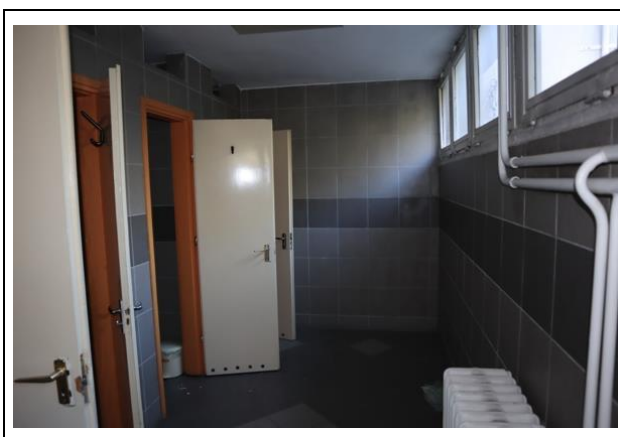
lépcső



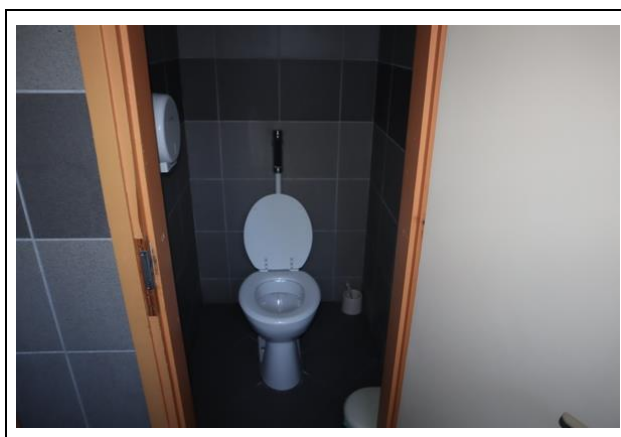
közlekedő



vizesblokk

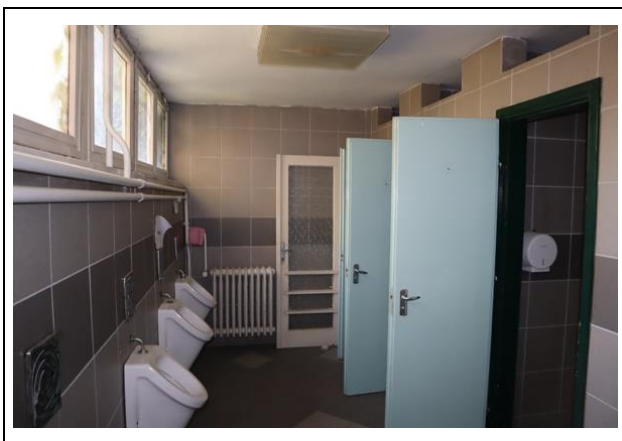


vizesblokk

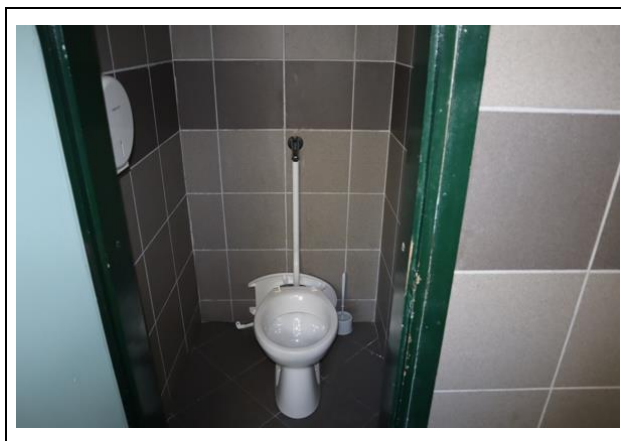


vizesblokk

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



vizesblokk



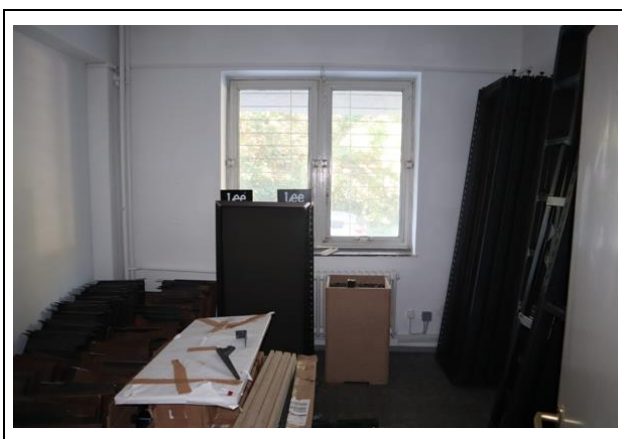
vizesblokk



vizesblokk



közlekedő



iroda

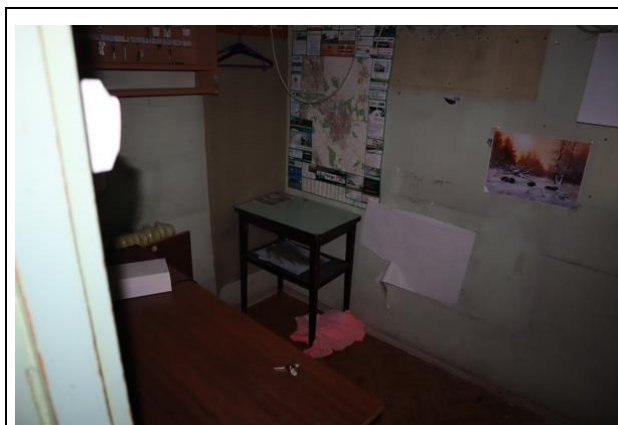


iroda

FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



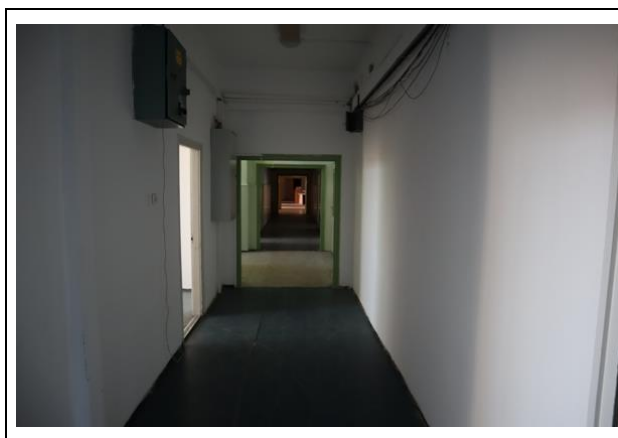
vizesblokk



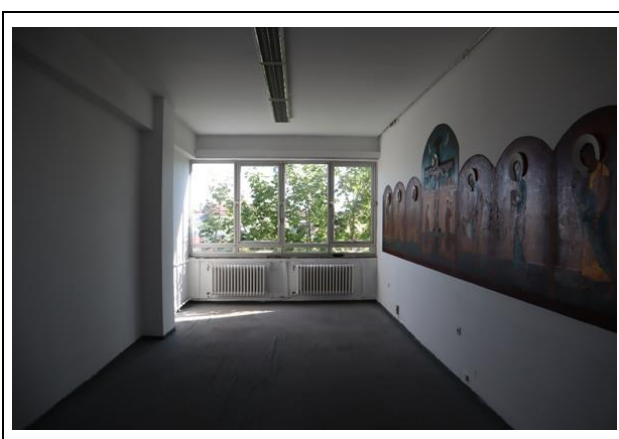
porta



1. emelet, közlekedő



közlekedő



iroda

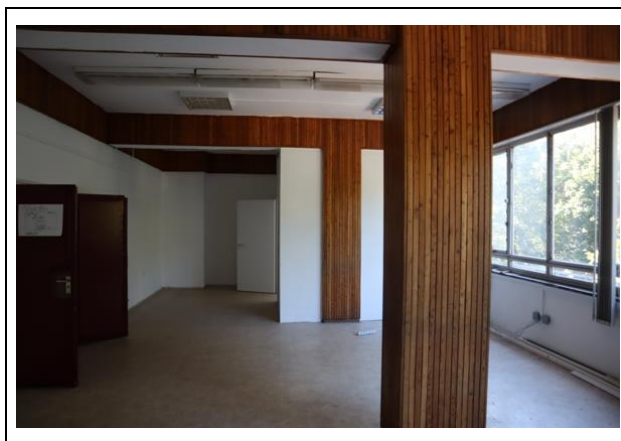


iroda

FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



iroda



iroda



vizesblokk



vizesblokk



iroda



iroda

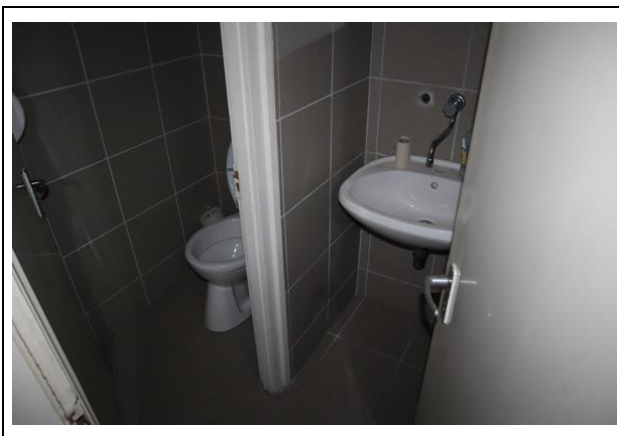
FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



vizesblokk



villanybojler



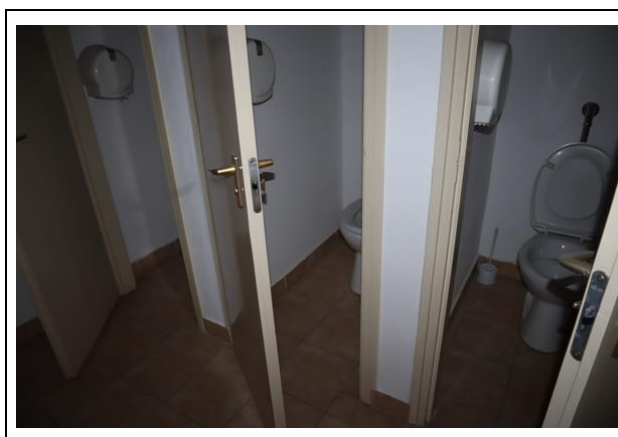
mosdó és wc



öltöző



színházterem



vendég vizesblokk

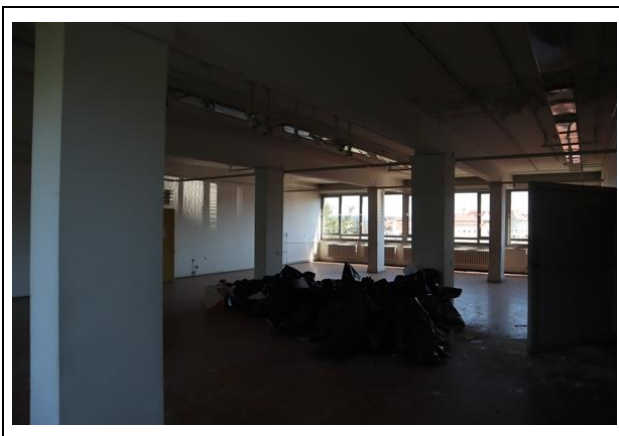
FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



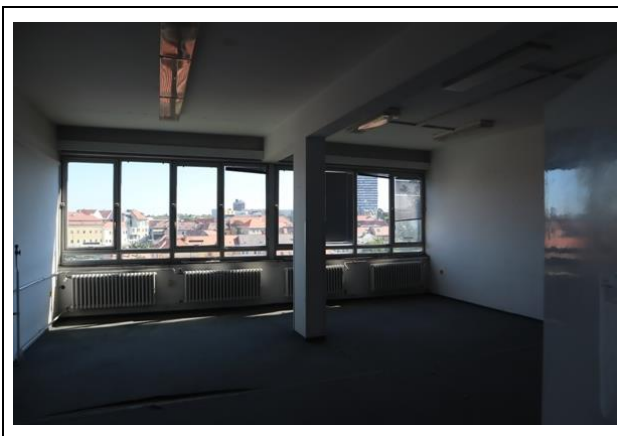
vendég vizesblokk



2. emelet, közlekedő



kamaraterem



iroda



iroda

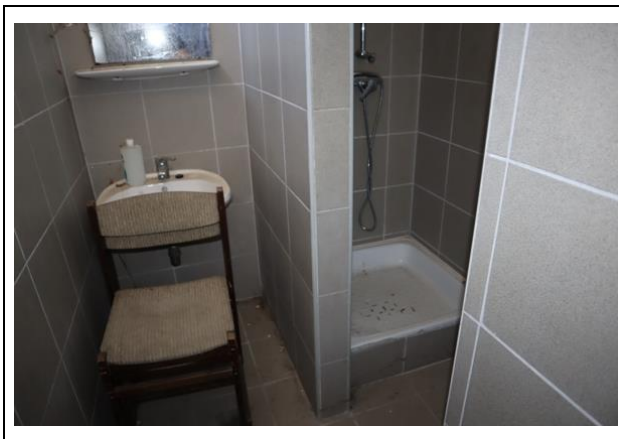


öltöző

FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



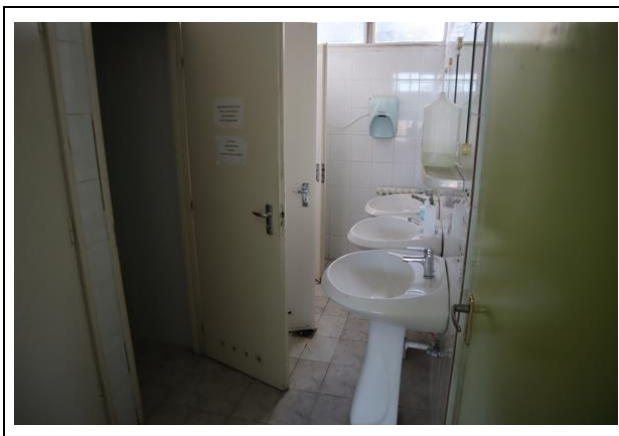
vizesblokk



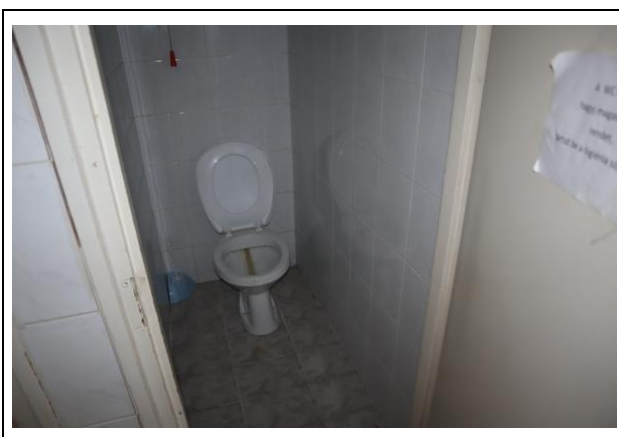
vizesblokk



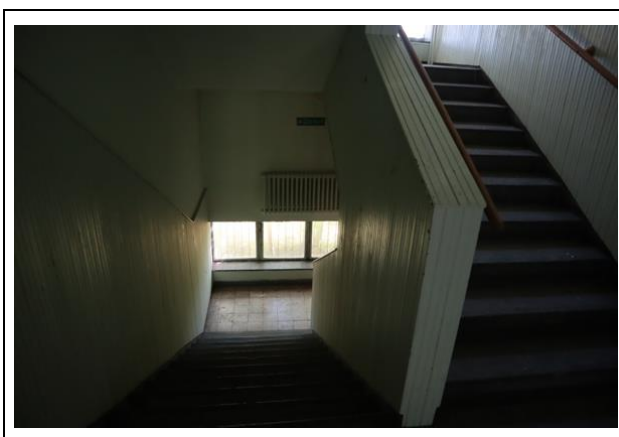
villanybojlerek



vizesblokk

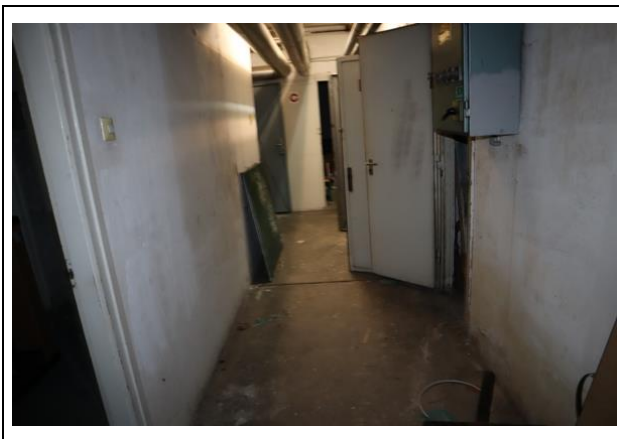


vizesblokk



lépcsőház, lejárát a pincébe

FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



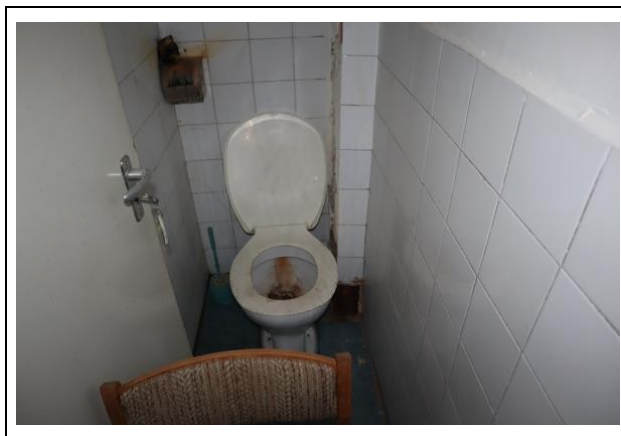
közlekedő



elektromos kapcsolóhelyiség



Fürdő+wc



Fürdő+wc



szellőző gépház



kazánház, gázkazánok