

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

a 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Kastély utca 3-5. szám alatti, 9415 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett óvoda” megnevezésű ingatlanról



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

**Csopak**  
**2020. november 23.**

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY, AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett óvoda

Cím: Veszprém-Gyulafirátót, Kastély utca 3-5.

Irányítószám: 8412

Hrsz.: 9415

### TULAJDONVISZONYOK

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

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti telek: 4496 m<sup>2</sup>

Nettó alapterület: 885 m<sup>2</sup>

Redukált alapterület: 624 m<sup>2</sup>

Tulajdoni hányad: 1/1

Jelenlegi funkció: használaton kívüli óvoda

### ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2020. november 13.

Megrendelő megnevezése: "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

### MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ

Bérleti díj kerekítve:

**660 000 Ft/hó**, azaz  
hatszázhatvanezer forint/hó

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

Az alapterületre vonatkozó adatokat a Megbízó adatszolgáltatása alapján rögzítettük.

Csopak, 2020. november 23.

Készítette:

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.  
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.  
Adószám: 14159200-2-19  
Bszk: 14401425-5526787-57881009

Ellenőrizte:

*Epinger András*

*Epinger-Galajda Edit*

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

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

## Tartalomjegyzék

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
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
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: .....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	10
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>11</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	12
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	12
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	12
4.5 Érték meghatározás .....	12
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>13</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>14</b>

*Az értékebecslés 31 számozott oldalt tartalmaz.*

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

Mellékletek:

- Értékelő tábla, helyiségekönyv
- Fotómelléklet
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2020. november 10-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Kastély utca, 9415 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett óvoda” 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. 11. 13-án 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. 11. 18.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 9415

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett óvoda
Alapterülete:	4496 m <sup>2</sup>

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
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.	Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) Gyulafirátót belterület 408/5 hrsz-ből keletkezett.
III/2.	Vezetékjog. A vázrajz és a hatósági határozat szerinti területre. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

#### Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan helyi védelem alatt áll:

256.	2252	Kastély utca	5	9415	HB	lakóház, óvoda
------	------	--------------	---	------	----	----------------

#### 1. melléklet a 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelethez

#### Jelmagyarázat:

H – Homlokzati elemek, vakolatdíszek – architektúra, (eredeti) nyílászárók, tetőidom héjazat

B – Boltozat, belső elrendezés, belső díszítés (kifestés), értékes padlóburkolat

T – Telekszerkezet: eredeti melléképület, pl. ún. terményes ház, pajta

A bejegyzett vezetékjog, illetve helyi védelem az ingatlan bérbeadásának lehetőségét, illetve a bérleti díj mértékét nem befolyásolja.

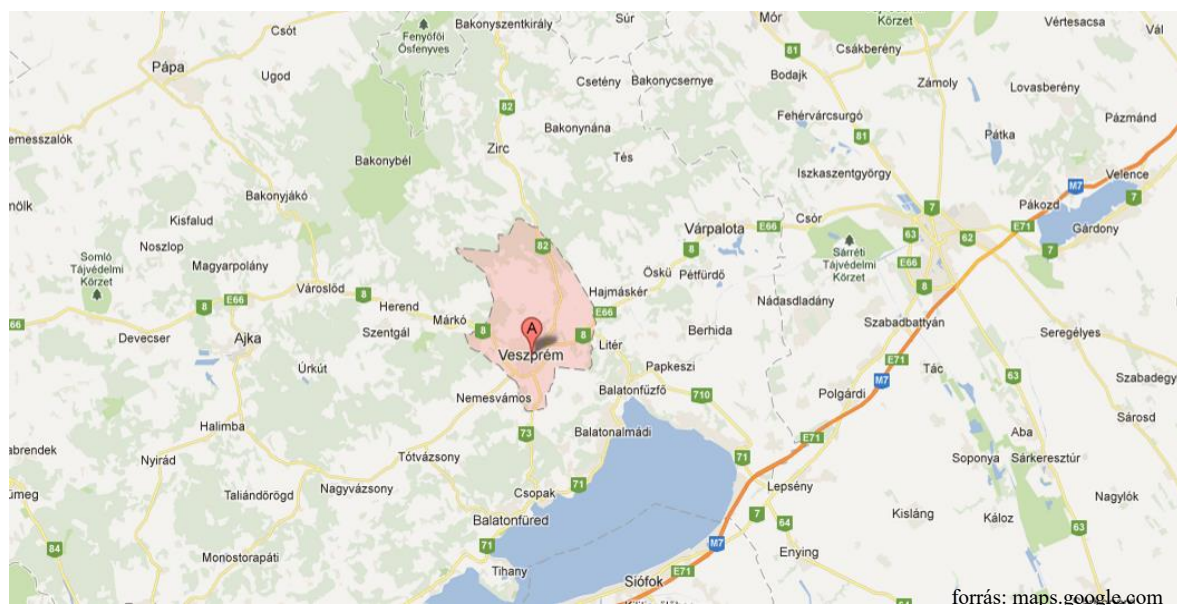
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### 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

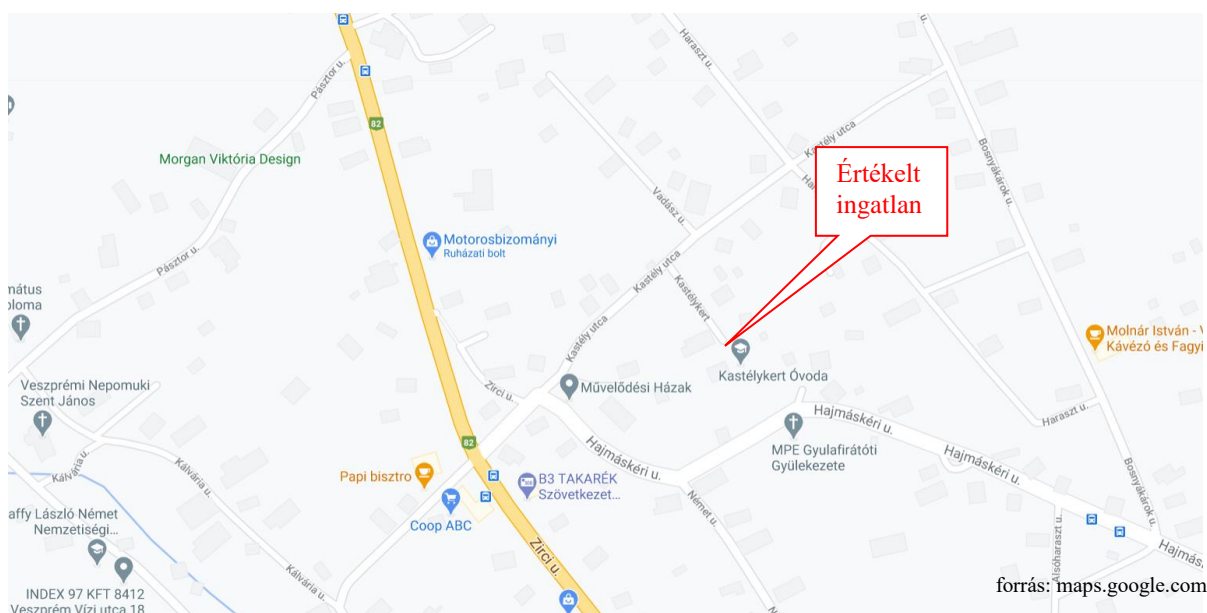
Az értékelt ingatlan a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafirátóton, a településrész központi részén, a Kastély utcában található. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, egészségügyi



és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek, közintézmények 1,0 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:

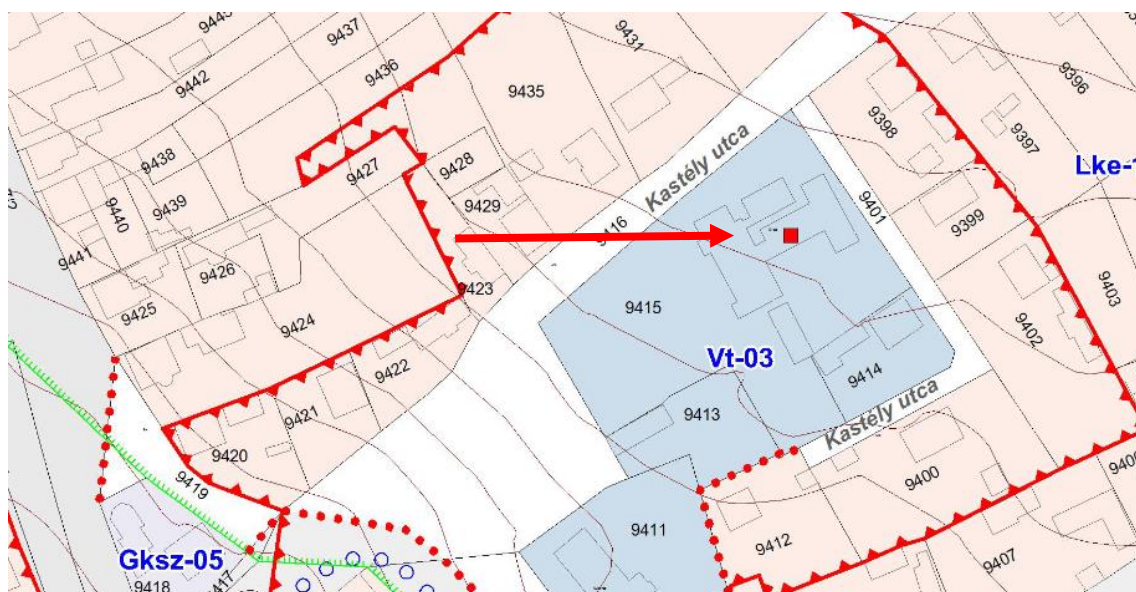


### Gazdasági környezet

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresők száma 942 fő, a munkanélküliségi ráta 2,40 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. októberi adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

### Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Vt-03 jelű településközponti vegyes lakóterület építési övezetbe tartozik. Kivonat a szabályozási tervből:





## **XV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)**

### **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) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

### **29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások**

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

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

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

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

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

(5) Vt-30 jelű építési övezetben:

- a) legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,
- b) legkésőbb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építettségének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Terven feltüntetett helyen.

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

(7) Vt-51 jelű építési övezetben vár lifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

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

**5. Településközpont terület (Vt)**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építés i övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Vt-01	SZ	400	15	4,5	40	16	-
4.	Vt-02	SZ	900	30	5,4	30	16	-
5.	Vt-03	SZ	400	30	4,5	20	16	-
6.	Vt-04	SZ	3000	30	5,4	20	16	-
7.	Vt-05	SZ	700	30	6	20	16	16
8.	Vt-06	SZ	7500	30	6,5	20	16	16
9.	Vt-07	SZ	800	30	7,5	20	18	18
10.	Vt-08	SZ	3000	40	7,5	20	-	-
11.	Vt-09	SZ	3000	30	10,5	20	35	35

**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**

<b>Főépület</b>	
	
Építés éve:	1778 / 1970
Szintek:	Pince + földszint + padlástér / földszint + lapostető
Funkció:	Használaton kívüli
<b>Leírás:</b>	
A főépület pince, földszint és padlástér tagolódású, magastetővel. Az épület első része 1778-ban épült préposti kastélynak, majd bővítették az 1970-es években. A bővítést követően egészen	

2018-ig óvodaként üzemelt az épület. Az épület szemrevételezéssel megfelelő statikai állapotban van, szerkezeti károsodás nem látható, a tartófalak, a födémek, a tetőszerkezet ép állapotban vannak. A fűtése és használati melegvíz ellátása a kazánházban lévő gázkazánnal történik. A hőleadók radiátorok, részben cserélve lettek. A nyílászárók egy része cserélve lett, megfelelő állapotú, másik része felújításra, gondozásra szorul. A burkolatok (PVC, műkö, mázas kerámia) nem korszerűek. A homlokzat - az épület egészen – esztétikai és épület állagmegóvó felújítást igényel. A főépület kötött alaprajzi rendszere és a helyi védett státusza miatt az esetleges átalakításra jelentős költség ráfordítással szükséges tervezni. Mind a régi, mind az újabb épületrészeiről megállapítható, hogy előregedett a gépészete, gyenge állapotúak a burkolatai, a magas belmagasság és a hőszigetelések hiánya miatt jelentős a kifűtési költsége.

### Melléképület



### Leírás:

A melléképület magastetővel, vegyes falazattal rendelkezik. Jelenlegi helyzetben tárolási funkciót tölt be. Szemrevételezés alapján az ingatlan teljes felújítást igényel.

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 földmérés, területmérés nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

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

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

#### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

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

#### **4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az értékelés időpontja 2020. november 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 piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A számításokat a mellékeltet tartalmazza.

A csatolt számítások alapján az ingatlan havi bérleti díját

660 000 Ft-ban, azaz hatszázhatvanezer forintban határoztam meg.



## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Bérleti díj kerekítve:	<b>660 000 Ft/hó</b> , azaz hatszázhatvanezer 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. november 23.

Bakony-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.  
Adószám: 14159200-2-19  
Bszsz.: 18298425-66520087-57881709

**Epinger András**  
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1603122/6/2020

2020.11.18

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 9415 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/			ter. kat.jöv
		ha m2	k.fill

Kivett óvoda	0	4496	0.00
--------------	---	------	------

II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21	
eredeti határozat: 42474/1995.08.18	
jogcím: jogutódlás 42474/1995.08.18	
jogállás: tulajdonos	
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.	
törzsszám: 15734202	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21	
Ónálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 408/5 hrsz-ból keletkezett.	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34236/3/2014/2013.12.20	
Vezetékjog	
A vázrajz és a hatósági határozat szerinti területre.	
jogosult:	
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:	
10741980	
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.	

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 Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

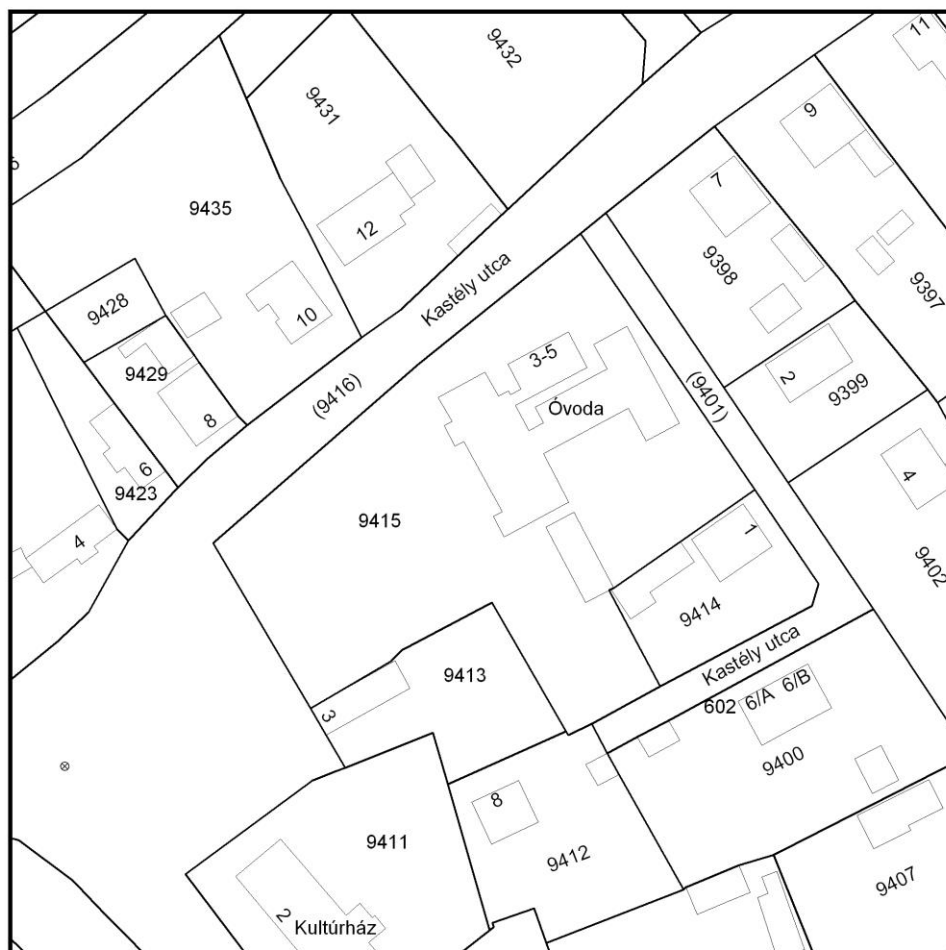
### Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.11.18 12:43:45

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9415

Megrendelés szám: 1603133/6/2020

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!





**HELYISÉGGKÖNYV – MEGBÍZÓI ADATSZOLGÁLTATÁS**

Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált terület
Pince	pinceszint	50 m <sup>2</sup>	40%	20,00 m <sup>2</sup>
Foglalkoztató	Földszint	57,3 m <sup>2</sup>	100%	57,30 m <sup>2</sup>
Foglalkoztató	Földszint	56,7 m <sup>2</sup>	100%	56,70 m <sup>2</sup>
Wc-mosdó	Földszint	19,4 m <sup>2</sup>	100%	19,40 m <sup>2</sup>
Wc-mosdó	Földszint	4,5 m <sup>2</sup>	100%	4,50 m <sup>2</sup>
Óvónői szoba	Földszint	14,7 m <sup>2</sup>	100%	14,70 m <sup>2</sup>
Elkülönítő	Földszint	7,4 m <sup>2</sup>	100%	7,40 m <sup>2</sup>
Közeledő	Földszint	45 m <sup>2</sup>	100%	45,00 m <sup>2</sup>
Óvónői szoba	Földszint	8,5 m <sup>2</sup>	100%	8,50 m <sup>2</sup>
Óvónői szoba	Földszint	8,5 m <sup>2</sup>	100%	8,50 m <sup>2</sup>
Óvónői szoba	Földszint	10 m <sup>2</sup>	100%	10,00 m <sup>2</sup>
Iroda	Földszint	13,9 m <sup>2</sup>	100%	13,90 m <sup>2</sup>
Raktár	Földszint	6 m <sup>2</sup>	100%	6,00 m <sup>2</sup>
Közeledő	Földszint	10 m <sup>2</sup>	100%	10,00 m <sup>2</sup>
Átjáró	Földszint	3,7 m <sup>2</sup>	100%	3,70 m <sup>2</sup>
Foglalkoztató	Földszint	50,8 m <sup>2</sup>	100%	50,80 m <sup>2</sup>
Öltöztető	Földszint	13,2 m <sup>2</sup>	100%	13,20 m <sup>2</sup>
Mosdó	Földszint	7,1 m <sup>2</sup>	100%	7,10 m <sup>2</sup>
Wc-mosdó	Földszint	5,1 m <sup>2</sup>	100%	5,10 m <sup>2</sup>
Közeledő	Földszint	2,5 m <sup>2</sup>	100%	2,50 m <sup>2</sup>
Oldal terasz	Földszint	119 m <sup>2</sup>	15%	17,85 m <sup>2</sup>
Gazdasági terasz	Földszint	15 m <sup>2</sup>	15%	2,25 m <sup>2</sup>
Közeledő	Földszint	20,9 m <sup>2</sup>	100%	20,90 m <sup>2</sup>
Foglalkoztató	Földszint	50 m <sup>2</sup>	100%	50,00 m <sup>2</sup>
Kazánház	Földszint	14,7 m <sup>2</sup>	100%	14,70 m <sup>2</sup>
Mosdó	Földszint	10,8 m <sup>2</sup>	100%	10,80 m <sup>2</sup>
Öltöztető	Földszint	15,5 m <sup>2</sup>	100%	15,50 m <sup>2</sup>
Öltöző	Földszint	12,8 m <sup>2</sup>	100%	12,80 m <sup>2</sup>
Konyha	Földszint	48,5 m <sup>2</sup>	100%	48,50 m <sup>2</sup>
Raktár	Földszint	12,5 m <sup>2</sup>	100%	12,50 m <sup>2</sup>
Padlás feljáró	Földszint	3 m <sup>2</sup>	40%	1,20 m <sup>2</sup>
Előkészítő	Földszint	14,4 m <sup>2</sup>	100%	14,40 m <sup>2</sup>
Raktár	Földszint	1,8 m <sup>2</sup>	100%	1,80 m <sup>2</sup>
Raktár	Földszint	1,8 m <sup>2</sup>	100%	1,80 m <sup>2</sup>
Raktár	Földszint	1,8 m <sup>2</sup>	100%	1,80 m <sup>2</sup>
Előtér	Földszint	4 m <sup>2</sup>	100%	4,00 m <sup>2</sup>
Külső raktár	Földszint	4,2 m <sup>2</sup>	100%	4,20 m <sup>2</sup>
Első terasz	Földszint	70 m <sup>2</sup>	15%	10,50 m <sup>2</sup>
Tároló	Földszint	70 m <sup>2</sup>	20%	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>885 m<sup>2</sup></b>		<b>623,80 m<sup>2</sup></b>

## BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

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	Kastélykert utca	Dózsaváros		Hajmáskéri utca		Iparváros	
Építés éve	1778 / 1970	~1960		~1960		~2015-2018	
Eladás/kínálat ideje	-	2020. november		2020. november		2020. október	
Telekméret (m2)	4 496	3 600		1 060		3000	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen található, aszfaltos úton elérhető, összközműves	a település északi, ipari részén található, aszfaltos úton elérhető, összközműves		Gyulafirátót településrészen található, aszfaltos úton elérhető, ipari árammal, vezetékes vízzel és csatoma közművel		a település északi, ipari részén található, aszfaltos úton elérhető, összközműves	
Ingatlan leírása	1778-ban épült préposti épületként épült, az 1970-es években bővített, felújítandó, gázkazán fűtéses, használaton kívüli korábbi óvoda	osztatlan közös ingatlanrészen csarnok, iroda és vizesblokk		családi házzal közös udvarban található, műhely egységből és öltöző-étkező-vizesblokk részből álló, vegyes tüzelésű kazánnal fűtött asztalos műhely, berendezéssel együtt		tégla falazatú, földszintes, raktárhelyiségekből, iroda- és szociális helyiségekből álló álló, hőszivattyús fűtéses épület	
	forrás:	ingatlan.com/7031486		ingatlan.com/28267103		ingatlan.com/31517204	
Nettó alapterület /m2/	885		320		220		810
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		360 000 Ft		200 000 Ft		1 000 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		1 125 Ft/m2		909 Ft/m2		1 235 Ft/m2	
Kínálati korrekció		-15%		-15%		-15%	
Korrigált fajlagos ár		956 Ft/m2		773 Ft/m2		1 049 Ft/m2	
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		-10%		0%		-10%	
Alapterület		-10%		-10%		0%	
Műszaki állapot		0%		0%		-10%	
Építés éve		0%		0%		-5%	
Fűtési mód, közművek		0%		5%		0%	
Kialakítás, hasznosíthatóság		-5%		-5%		-5%	
Osztatlan közös jelleg		10%		10%		0%	
Parkolási lehetőség		0%		0%		0%	
Berendezéssel együtt béredott		0%		-10%		0%	
Összehasonlító korrekció összesen			-15%		-10%		-30%
Számított fajlagos bérleti díj	748 Ft/m2	813 Ft/m2		695 Ft/m2		735 Ft/m2	

Fajlagos bérleti díj, kerekítve:		750 Ft/m <sup>2</sup>			
Bérleti díj összesen:	885 m2	x	750 Ft/m2		660 000 Ft

## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Kastély utca látképe



környezet, a Kastély utca látképe



környezet, a Kastély utca látképe



környezet, a Kastély utca látképe



környezet, a Kastély utca látképe



emlékmű az ingatlan előtt

## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



bejárat a Kastély utca felől



homlokzat



eredeti épület, homlokzat



bővítmény, homlokzat



homlokzat



homlokzat



### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



homlokzat



fedett terasz



beázás a terasz mennyezetén



vizesedés a főépület falán



repedés a melléképület falán



bővítmény, terasz

## FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



melléképület



repedés a melléképület falán



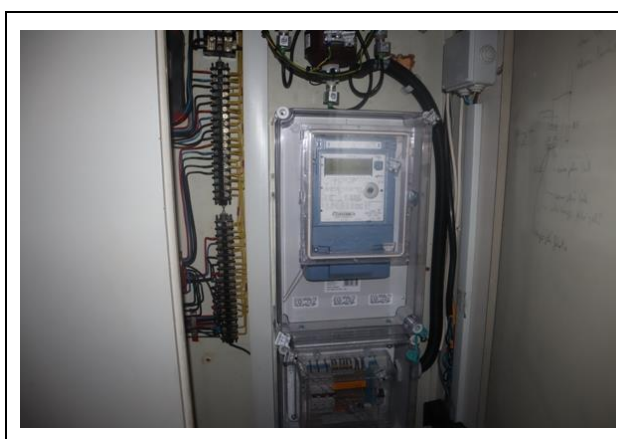
az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



villanyóra



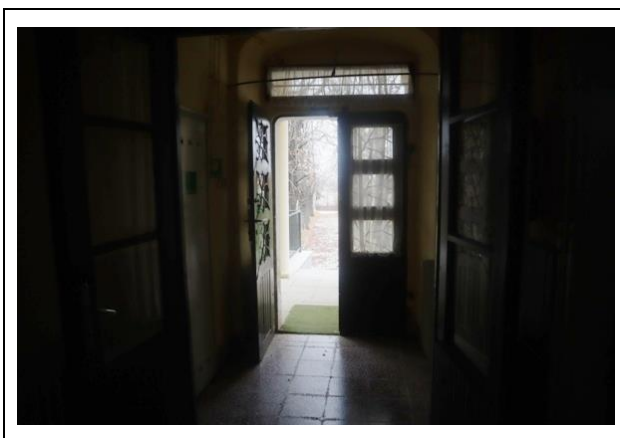
## FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



gázóra



vízóra



közlekedő



öltöztető

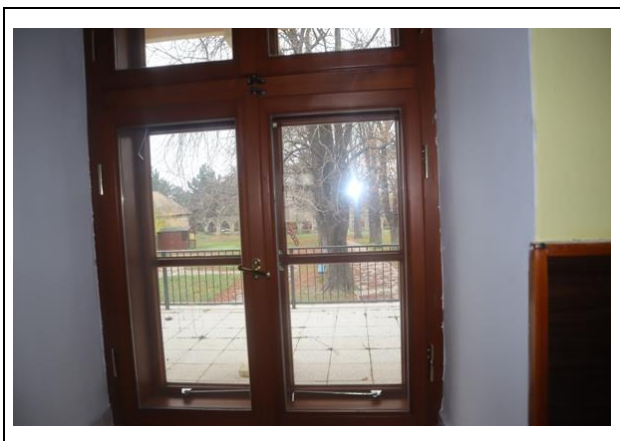


öltöztető



öltöztető, radiátor

## FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



öltöztető, nyílászáró



foglalkoztató



foglalkoztató



vizesedés a falon



wc-mosdó

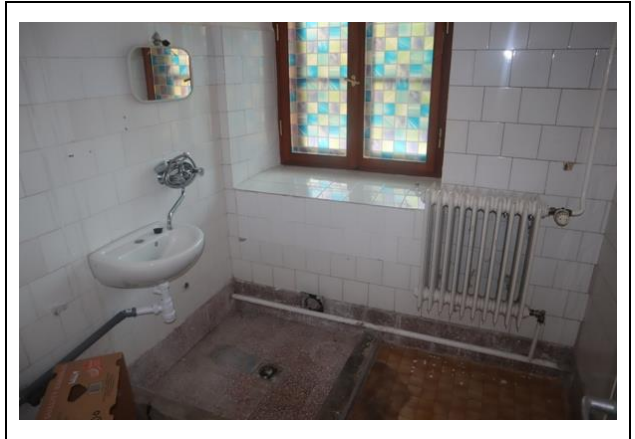


wc-mosdó, radiátor

**FÉNYKÉPEK 7. OLDAL**



közlekedő



mosdó



előkészítő



előkészítő



iroda



iroda



## FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



iroda, radiátor



riasztó



raktár



penészesedés a falon



konyha



konyha

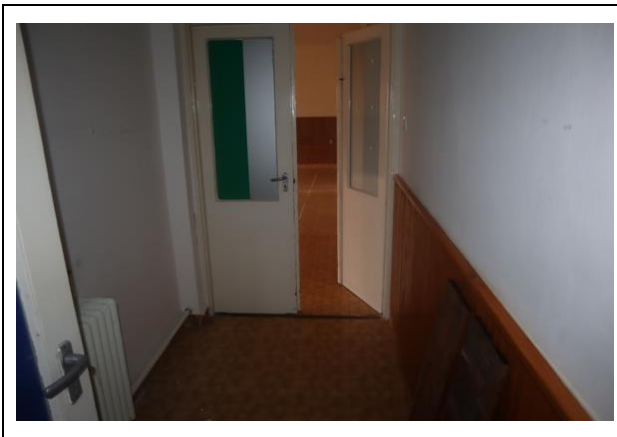
## FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



konyha



előkészítő



közlekedő



foglalkoztató



foglalkoztató



a gazdasági épület bejárata

**FÉNYKÉPEK 10. OLDAL**



mosdó



wc



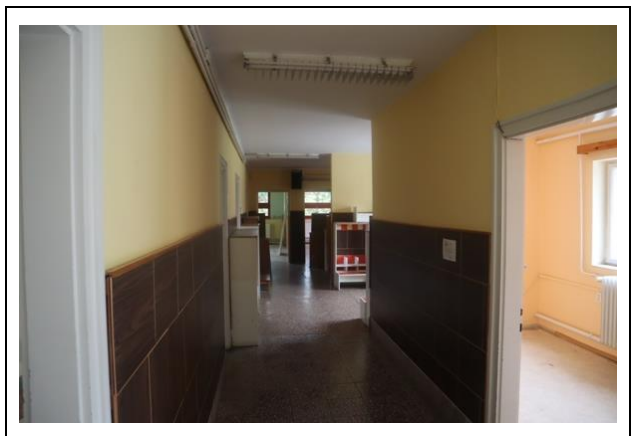
wc-mosdó



wc-mosdó



közlekedő



közlekedő



**FÉNYKÉPEK 10. OLDAL**



iroda



óvónői szoba



wc-mosdó



wc-mosdó



wc-mosdó



wc-mosdó

**FÉNYKÉPEK 11. OLDAL**



foglalkoztató



foglalkoztató



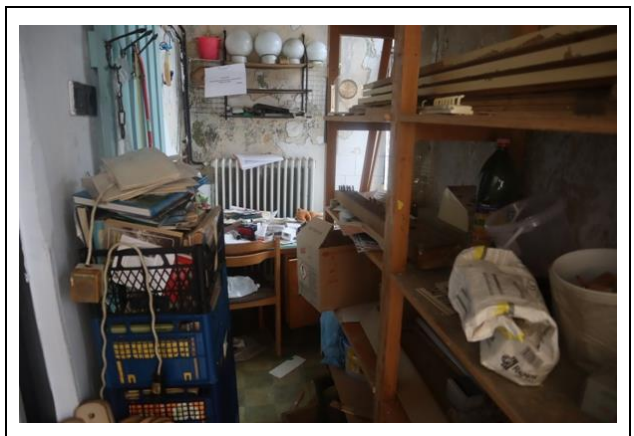
riasztó



foglalkoztató



foglalkoztató



raktár



## FÉNYKÉPEK 12. OLDAL



kazánház



kazánház



kazánház



melléképület, tároló



melléképület, tároló



melléképület, radiátor