

## Forgalmi érték meghatározása Veszprém MJV Önkormányzata részére

a 8200 Veszprém, Vár utca 10. szám alatt található, Veszprém 290 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett középiskola” megnevezésű ingatlanról



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
8229 Csopak, Patak utca 6.  
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

**Csopak**  
**2020. december 14.**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

Az ingatlan megnevezése: kivett középiskola  
Cím: 8200 Veszprém, Vár utca 10.  
Hrsz.: 290

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1  
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes  
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan telekterülete: 2.361 m<sup>2</sup>  
A felépítmény nettó területe: 2.467 m<sup>2</sup>  
A felépítmény redukált területe: 2.467 m<sup>2</sup>  
Közmű-ellátottság: összközmű  
Jelenlegi funkció: nem áll hasznosítás alatt

**ÉRTÉKELES**

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása  
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén és költség alapú számításon alapuló megközelítés  
Értékelés fordulónapja: 2020. 12. 01. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)  
Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	<b>500 000 000 Ft</b> , azaz ötszázmillió forint
--	---

**Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiságát nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 500 MHUF**

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az ingatlan műemlék, közkincs, birtokolható hasznos ingatlan, a piaci értéken kívül – többek között – eszmei értékkel rendelkezik. A megbízás az ingatlan forgalmi értékének meghatározására vonatkozik.

Csopak, 2020. december 14.

Készítette:

**Bakony-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Beszám: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

*Epinger András*

*Epinger-Galajda Edit*

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

Epinger-Galajda Edit Sarolta  
vagyonértékelő (OKJ 52 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 .....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: .....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	7
3.3 Az épületek műszaki jellemzői .....	17
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>20</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	20
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	21
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	21
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	21
4.5 Érték meghatározás .....	22
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	22
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással.....	22
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	22
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>24</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>25</b>

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

Veszprém MJV Polgármesteri Hivatalának Stratégiai iroda – Vagyongazdálkodási Csoportja 2020. november 27-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Vár utca 10. szám alatt található, 290 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett középiskola” megnevezésű ingatlan értékelésével. Az értékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása.

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk**

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

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

Alapelveként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmodosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmodosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2020. december 1-én a tulajdonos megbízottjának képviselésében Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (2020.12.12.)
- Nem hiteles térképmásolat (2020.12.12.)

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 12. 12.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém Vár utca 10.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	290

#### Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett középiskola
Telek területe:	2361 m <sup>2</sup>
I/2.	Műemlék. /OMF. határozat száma: 5004/1958/
I/3.	Védett terület. Kiemelt védett régészeti terület.

#### Tulajdoni lap II. rész:

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

#### Tulajdoni lap III. rész:

III/2.	Önálló szöveges bejegyzés a műemlék bejegyzési száma a régi munkarészek alapján helyesen 556/1957. tk. szám.
III/3.	Önálló szöveges bejegyzés területéből 287 nm ajándékozás és telekhatár-rendezés jogcímén közcélú adományként beleolvadt a 291 hrsz.-ba, így területe 2648 nm-ről 2361 nm-re változott.
III/4.	Vezetékjog. A terület-kimutatásban és változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.

**Megjegyzés:**

A tulajdoni lap III/4. szám alatti vezetékJog bejegyzésével kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, az e-közmű kivonat alapján a délnyugati telekhatára mentén elektromos kábel érinti az ingatlant. A bejegyzés az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap I/2. szám alatti bejegyzése értelmében műemlékként nyilvántartott (műemléki törzsszáma: 4715). A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. számú törvény 43. és 45. §-a alapján a műemlékeket a műemléki értékükhöz, jellegükhöz, történelmi jelentőségükhöz méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani, a műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra, továbbá a korábban - az eredeti műemléki érték csorbitásával - eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére, a műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék városképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni. A műemlék egésze nem bontható le, a műemlék részleges bontása akkor engedélyezhető, ha a műemlék egyes részeinek, illetőleg szerkezeti elemeinek megmentése céljából szükséges, a műemlék helyreállításával kapcsolatban korábbi és jelentős építési korszak maradványának bemutatását, vagy a műemlék hiteles állapotát eltorzító idegen részek eltávolítását, illetve a műszaki állagbiztosítás vagy életveszély-elhárítás érdekében szükséges elkerülhetetlen beavatkozásokat célozza, vagy műemléken vagy műemléki területen utólag létesített, műemléki értékkel nem bíró építmény eltávolítását, vagy terepszint megváltoztatását célozza, vagy ha a beavatkozás a műemlék használata érdekében, a védetté nyilvánítást megalapozó műemléki értékek sérelme nélkül megvalósítható. Műemlék ingatlanon telekalakítás - külön jogszabályban meghatározottak szerint - akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül.

Az ingatlan a tulajdoni lap I/3. szám alatti bejegyzése alapján kiemelt védett régészeti terület alá tartozik. A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 53. § értelmében „(1) A hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges a következő - más hatóság (örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott) engedélyéhez nem kötött - tevékenységekhez:

a) minden 30 centiméter mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítése védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen,

b) régészeti emlék megővási, konzerválási munkálatai nyilvántartott régészeti lelőhelyen.

(2) \* A kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell, hogy a tevékenységgel érintett ingatlannal rendelkezni jogosult a tevékenységhez hozzájárult. A kérelemhez mellékelni kell

a) a tervezett tevékenység pontos helyszínének leírását annak földrajzi kiterjedésével, illetve helyszínrajzot (EOV vagy WGS84 földrajzi koordinátákat tartalmazó térképet),

b) a tervezett tevékenység megnevezését, leírását.

(3) A hatóság döntéséhez kiemelten védett régészeti lelőhely esetén örökségvédelmi hatástanulmány (a továbbiakban: döntéselőkészítő örökségvédelmi hatástanulmány) készítését írhatja elő.

(4) A hatóság az engedélyt megtagadja, ha a tervezett tevékenység következtében a lelőhely megsemmisülne vagy részleges állapotromlása következne be.

(5) Az engedély a határozat véglegessé válásától számított egy évig jogosít a tevékenység végzésére.

(6) Az örökségvédelmi engedély alapján végezni tervezett tevékenység megkezdését megelőzően tíz nappal a tevékenység tényleges végzésének megkezdését a hatóságnak elektronikus úton be kell jelenteni.”

Az ingatlan műemléki védettséget és a kiemelt védett régészeti területen való elhelyezkedést az értékképzés során figyelembe vettük.



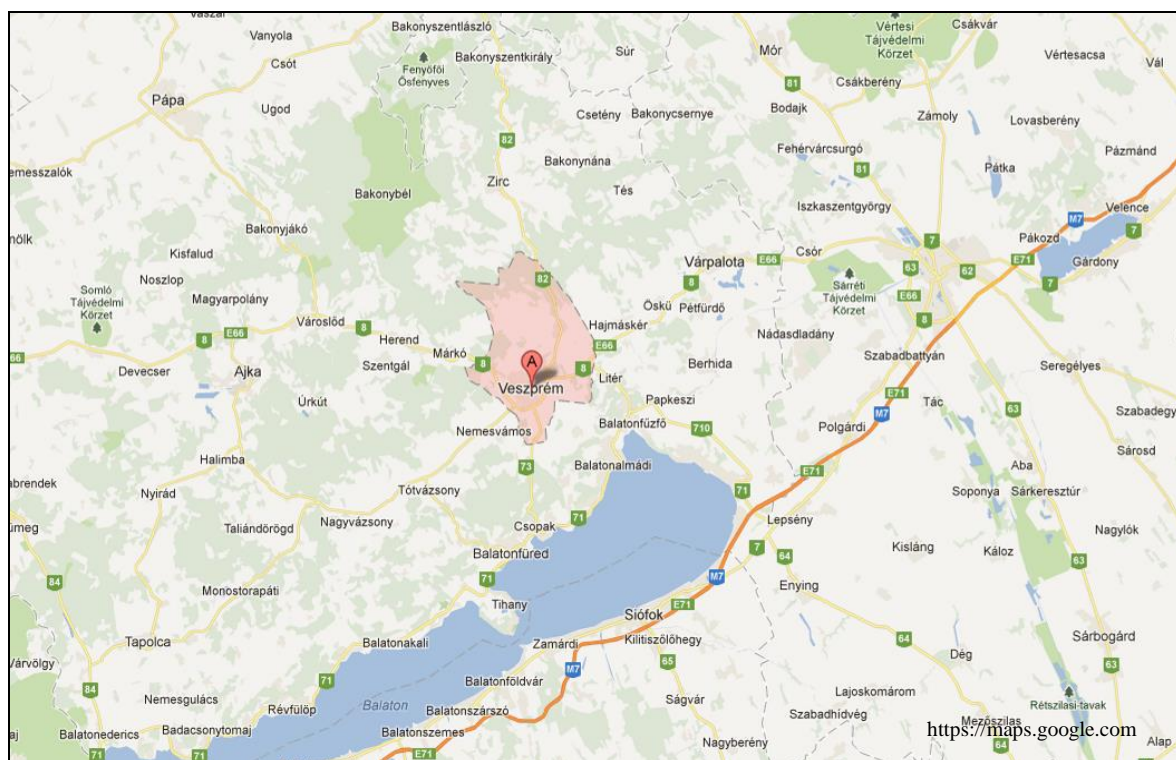
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

Veszprém városa a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



**Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

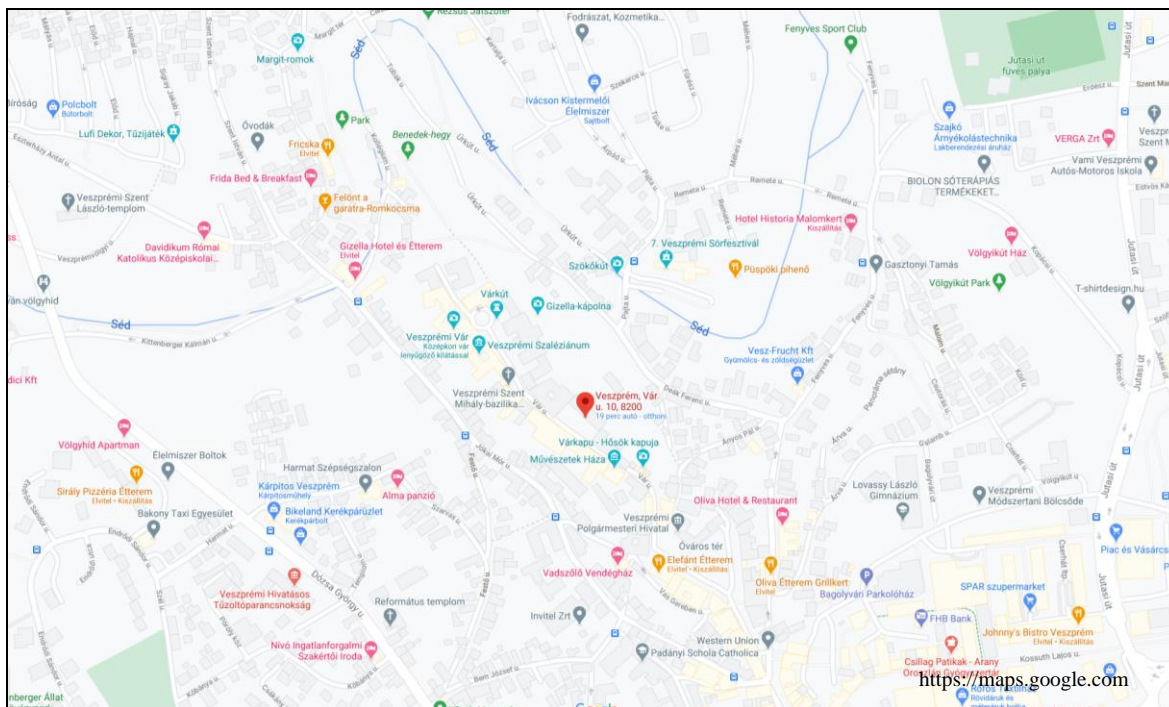
Az értékelt ingatlan a gépjárműforgalom elől részben korlátozott veszprémi várnegyed területén, a Várhegyen, kiemelten védett műemléki környezetben, turisztikailag frekventált részen, a Vár utcában található. Macskaköves úton érhető el. Környezetében olyan épületek találhatók, mint az érseki palota, az egykori piarista templom és rendház, a Dubniczay-, a Biro-Giczey-, a Tejfalussy-, a Dravecz-, és a Körmendy-palota, a Szent Mihály székesegyház vagy az egykori várbörtön épülete. A környező épületek jelenleg olyan egyházi vagy közintézményeknek adnak helyet, mint a Veszprémi Törvényszék, az Érseki Hivatal, az Érseki Bíróság, a Laczkó Dezső Múzeum részeként működő Várbörtön vagy a Művészetek Háza.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:





Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### *A veszprémi vár története*

A hazai településhálózatban, mint fejedelmi szállás- és tartózkodási hely a kezdetektől kitüntetett szerepet játszó Veszprém, amely nevét minden bizonnyal Géza fejedelem Beszprim nevű unokájáról nyerte, az ország legkorábban kialakult vármegyei és püspöki székhelyei közé tartozott.

Az egyházi és államigazgatási központ intézményeinek helyet adó vár, illetve annak védművei két szakaszban épültek meg. Elsőként a várhegy északi harmada, a székesegyháznak és a püspöki palotának otthont adó terület népesült be, amelyet dél kivételével – mint természetes védelmi vonal – minden oldalról meredek falú sziklaoldalak határoltak. Déli oldalán viszont már az államalapítás körüli évtizedekben árokból és sáncból álló védőrendszert létesítettek.

A vár bővítésének és további megerősítésének pontos kronológiája nem ismert. Az északi, belső és a déli, alsó vár között később, két építési fázisban kapuvédő létesítményekkel (kaputornyok, kapuszoros, kapuudvar) ellátott kettős kőfal épült a 13. század második, illetve a 14. század első harmadában. Legkésőbb ebben az időszakban keletkezett az alsó várat övező falrendszer is. Ennek egyetlen maradványa a mai Tűztorony alsó szintje, amely az egykori felvonóhidas várkaput őrző torony része volt.

A belső vár védőfalai keletkezésének ideje sem ismert pontosan, az azonban bizonyos, hogy az 1412 és 1424 között pápai adminisztrátorként a püspöki udvarban tartózkodó Branda de Castiglione bíboros itáliai palotájában található, Masolino da Panicale által készített, és 1420 körüli időre datált egyik falfestményen, Veszprém legkorábbi ismert ábrázolásán az erőd északi részét tornyokkal kiegészített várfalak veszik körbe azokon a részeken is, ahol a meredek sziklafalak egyébként megfelelő védelmet nyújtottak. E falszakasz megépítése összefüggésben állhat a Zsigmond király által 1405-ben egybehívott országgyűlésen hozott azon törvénnyel, amely a városok kőfallal történő megerősítését rendelte el. Ennek eredményeként Veszprém vára a 15. század első felében az ország jelentősebb erődítményei közé emelkedett ugyan, de a Ferdinánd és Szapolyai között kibontakozó belháború idején, illetve a végvári harcok kezdetekor a viszonylag gyors haditechnikai fejlődés következtében elavulttá vált.

1526 után mindehhez hozzájárultak a gyakran gazdát cserélt vár elleni gyakori támadások is, amelyek során védművei egyre rosszabb állapotba kerültek. Miután Szalaházy Tamás püspök, a főpapság mohácsi csatát túlélő kevés tagjának egyike a Habsburgok oldalára állt, János király hívei 1527-ben megostromolták, majd elfoglalták. Noha a császáriak rövidesen visszavették, a Szapolyaihoz átpártoló Török Bálint 1537-ben visszafoglalta Veszprémet. A rákövetkező évben azonban Ferdinánd spanyol zsoldosai ismét megszerezték.

Mint az észak-dunántúli hatalmi tér centrumának számító Buda–Esztergom–Székesfehérvár–háromszög – Győrrel és Pápával együtt – legkülső védelmi vonalába tartozó erőd a hódoltság időszakában is számos alkalommal került ellenséges kézbe. A törökök elsőként 1552-ben, hétnapos ostromot követően foglalták el, és a későbbiekhez hasonlóan mintegy 300-350 főnyi várőrséget állomásoztattak a falai között. A veszprémi birtok ura, a püspök, aki 1313 óta a megye főispáni tisztét is betöltötte, Sümegre menekült.

A Győrben állomásozó Salm császári tábornok 1566-ban indított hadjáratot a dunántúli várak visszafoglalására. Veszprém esetében nem ütközött különösebb ellenállásba, hiszen egynapos ostromot követően az erőd elesett. E harc során a bástyák és falak szinte teljes egészében megsemmisültek (ekkor égett le a székesegyház is), ezért elkerülhetetlenné vált az udvar kezelésébe került vár kincstári forrásokból történő újjáépítésének és megerősítésének elvégzése. A felújítási, erődítési munkálatokra az 1570-es években itáliai hadmérnökök tervei alapján, illetve irányításukkal került sor.

Az új védművek rövid életűnek bizonyultak, mert 1593-ban egy 50 ezer fős török sereg hatnapos tűzérségi támadással lerombolta a falakat és bástyákat, majd miután a reménytelenné vált helyzetben lévő védők megpróbáltak elmenekülni, harc nélkül birtokba vették a várat. Öt évvel később azonban már ismét a császáriak kezén találjuk, minthogy Pálffy Miklós és Schwarzenberg fővezérek csapatai közeledésének hírére a törökök meg sem próbálkoztak a megtartásával; felgyújtották és elmenekültek. 1605-ben ismét az oszmánok, majd 1608-ban megint a Habsburgok foglalják el.

A császárpárti hatalomnak Bethlen Gábor erdélyi fejedelem katonái vetnek véget, akik 1620-ban kiűzték a várból Zichy Pál kapitányt, bár két évvel később a Habsburgokkal megegyezésre kényszerülő Bethlennek a nikolsburgi béke egyik feltételeként le kellett mondania Veszprémről, ahol ismét a királytól zálogjogot szerzett Zichy Pál került hatalomra. 1629-ben a Sümegről visszatérő Senyey István püspök a győri kapitánnyá kinevezett Zichytől megváltotta a veszprémi birtokot és a várőrséggel elismertette a püspök és az új kanonokok kinevezésével megalakuló káptalan földesúri jogait.



Az 1640-es években védelmi képességének erősítése céljából újabb átalakításokat végeztek a váron: oldalazó tüzelésre alkalmas fülesbástyákat építettek, helyreállították a nyugati rondellákat és bizonyos helyeken módosították a falak vonalvezetését is.

A Bécs meghódításának céljából indított utolsó oszmán hadjárat keretében Thököly Imre törökpárti csapatai harc nélkül elfoglalták Veszprém várát, miután Babocsay kapitányt katonáival együtt Győrbe rendelték a császári főváros ellen vonuló török sereg elleni küzdelemre. Három hónap múlva azonban újra és véglegesen keresztény kézbe került; a Buda 1686-os visszavételét követő néhány éven belül a törökök kivonultak Magyarországról.

A hódoltságot követően erőd funkciója a hazai várak védműveinek királyi rendeletre történő megsemmisítése és a Rákóczi-szabadságharc bukását követően Heister generális csapatai által végzett pusztítás következtében megszűnt. Végvári státusát a tábornoki székhelyeknek a határvidékekre való áttételéről és a szükségtelen erősségeknek kiürítéséről címet viselő 1723. évi XXIII. törvénycikk hatályba lépése után jogi értelemben is elveszítette.

Acsády Ádám püspök idejében, az 1730-as években elbontották a belső és alsó vár közötti falat, illetve kapuépítményeket is, majd a várnegyed területén a 18. század második felében új építkezési hullám vette kezdetét, amelynek keretében az egyházmegyei építmények megújítása mellett számos, a mai utcaképet meghatározó barokk stílusú polgári épületet, palotát emeltek. Ezzel egyidejűleg, hogy további teret nyerve a várhegy keskeny platóját kiszélesíthessék, a régi, többségében megsemmisült falak külső vonalában, azzal párhuzamosan húzódó támfalakat építettek. A két falsáv közötti terület feltöltésével kerteket alakítottak ki és az új épületek belső udvarai számára biztosítottak helyet. A várhegyet övező ezen újkori támfalakat több esetben – tévesen – a középkori erőd maradványainak vélik.

A veszpremi vár térképe:



forrás: [www.veszpremiersekseg.hu/a-veszpremi-ersekseg-evezredes-oroksege-az-uj-evezred-tukreben](http://www.veszpremiersekseg.hu/a-veszpremi-ersekseg-evezredes-oroksege-az-uj-evezred-tukreben)

### **Gazdasági környezet**

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskereső száma 900 fő, a munkanélküliségi ráta 2,30 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. 11. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

### **Makrogazdasági környezet, előrejelzés**

A járvány újabb hulláma miatt a GKI Gazdaságkutató Zrt legfrissebb előrejelzésében már csak a -7%-os prognózist tartja életszerűnek, ezt is azzal, hogy ennél nem csak jobb, de rosszabb helyzet is kialakulhat. A GKI az első félévi 6,1%-os visszaesés (ezen belül a második negyedévi 13,6%-os GDP-zuhanás) után a második félévben 8% körüli visszaesést tart valószínűnek.

Ezen belül a harmadik negyedévben (amikor a járvány hatása kisebb volt) a korlátozottan rendelkezésre álló adatok és a GKI konjunktúraindexe alapján inkább 7, a negyedik negyedévben (a magasabb bázis és a járvány hatásai miatt) 9% körüli lehet a GDP-csökkenés mértéke.

A GKI 2021-re – nagy bizonytalanság mellett – továbbra is 4,5%-os bővülést vár, s azt feltételezi, hogy az előző év azonos időszakához képest csak a második negyedévben kezdődik meg a növekedés.

A magyar GDP változása az EU átlagánál várhatóan kissé kedvezőbb, régiós összehasonlításban viszont csak gyenge-közepes lesz. A GKI -7%-os prognózisa 2020-ra azonos az EU előrejelzésével, 2021-re szóló 4,5%-os előrejelzése azonban pesszimistább az EU 6%-os prognózisánál. A pénzügyminiszter az idei évre 5,1%-os várható visszaesést jelentett be, s véleménye szerint csak 2022-23-ban várható a 2019. évi GDP-szint elérése. Az MNB pedig – miután még augusztusban is növekedést várt az idei évre – friss előrejelzésében 2020-ra 6,8-5,1%-os visszaesést, 2021-re pedig 4,4-6,8%-os növekedést vár.

A világgazdasági feltételrendszert 2020-ban és 2021-ben nagyrészt a koronavírus-járvány és következményei alakítják. A pandémia egyszerre jelent keresleti és kínálati sokkot, amely a járvány kezelésétől, a gazdasági szerkezettől és egyéb országspecifikus sajátosságoktól függően eltérően érinti az egyes nemzetgazdaságokat. A politikai és a gazdasági döntéshozók tavasszal az egészségügyi szempontokra, a pandémia jelenlegi, kora őszi szakaszában a járvány által előidézett gazdasági károk minimalizálása helyezik a hangsúlyt. Az EU és az OECD szerint a legtöbb országban a GDP jó esetben 2022-ben érheti el a 2019. évi színvonalat. A gazdasági visszaesésben tavasszal világszerte nagy szerepe volt a globális szállítási láncokban bekövetkezett zavaroknak, a lakosság mozgását korlátozó lépések következtében leálló vagy lecsökkenő termelésnek. Ezt azonban mindinkább a veszteségessé váló és csődveszélybekerült cégek, a növekvő munkanélküliség és csökkenő jövedelmek, az általános üzleti és lakossági bizonytalanság okozta, csökkenő kereslet egészítette ki, majd vált meghatározóelemmé. Csökkent az import-, a beruházási és a fogyasztói kereslet is. A válság mélységében jelentős szerepe volt és van a járvány nagyságának, a megfékezése, valamint a gazdasági válság kezelése érdekében tett kormányzati lépéseknek. Az EU konjunktúra indexe márciusi és különösen áprilisi zuhanása óta hónapról-hónapra emelkedett, s augusztusra a járvány miatti esésének mintegy 60%-át dolgozta le. Az európai gazdasági kilátások tehát élénkülnek, de összességében még mindig borúsak, s szeptemberben a járvány új erőre kapása következtében aligha javultak.

Mivel a háztartások összességében a jövedelem-ingadozások fogyasztásban való „kisimitására” töreksenek, a lakossági fogyasztás (az újra meginduló hitelfelvételnek és az előző évi visszaesés statisztikai következményének is köszönhetően) jövőre mintegy 3%-kal bővül, vagyis meghaladja a 2019. évit (hacsak nem kap jövőre is új lendületet a járvány). A járvány miatt azonban idén a beruházások GDP-nél is mélyebben, 10%-kal esnek vissza, ami a beruházási ráta tavalyi 28,6%-ról 27,5%-ra csökkenését jelenti. 2021-ben kedvező esetben is csak 7%-os állóeszköz-felhalmozás volumen növekedés várható, vagyis még nem lesz elérhető a 2019. évi szint. A beruházási ráta viszont emelkedni fog.

Bár jelentős összegű és olcsó források támogatják a cégek fejlesztéseit, a jövőbeli kereslet nagysága és struktúrája bizonytalan. Emiatt sok vállalkozás elhalasztja korábban tervbe vett beruházását. A GKI előrejelzése szerint a 2020-21-ben a beruházásokon belül az EU támogatás aránya átlagosan 11-12% lesz. Az EU források dinamizáló hatása 2020 után átmenetileg megszűnik. Az egyes ágazatok közül idén várhatóan csak a telekom és a pénzügyi szektor lesz GDP-termelésének bővítésére, a többi ágazat jellemzően 5-10%-kal szűkül. Az átlagosnál erőteljesebb, 10% körüli lesz az ipar és az építőipar visszaesése, kereskedelmi ágazatokon belül maga a kereskedelem még bővízhet is, vendéglátás-turizmus azonban súlyos válságot él át, miként a külön ágazatban szereplő szórakoztatóipar is. A GKI 2020 átlagában mintegy 2-2,5%-os, az év végén 3% körüli foglalkoztatás-csökkenésre, valamint éves átlagban legalább 4,5%-os, az év végén 5,5% körüli munkanélküliségre számít; a járvány őszi erősödését is figyelembe véve.

2021-ben a foglalkoztatás éves átlagban 1%-os emelkedése és a munkanélküliség ideihez hasonló, 4,5% körüli alakulása várható, de immár éven belüli folyamatos javulás mellett. Mindemellett tovább fokozódhatnak a foglalkoztatás strukturális feszültségei. Ebben az oktatás romló színvonalának is szerepe van. A demográfiai folyamatok a munkaerő-kínálat zsugorodását vetítik előre. A hitelintézetek a válság hatásainak tompítása érdekében idén szigorítják a hitelnyújtás feltételeit, s jelentősen csökkenő hitelkereslettel számolnak a jelentős bizonytalanság miatt. A hiteltörlesztési moratórium nagy segítség volt az érintettek számára, a szelektív módon meghosszabbított moratórium lejártát követően azonban jelentősen emelkedhet a nemteljesítő hitelek-jelenleg amúgy alacsony-aránya. A vállalatok szállítókkal szembeni kötelezettségeire természetesen nem vonatkozik a moratórium, ami komoly kockázatot jelent. E probléma tovagyűrűzése dominó hatást indíthat el a gazdaságban. A magyar bankrendszer 2020-ban várhatóan veszteséges lesz, a szektor likviditási helyzete azonban stabilnak mondható.

A moratórium kitolásával 2021-ben sem várható jó év a bankok számára, bár az addig kihelyezett források, valamint a moratóriumot követő törlesztés visszaállásával, a várhatóan romló portfólió ellenére is feltételezhetően ismét nyereséget ér el a bankrendszer. Ez annak is köszönhető, hogy az állami keresletélénkítéshez szükséges többletköltségeket nagymértékben a bankrendszer finanszírozza, amely stabil és szinte kockázatmentes hozamot biztosít. A pénzügyminiszter augusztusi bejelentése szerint a 2020. évi deficit a GDP 7-9%-a lesz. Az ÁKK ennek megfelelően módosított, augusztusban meghirdetett éves finanszírozási terve pedig már 3600 milliárd forintos idei pénzforgalmi hiánnyal számol. Ez csaknem tízszerese a még 2019-ben elfogadott törvényben előirányozottnak. Az államháztartási folyamatok –nyilvánosan meghirdetett költségvetés híján, az állandó kormányzati rögtönzések közepette –kívülről valójában áttekinthetetlenek. A GKI realistikusan tartja a Pénzügyminisztérium 7-9%-os prognózisát a GDP-arányos államháztartási hiánnyra. Mivel a GKI által várt 7%-os visszaesés mélyebb a Pénzügyminisztérium 5,1%-os prognózisánál, a 9% környéki deficitnek van nagyobb esélye. Ennek megfelelően a GDP-arányos államadóssága tavalyi 66,4%-ról 78% körülire emelkedhet, megközelítve a tíz évvel ezelőtti szintet. A 2020 eleji 4,7%-ról májusig érezhetően csökkent a statisztikailag mért magyar infláció, de 2020 augusztusában már ismét 3,9%-ra emelkedett, amivel elérte az MNB célsávjának a tetejét. A magyar áremelkedés a legmagasabb az EU-ban, az EU augusztusi átlaga 0,4% volt, miközben ezen belül az euróövezetben defláció lett: -0,2%. A kiugró magyar árindexet elsősorban az élelmiszerárak növekedése és a forint gyengülése magyarázza, miközben a külföldi árak alacsony volta és a belső vásárlóerő



növekedésének lefékeződése korlátozza azt. A forint szeptemberi gyengülését és további folytatódásának veszélyét látva az MNB szeptember végén effektív kamatemelésről döntött, azzal, hogy az egyhetes betéti tenderre felkínált kamat 0,6%-ról 0,75%-ra emelkedett.

2020-21-ben szükséges lehet további, legalább a nem konvencionális eszközökön keresztül a monetáris kondíciók további szigorítása. A forint árfolyama trendszerűen gyengül, 1 euró 2010-ben átlagosan 275,4 forintot ért, 2019-ben 325,4 forintot (18%-os leértékelődés). Az év eleje óta majdnem 10 százalékkal gyengült a forint az euróval szemben. 2020 első nyolchavi átlaga 346,5 forint, de szeptember vége felé 366 forint is volt. Mivel az MNB nem látszik változtatni laza monetáris politikáján, 2020-ben 350 forint (az év végén 360) körüli éves átlagos árfolyam várható (ami további 7,5%-os gyengülés). 2021-ben 365 forint körüli lehet az éves átlagos euró-árfolyam. A folyó fizetési mérleg romlása elsősorban az áruk és szolgáltatások korábban hatalmas aktívumának elolvadása miatt következett be, a tavalyi első félév 3 milliárd eurós aktívuma idén 0,5 milliárdra csökkent, ráadásul ezen belül a második negyedévben hiány alakult ki. Az év egészében a folyó fizetési mérleg hiánya 3 milliárd euróra emelkedhet, s hasonló összegű EU-transzfer beáramlásával számolva a finanszírozási képesség 0 körüli, inkább kissé magasabb lehet. 2021-ben a külkereskedelmi folyamatok már javíthatnak a folyó fizetési mérlegen, 2 milliárd euró deficitet és az ideihez hasonló EU-transzfert feltételezve, a finanszírozási képesség 1 milliárd euró körüli aktívumot mutathat. Az államháztartás finanszírozási szükséglete és a magyar devizatartalékok emelése érdekében az elmúlt években követett adósságpolitika elveitől kényszerűen elszakadva a magyar gazdaság devizahiteleket vett fel. Ezért a második negyedévben az ország nettó adósságállománya 2,1 milliárd euróval nőtt az előző negyedévhez képest. A hitelfelvétel és az EU-transzferok révén a jegybanki tartalék az előző negyedévhez képest június végére 4,4 milliárd euróval, 30,2 milliárd euróra emelkedett. Az év során, már csak a GDP csökkenése miatt is, az adósságráta emelkedik, ami 2021-ben stabilizálódhat.

Felhasznált források: GKI Gazdaságkutató Zrt. (2020): *Az idei 7% körüli visszaesést és romló egyensúlyt jövőre csak viszonylag lassú korrekció követi. A GKI Gazdaságkutató Zrt. előrejelzése 2020-21-re.* Elérhető: <https://www.gki.hu/wp-content/uploads/2020/09/GKI-sajtoanyag-200930.pdf> (2020.12.03.)

#### SWOT analízis

Az értékelt ingatlanrész erősségeit, gyengeségeit, az ingatlant érintő lehetőségeket és veszélyeket az alábbi táblázat összegezi:

	BELSŐ	KÜLSŐ
P O Z I T Í V	<b>Erősségek</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Frekvenciált helyen található</li> <li>■ Saját területen jó parkolási lehetőség</li> </ul>	<b>Lehetőségek</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ A EKF 2023 rendezvénysorozat lokálisan kedvező hatásai</li> <li>■ Magas színvonalú épített környezet</li> <li>■ A szálláslehetőségek szükségessége</li> </ul>
N E G A T Í V	<b>Gyengeségek</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Műszaki állapot</li> <li>■ A hasznosítás módjának határt szabó alaprajzi elrendezés</li> <li>■ Védett műemléki épület</li> </ul>	<b>Veszélyek</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ A pandémia helyzete miatti bizonytalanság</li> </ul>

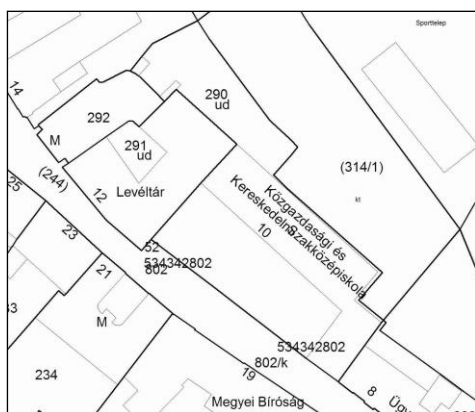
**Erősségek:** Frekvenciált környezetben, közintézmények szomszédságában található. A parkolás saját területen biztosított.

**Gyengeségek:** Az ingatlan jelenleg gyenge műszaki és esztétikai állapotú. Nagy alapterülete miatt üzemeltetési költsége számottevő.

**Lehetőségek:** A külső gazdasági helyzet ellenére az EKF 2023 rendezvényei helyi szinten kisebb konjunktúrát idézhetnek elő, ami rövidtávon ellensúlyozhatják a pandémiás helyzet okozta recesszió hatásait. Magas nivójú, turisztikailag frekventált környezetben található. A településen a földrajzi elhelyezkedéshez és turisztikai frekventáltsághoz mérten csekély számú szálláshelyszolgáltató üzemel.

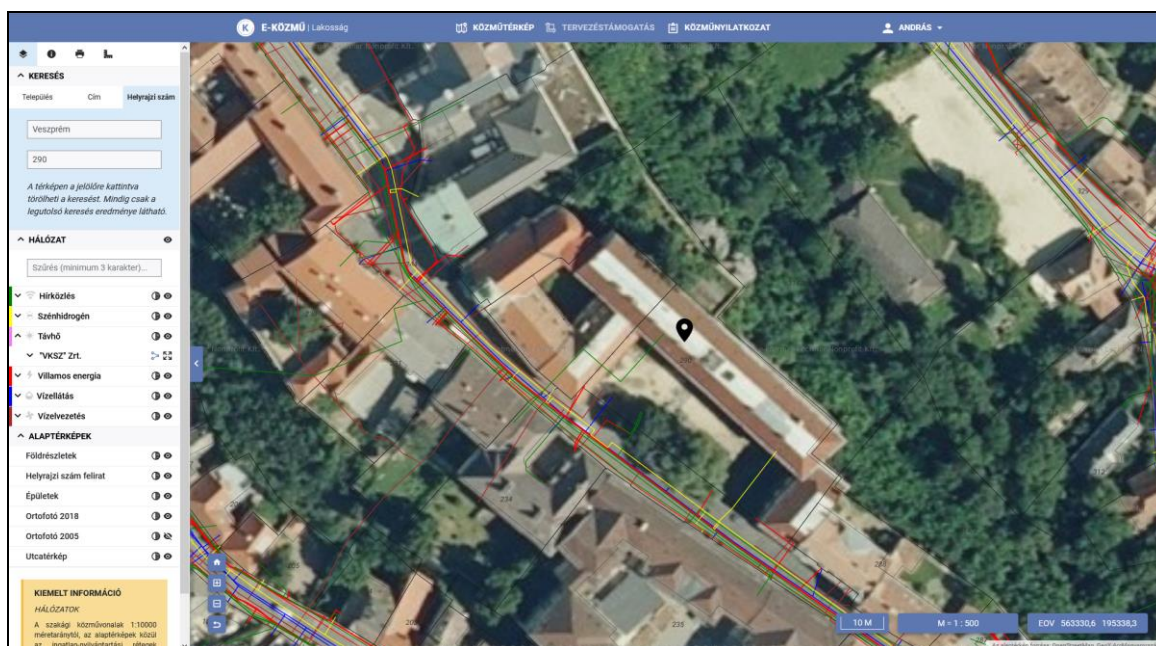
**Veszélyek:** A pandémiás helyzet okozta recesszió.

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



## *Közműellátottság*

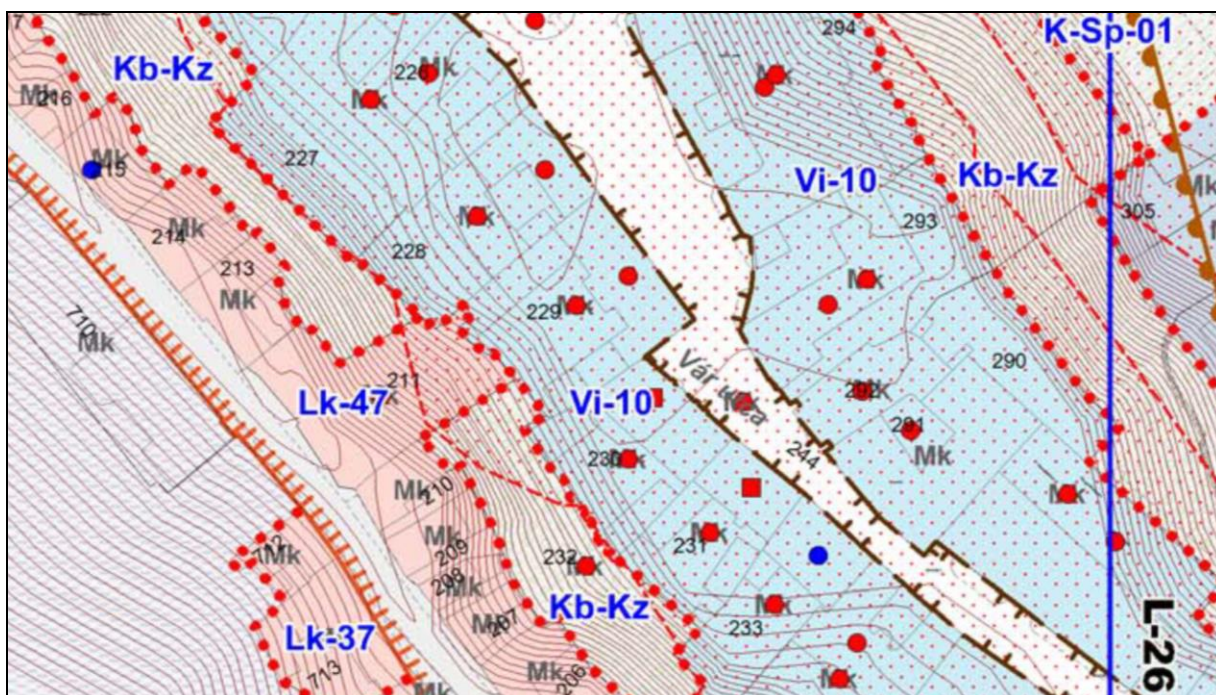
Az épület összközműves. Az energiaellátás közműhálózatról mérőórával, kapcsoló szekrénnel, a vízellátás közműhálózatról van biztosítva. A keletkező szennyvíz közcsatornában kerül elvezetésre. Gázóra leszerelésre került. E-közmű vázrajz kivonat:





**Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az ingatlan Vi-10 jelű intézmény terület építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

**XVI. FEJEZET  
INTÉZMÉNY TERÜLET (Vi)**

**30. Intézmény területekre vonatkozó általános előírások**

**30.§** (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) iroda,
- d) <sup>44</sup>kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- e) hitéleti,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport,
- h) közlekedést kiszolgáló

rendeltetésű épület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

**31. Intézmény területekre vonatkozó egyedi előírások**

**31.§** (1) Vi-10 építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

(2) Vi-14 jelű építési övezetben lakás csak épület emeleti szintjein alakítható ki.

(3) A területen belül kialakítható magánút 100% mértékben felülépíthető a közúti úrszelvénymagasság betartásával.

**6. Intézmény terület (Vi)**


	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Vi-01	SZ	2000	30	12,5	-	-	-
4.	Vi-02	SZ	2000	30	13,5	-	-	-
5.	Vi-03	SZ	8000	35	7,5	-	-	-
6.	Vi-04	SZ	8000	40	7,5	-	-	-
7.	Vi-05	SZ	2000	40	10,5	-	-	-
8.	Vi-06	SZ	5000	40	12,5	-	-	-
9.	Vi-07	SZ	5000	40	16,5	-	-	-
10.	Vi-08	Z	1000	60 (100*)	10,5	-	-	-
11.	Vi-09	Z	2000	60	12,5	-	-	-
12.	Vi-10	Z	1000	80	8,5	-	-	-
13.	Vi-11	Z	1000	80	10,5	-	-	-
14.	Vi-12	Z	1000	100	10,5	-	-	-
15.	Vi-13	SZ	2000	30	5,5	-	-	-
16.	Vi-14	Z	500	100	15	-	-	-
17.	Vi-15	O	2000	60	7,5	-	-	-

\*Csak parkolóház építése esetén

**Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

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

**3.3 Az épület műszaki jellemzői**

Az épület jellemzői:		
Építés éve:	1773-1778 /1821 / 1893	
Értékelt nettó alapterület:	2467 m <sup>2</sup>	
Értékelt redukált alapterület:	2467 m <sup>2</sup>	
Tagolódás:	2 pince, földszint, 2 emelet	
Funkció:	korábbi iskolaépület	
<b>Teherhordó szerkezet:</b>		
Alapozás módja:	Feltárás nem történt; vélhetően terméskő sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Utólagos	
Függőleges teherhordó szerkezet:	A pincének kő és téglá, míg a földszintnek és az emeletnek téglá falazata van	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	A földszinti folyosó dongaboltozatos, az innen nyíló termék fiókos kolostorboltozatosak. Az első emeleti folyosó hevederes csehsüvegboltozattal fedett, akárcsak az innen nyíló termék. A hasonló kialakítású második emelet síkfödém.	
Belső válaszfalak:	Tégla és kő	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Kontyolt nyeregtető, égetett cserép héjalással	

<b>Nyílászárók:</b>	
Külső ablak:	Vár utcai homlokzaton az eredeti tok megtartása mellett hőszigetelő üvegezésű, máshol felújítandó, háromosztású, illetve kétszárnyú ablakok vannak
Külső ajtó:	Felújítandó, fa, illetve fém szerkezetű
Belső ajtó:	Felújítandó fa szerkezetű
<b>Felületképzések:</b>	
Külső falfelület:	Festett, vörös műkő lábazattal
Belső falfelület:	Festett, lambériázott, a vizes helyiségekben csempézett
Belső padlóburkolat:	Mozaiklap, kerámia, parketta, beton
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés:	Gázkazánnal, radiátor hőleadókkal
Melegvízellátás:	Villanybojlerekkel
Kommunikáció:	Vezetékes telefon
Egyéb:	Riasztó
<b>Közművesítettség:</b>	
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva
Csatornázás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva,
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva
<b>Igényszint:</b>	
Állapot:	Gyenge, felújítandó
Felújítás ideje, tartalma:	1977-78-ban a teljes körű tető felújítása, 2001-ben Vár utcai homlokzat ablakainak cseréje hőszigetelő üvegezésűre, cca. 2004-ben a vizesblokkok részleges felújítása történt.
<b>Az épület leírása:</b>	
<p>A gimnázium terveinek készítésével és az építkezés első ütemével Tietharth József kőművesmestert bízták meg. A gimnáziumot három szintesre tervezte, mely a Vár utca felől földszintes, a Buhim-völgy felől viszont három emeletes. 1773-ban kezdték a gimnázium alapozási munkáit, az építkezés 1778-ban fejeződött be. 1783-ban megkezdődött az iskola első emeletének építése, de a teljes kiépítést csak 1821-ban nyerte el. Ekkor a tetőszerkezetet újra cserélték, folyosó és a tantermek új padlóburkolatot kaptak, az udvart kökerítéssel vették körül. 1854-ben felújították az iskola tetőszerkezetét, majd azt követően, 1869-ben a templom és a rendház közé építettek egy egyemeletes épületszárnyat. Az épületet 1893-ban emeletráépítéssel bővítették. A piarista együttes utolsó építési periódusa 1905-ben kezdődött. A déli telekhatárra, a gimnáziumhoz csatlakoztatva építették fel az alapincézett, kétszintes díszterem és rajzterem együttest. 1948-ban államosítják az iskolát, az épület új neve Veszprémi Állami Gimnázium lett. 1953-tól Lovassy László Gimnázium, 1963-tól 1966-ig Lovassy László Gimnázium és Mezőgazdasági Gépszerelő Szakközépiskola, majd a tanulók létszámának növekedése miatt az iskola új helyre költözött. 1967-től az épületet a Közgazdasági Szakközépiskola vette át. Ebben az időben központi fűtéssel látták el. A hatvanas évek közepe táján bányászok törték át a bástya falat, a 2. pince szintje alatt, és építették ki a hegyoldalon meghúzódó lépcsőt, mely a sportpályára való lejutást biztosítja. 1976-ban megtörtént a kazánház átalakítása, 1977-78-ban a teljes körű tető felújítás történt. A kapufőkön lévő díszítést újra készítették, a deszkázást, tetőléceezést, cserépfedést kicserélték, a homlokzatot újrafestették. 2001. nyarán a Vár utcai</p>	



homlokzat ablakait kicserélték hőszigetelő üvegesre a régi tok megtartásával.

Az épület barokk jellegű, melyen belül öt szint – 2. pince, 1. pince, földszint, 1. emelet, 2. emelet – található. Az épület falazata vegyes, a pincének kő és tégl, míg a földszintnek és az emeletnek tégl falazata van. Az épület donga, teknő és csehsüveg födeme téglából készül, a fedélszék függeszto műves. A tető héjazása cserép.

Az utcára merőleges szárny utcai homlokzata kétszintes, földszintjén oszlopos, emeletén háromtengelyes, fölötté erőteljes záró párkányra emelt attika falas. A lábazat burkolása vörös műkőből készült, szorosan a falsíkhöz igazítva, a pince ablaknyílást keretelve. Felülete megkopott, koszos, néhol repedt. A lábazat felső vonalától a főpárkányig tartó vakolt felület anyaga mészhabarc. Az osztások közei simára vakoltak, és a meszelt felületre műanyag festék lett felhordva. A felületen repedések, festékkopás, festékleválás, nedvesedés miatt foltok láthatók. A vízszintes tagozati sávok anyaga mészhabarc. A simára meszelt felületet műanyag festékkel átfestették. A vízszintes tagozatok tetejét bádогоzással védtek meg. Az utcai homlokzat két oszlopos állerkélye homokkőből készült, melyet műanyag festékkel festettek le, kivéve a párkány felső részét, itt látható maga a kő anyaga is. A földszinti ablakok háromosztású, magas, az emeleten normál kétszárnyú ablakok találhatók. A nyílászárók fenyőfából készültek, szerkezetük laza erezetű, szálkás. A nyílászárók anyaga fenyőfa, részben eredeti, részben cserélt szerkezetek.

A keleti homlokzat utcára merőleges szárnya kéttengelyes tagolásban háromszintes, fölül, az utcaival megegyező záró párkányra emelt attikával, keretes ablakkal. Az utcával párhuzamos szárny 17 tengelyes, 4, illetve 5 szintes, az utcaival megegyező vízszintes – függőleges tagolással, amelyhez a templommal egy háromszintes, kéttengelyes homlokzat kapcsolódik. A bástya falat lezáró kőtagozati párkány anyaga terméskő. Felülete koszos, erősen kopott, fugák vonalában kopott, szerkezete nedves. Jól kivehető, hogy egy felújítás alkalmával a kő hibáit erősen cementes műkövel javították ki, mely megoldás nem túl szerencsés, mivel a védendő kő rohamos pusztulásnak fog indulni. A kőtagozat vonalától a főpárkányig tartó vakolt felület állapota, az utcafronti résznél kicsit jobb képet mutat, de ezen a részen is megkopott a festés, előfordul vakolat leválás, repedés. Az épületszárny északi részén nagymértékű leázás, mállás, festékpattogzás látható, a hibák visszaeredeztethetők arra, hogy ezen a fronton vizes helyiségek vannak. A vízszintes tagozati sávok, ablakkeretek, párkány alatti tagozatok, vakolt függőleges lizénák állapota jobb, mint az utcafronton, de itt is tapasztalhatók vakolat-leválások, repedések és festék-leválások. A vízszintes sávokon bádогоzás található, mely szerkezeten korrózió figyelhető meg. Az ablakok szerkezeteiről a többrétegű festék lepattogzott, anyagpusztulás, korhadás, az osztófák mozgása jellemző. A vízvetők nagy része korhadt, az üvegtapaszk sok helyen hiányos, néhol javított. A tok a szárnnyal nem illeszkedik tökéletesen, nehezen nyitható és zárható, a zárszerkezetek lazák, és hiányosak. A zárszerkezetek sárgarézből készültek, jelenleg fehérre vannak mázolva. Az első mélység ablakain acél rács van, a festék teljesen lepergett róluk, rozsdások. Az ablakkönyöklő teljes szélességben bádогоzott, állapota kielégítő.

2001. év végén megtörtént az épület második emeleti fagerendás födémének és tetőszerkezetének felülvizsgálata. A vizsgálat a tetőszerkezetet összességében megfelelő állapotúnak találta. A felmérés szerint a tetőléceztést, valamint a bádогоzást cserélni kell. A fáfödém vizsgálata során a véletlenszerűen kijelölt tizenhárom vizsgálati helyből négyben korhadást – egy helyen erős korhadást – tapasztaltak. A födémszerkezet gazdaságosan nem erősíthető meg, a szakértők a fáfödém teljes cseréjét szükségesnek tartották.

A földszinti folyosó valamennyi falazott boltívének záradéka közepén megnyílt, alulról fölfelé szűkülő módon. Az időszakos felújítások során a megnyílásokat rendszeresen kijavították, azok ennek ellenére újra megjelennék. Ez a jelenség arra utal, hogy a boltív támaszai oldalirányban mozgásban vannak, és ez előbb-utóbb a szerkezet teljes tönkremeneteléhez vezethet, mielőbbi megerősítésük javasolt. 2006. februárjában megtörtént az iskola dísztermének födém-felülvizsgálata. A 11,16 \* 8,58 m-es téglalap alakú födémmezőt, melynek alsó síkján jól láthatók

a megtámasztó bordák, két mestergerenda tartja, melyre fiókgerendák terhelnek. A gerendákra 9 db födémmező adja át a terheket. A födémmezők 16 cm-es murvabetonból készült teknőboltozatok, melyeket két darab I 500-as acél mestergerenda, és hat darab I 180-as fiókgerenda tartja. A vizsgálat megállapította, hogy a díszterem födémszerkezete 3,00 kN/m<sup>2</sup>-es hasznos terhelés elviselésére alkalmas. A legkisebb teherbírási tartalékkal a fiókgerendák rendelkeznek. Ezek teherbírási kihasználtsága 95 %-os. Megállapításra került továbbá, hogy a használat alkalmával a folyamatos dinamikus terhelés kerülendő, folyamatos használat esetén a födémszerkezet évente felülvizsgálandó. A vízvezetők csorbultak, az ablakszárnyak nehezen csukódnak.

Az utcával párhuzamos szárny homlokzata háromszintes, tizenkét tengelyes, lapos övparkánnyal osztott és lapos falsávokkal függőlegesen is tagolt. Földszinten jobbról a hetedik tengelyben copfstílusú, részben kőkeretes, részben vakolt architektúrák kapuzat. A keretes könyöklős, emeleti zónákban köténytagos ablakok. A lábazat burkolása vörös műkőből készült, szorosan a falhoz igazítva. Felülete megkopott, piszkos, hajszálrepedésekkel tarkított, néhány helyen törött és elvált a falfelülettől. A bejáratot szegélyező kőkeret anyaga homokkő. Felülete piszkos, a vízszintes elemeken és a lábazati vonalban mállás, lepattogzás, kopás és kőanyag hiány látható. A fugákból kifagyott a hézagoló habarcs. A szerkezet tönkremenetele a kőzetbe szívódó víz mállasztó és a fagy feszítő hatására vezethető vissza. A kőkeretet szegélyező függőleges tagozat kialakítása kváderkő utánzással készült. Jól látható a vakolat színén, hogy ezt már javították, illetve újra vakolták. Felületét nem festették le, azon apróbb kitörések, csorbulások vannak, megmunkálása meglehetősen durva. A lábazati falszakasz intenzív nedvesedést, só-kivirágzást mutat. Több helyen elvált a vakolat, a festék táskásodott, lepattogott. Ebben a vonalban többszöri cementes vakolatjavítás nyomai láthatók. Az osztások közei simára vakoltak, és műanyagfestékekkel okkersárgára festett. A falazattól a vakolat több helyen elvált, általánosan sok repedés, festékkopás, festék leválás, nedvesedés tapasztalható. A vízszintes lapos övparkány – valószínűleg – kifalazott, majd simára vakolt, és több rétegben műanyag festékekkel festett. A vízszintes tagozatok tetejét bádогоzással védték meg. A felületén vakolat leválások, repedések és festék leválás látható. A vízszintes keretelem tetejére nem készült bádогоzás, ezért a víz beszivárgott a pólusokon keresztül és károsította azt. A meglévő bádогоzás több helyen meglazult és korrodált. A főparkány nagymértékben károsodott, valószínű az eresz hibájából. A tagozat egyes helyeken hiányzik, a festése teljes hosszban tönkrement. Az ablak szerkezetek 2001. nyarán lettek felújítva. A régi tokba helyezték el az új hőszigetelt üvegezésű szerkezetet. Állapota jó, de néhol huzatos a szárny és tok találkozási pontja. A főkapu kétszárnyú, betétes, tölgyfából készült. A faszerkezet több helyen sérült, anyagpusztulás tapasztalható, egyes díszítőelemek hiányoznak.

Az utcai három szint (nyugati) oldalfolyosós kialakítású. A földszinti folyosó dongaboltozatos, az innen nyíló termek fiókos kolostorboltozatosak. Az első emeleti folyosó hevederes csehsüvegboltozattal fedett, akárcsak az innen nyíló termek. A hasonló kialakítású második emelet síkfödém.

Az épület a keleti oldalon két alagsori szinttel alakított, az itt található, szabálytalanul elszórt helyiségek kolostorboltozatosak, hevederes dongaboltozatosak.

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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.

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanokra vonatkozik, időbeli hatálya 180 nap.

Az ingatlanokat illetően érdekeltség, 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 forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékebecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

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

Az értékelés időpontja 2020. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

#### **4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz**

A megállapított értékek tartalmazzák az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia értékét, amely az ingatlanból az épület jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható el.

#### 4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan 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.

##### 4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok eladási, illetve kínálati áraival vetettük össze. A számítást a mellékletben elhelyezett táblázat tartalmazza. A csatolt számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

500 000 000 Ft-ban, azaz ötszázmillió forintban

határoztuk meg.

##### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

Az értékelt ingatlan jelenlegi állapotában jövedelemtermelésre nem alkalmas, komplett fejlesztési terv nem áll rendelkezésre, hiányában a jövedelmezőséget lehetővé tévő állapothoz szükséges költségek becslése számos bizonytalansági tényezőt tartalmaz, ezért a hozamelvű módszer alkalmazását elvetettük.

##### 4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítási értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület értékét.

A földterület forgalmi értékének meghatározásánál a telket hasonló funkciót betöltő, értékesítésre felkínált telkekkel, azok kínálati áraival vetettük össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletek közt szereplő számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

199 000 000 Ft-ban, azaz egyszázkilencvenkilencmillió forintban

határoztam meg.

Az ingatlanon található felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
<b>Épületrész megnevezése</b>	<b>Pincszint</b>	<b>Földszint</b>	<b>Galéria</b>	<b>1. emelet</b>
<b>Újraelőállítási költség:</b>	200 000 Ft/m <sup>2</sup>	650 000 Ft/m <sup>2</sup>	350 000 Ft/m <sup>2</sup>	550 000 Ft/m <sup>2</sup>
nettó alapterület:	731,61 m <sup>2</sup>	554,75 m <sup>2</sup>	52,83 m <sup>2</sup>	607,73 m <sup>2</sup>
fizikai avultság:	55%	40%	40%	40%
funkcionális avultság:	30%	30%	30%	30%
környezeti avultság:	0%	0%	0%	0%
<b>Felépítmény pótlási értéke:</b>	21 948 300 Ft	108 176 250 Ft	5 547 150 Ft	100 275 450 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%	0%	0%
<b>Felépítmény korrigált értéke:</b>	<b>21 900 000 Ft</b>	<b>108 200 000 Ft</b>	<b>5 500 000 Ft</b>	<b>100 300 000 Ft</b>

	5	
<b>Épületrész megnevezése</b>	<b>2. emelet</b>	
<b>Újraelőállítási költség:</b>	550 000 Ft/m <sup>2</sup>	
nettó alapterület/kútféjek	520,04 m <sup>2</sup>	
fizikai avultság / kész.	40%	
funkcionális avultság:	30%	
környezeti avultság:	0%	
<b>Felépítmény pótlási értéke:</b>	85 806 600 Ft	
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	
<b>Felépítmény korrigált értéke:</b>	<b>85 800 000 Ft</b>	
A felépítmény forgalmi értéke összesen:		322 000 000 Ft
Az ingatlan telekértéke:		199 000 000 Ft
<b>Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:</b>		<b>521 000 000 Ft</b>

A csatolt számítás alapján az ingatlan költségalapú forgalmi értékét

521 000 000 Ft-ban, azaz ötszázhuszonegymillió forintban

határoztuk meg.



## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	500 000 000 Ft	100%
Hozamszámításon alapuló érték:	nem alkalmazott	
Költség alapú érték:	521 000 000 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		500 000 000 Ft

### A választott értékelési módszer indoklása:

Az értékelt ingatlan jelenlegi állapotában jövedelemtermelésre nem alkalmas, komplett fejlesztési terv nem áll rendelkezésre, hiányában a jövedelmezőséget lehetővé tévő állapothoz szükséges költségek becslése számos bizonytalansági tényezőt tartalmaz, ezért a hozamelvű módszer alkalmazását elvetettük. Az értékelés szemrevételezéssel történt, az esetleges rejtett hibákból adódóan a költség alapú módszer kevésbé megbízható, illetve kellő számú hasonló jellegű piaci adat áll rendelkezésünkre, ezért az értékelt ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értékben határoztuk meg.

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 500 MHUF

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

Veszprém, 2020. december 14.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
 Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.  
 Adószám: 14159200-2-19  
 Bszsz: 70400425-50526787-57881009

Epinger András  
 felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő (OKJ 54 3439 02)  
 (névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

## 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: 1734597/6/2020

2020. 12. 12

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 290 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Vár utca 10.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett középiskola	0	2361	0,00		

2. bejegyző határozat: 40403/2005.06.03  
Műemlék  
/OMF.határozat száma:50041/1958/.

3. bejegyző határozat: 31886/2006.02.01  
Védett terület  
Kiemelten védett régészeti terület.

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 47957/2006.10.24  
jogcím: tulajdonba adás  
jogállás: tulajdonos  
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.  
törzsszám: 15734202

## III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40963/2005.06.13

Önálló szöveges bejegyzés a műemlék bejegyzési száma a régi munkarészek alapján helyesen  
5564/1957.tk.szám.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31612/2007.01.23

Önálló szöveges bejegyzés területéből 287nm ajándékozás és telekhatár-rendezés jogcímén  
közcsélú adományként beleolvadt a 291 hrsz-ba, így területe 2648nm-ről 2361nm-re változott.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35461/2014.03.13

Vezetékjog

A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 Győr Káldó Kálmán utca 11-13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték, hogy nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**TÉRKÉPMÁSOLAT**

Veszprém Megyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

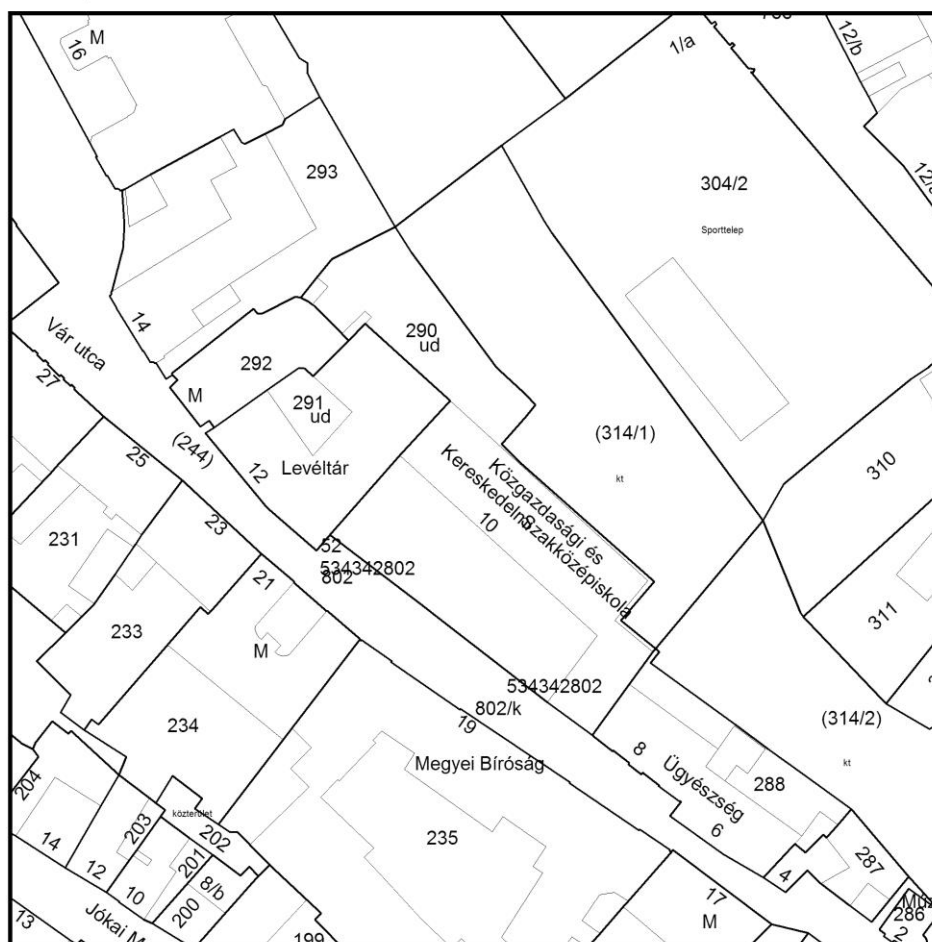
**Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2020.12.12 16:38:35

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 290

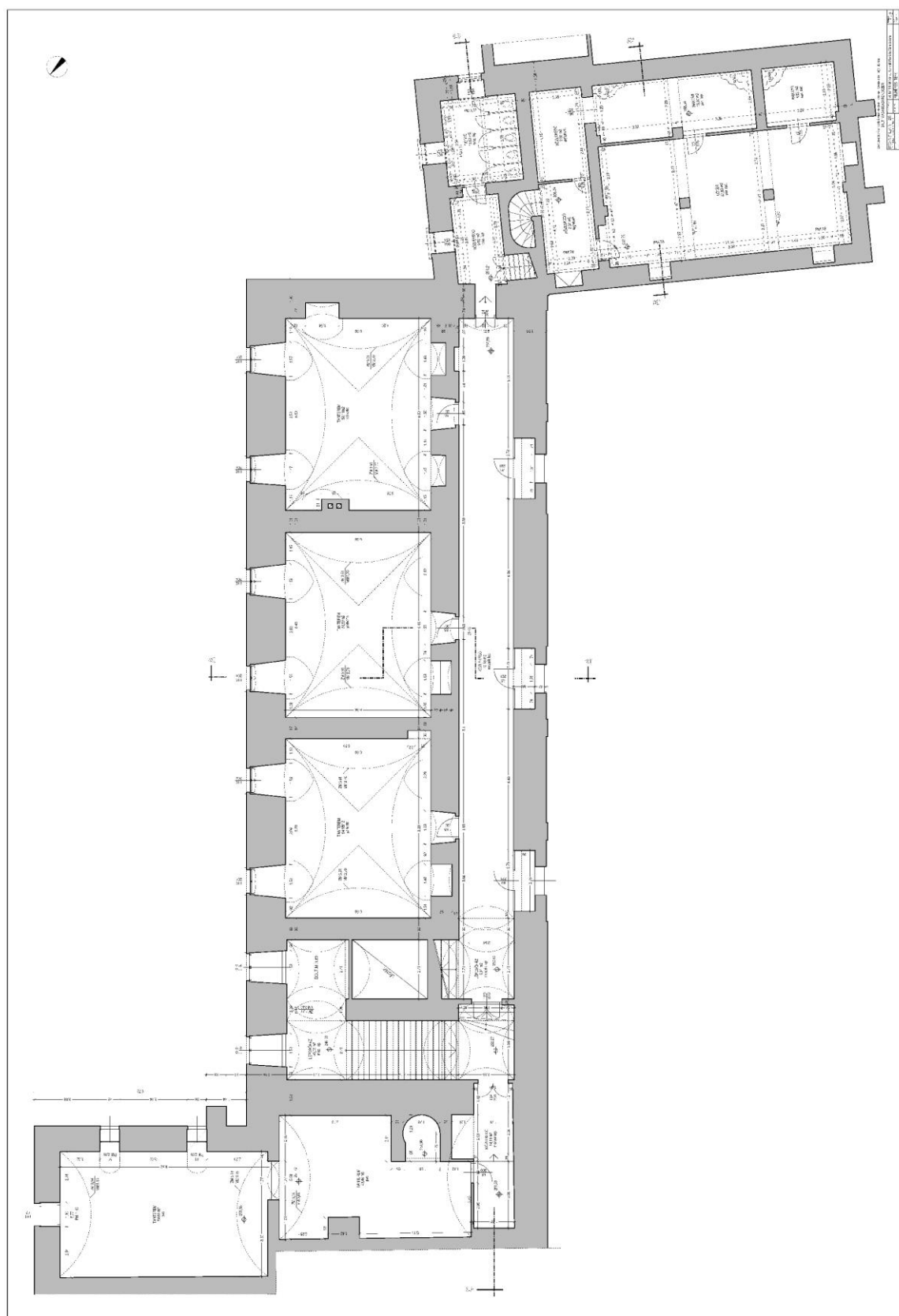
Megrendelés szám: 1734537/6/2020

Méretarány: 1 : 1000

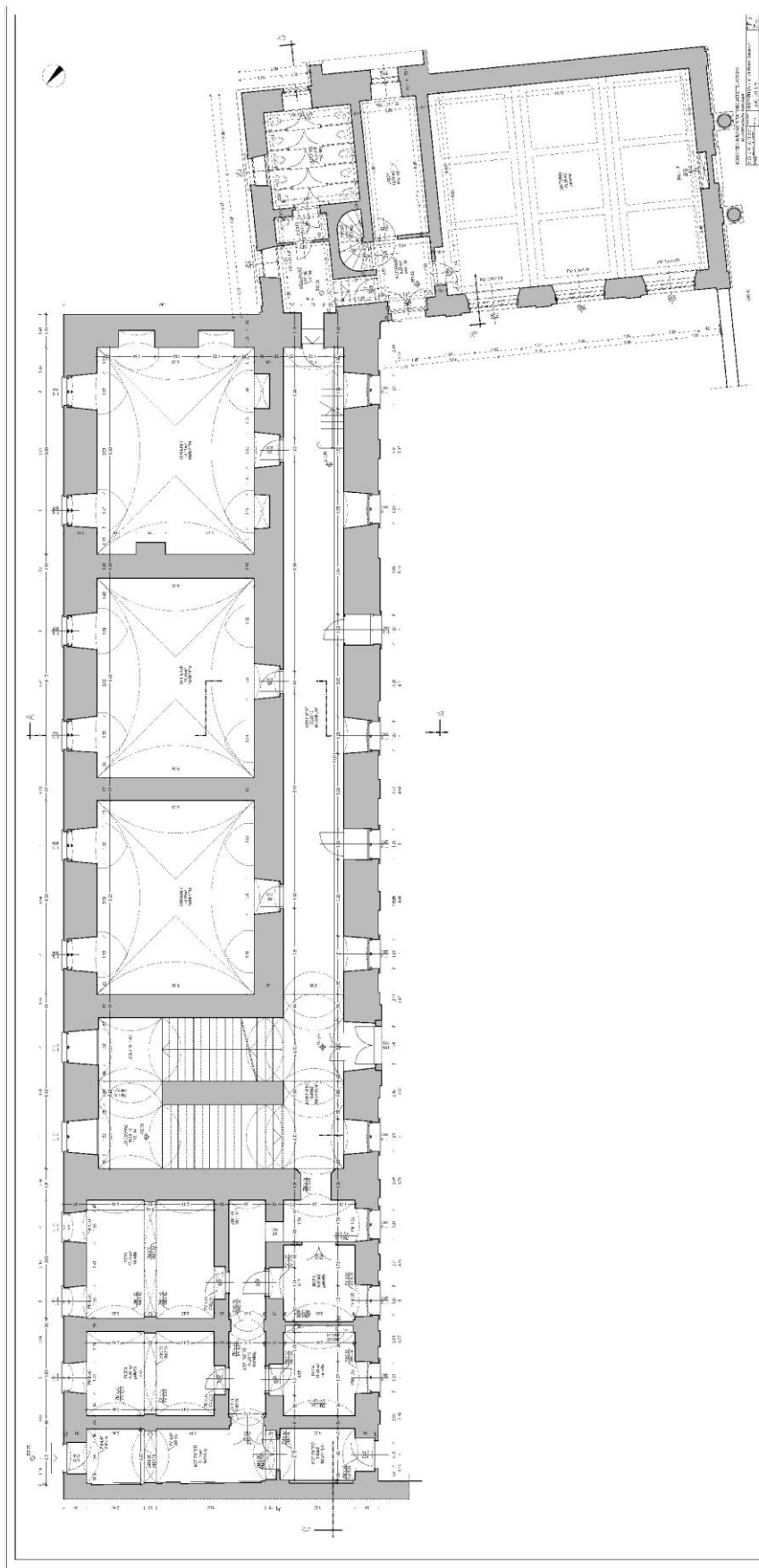


A térképmásolat méretei levételére nem használható!



**A PINCESZINT 2. ALAPRAJZA**

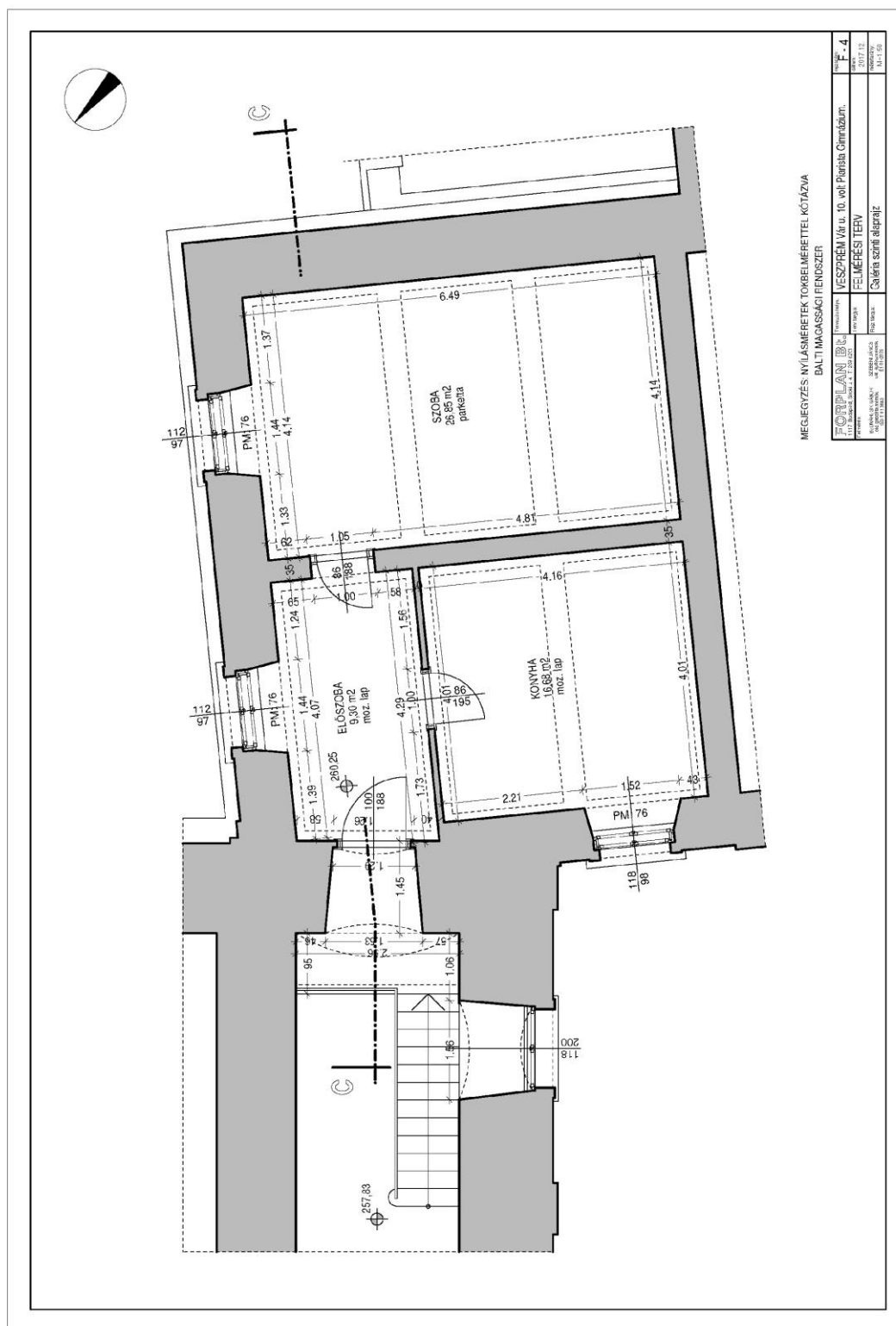


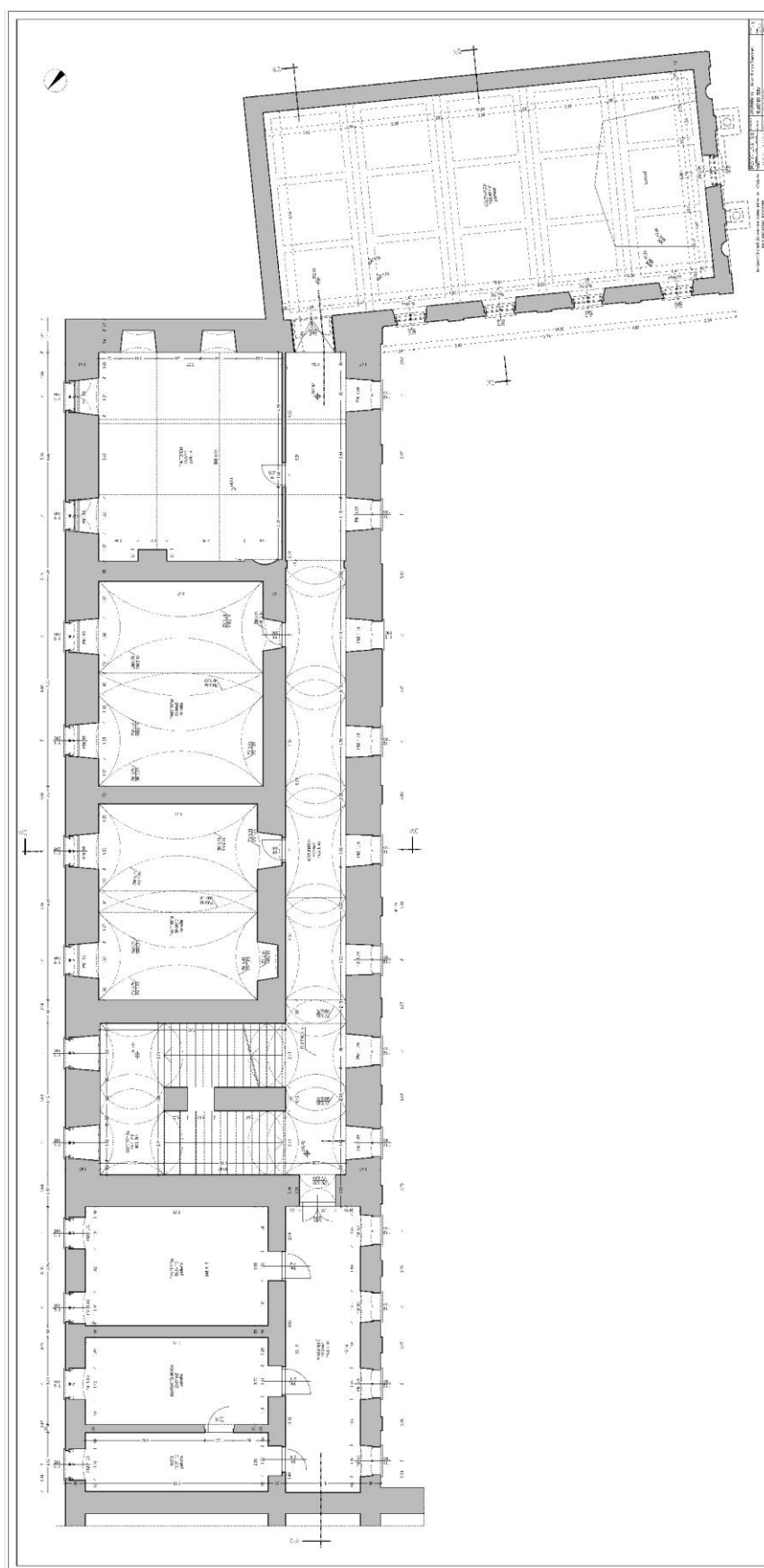
**FÖLDSZINTI ALAPRAJZ***Szakértő cég neve***Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.**

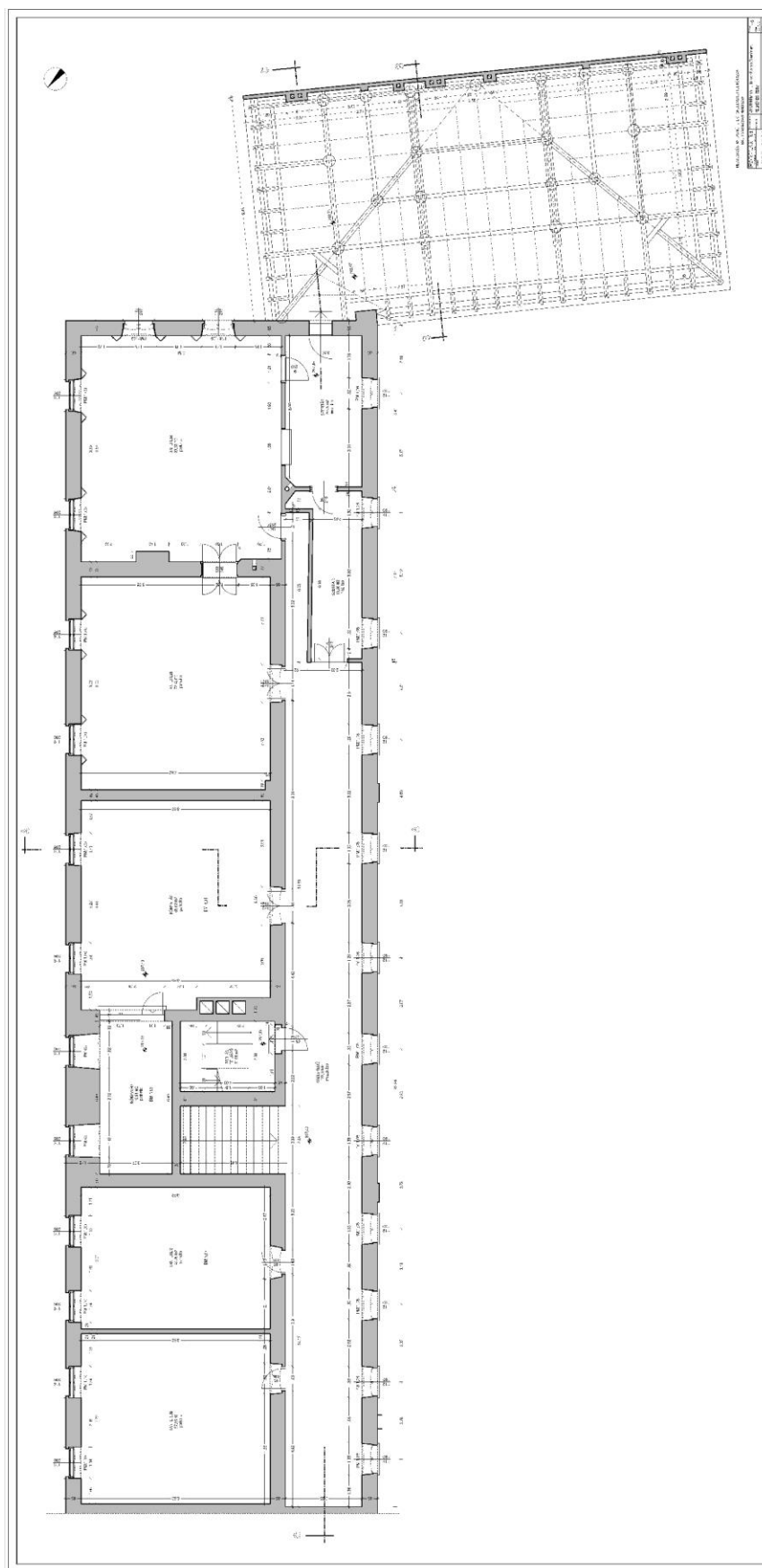
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

## A GALÉRIASZINT ALAPRAJZA



**AZ 1. EMELET ALAPRAJZA**

**A 2. EMELETI ALAPRAJZA***Szakértő cég neve***Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.**

8229 Csupak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

<b>HELYISÉGGKÖNYV</b>				
<b>Helyiség megnevezése</b>	<b>szint</b>	<b>nettó alapterület</b>	<b>%</b>	<b>redukált terület</b>
tanterem	pincszint	54,65 m <sup>2</sup>	100%	54,65 m <sup>2</sup>
tanterem	pincszint	43,48 m <sup>2</sup>	100%	43,48 m <sup>2</sup>
közeledő	pincszint	14,19 m <sup>2</sup>	100%	14,19 m <sup>2</sup>
lépcsőház	pincszint	40,03 m <sup>2</sup>	100%	40,03 m <sup>2</sup>
lépcsőház	pincszint	6,91 m <sup>2</sup>	100%	6,91 m <sup>2</sup>
közeledő	pincszint	72,18 m <sup>2</sup>	100%	72,18 m <sup>2</sup>
tanterem	pincszint	54,98 m <sup>2</sup>	100%	54,98 m <sup>2</sup>
tanterem	pincszint	56,55 m <sup>2</sup>	100%	56,55 m <sup>2</sup>
tanterem	pincszint	58,11 m <sup>2</sup>	100%	58,11 m <sup>2</sup>
közeledő	pincszint	9,02 m <sup>2</sup>	100%	9,02 m <sup>2</sup>
fiú wc	pincszint	13,63 m <sup>2</sup>	100%	13,63 m <sup>2</sup>
közeledő	pincszint	9,84 m <sup>2</sup>	100%	9,84 m <sup>2</sup>
közeledő	pincszint	9,88 m <sup>2</sup>	100%	9,88 m <sup>2</sup>
lőtér	pincszint	60,63 m <sup>2</sup>	100%	60,63 m <sup>2</sup>
raktár	pincszint	18,9 m <sup>2</sup>	100%	18,90 m <sup>2</sup>
raktár	pincszint	8,92 m <sup>2</sup>	100%	8,92 m <sup>2</sup>
közeledő	pincszint	2,54 m <sup>2</sup>	100%	2,54 m <sup>2</sup>
lépcsőház	pincszint	19,13 m <sup>2</sup>	100%	19,13 m <sup>2</sup>
tanári	pincszint	9,35 m <sup>2</sup>	100%	9,35 m <sup>2</sup>
közeledő	pincszint	8,8 m <sup>2</sup>	100%	8,80 m <sup>2</sup>
közeledő	pincszint	12,97 m <sup>2</sup>	100%	12,97 m <sup>2</sup>
raktár	pincszint	7,18 m <sup>2</sup>	100%	7,18 m <sup>2</sup>
tanterem	pincszint	69,53 m <sup>2</sup>	100%	69,53 m <sup>2</sup>
közeledő	pincszint	5,26 m <sup>2</sup>	100%	5,26 m <sup>2</sup>
öltöző	pincszint	7,46 m <sup>2</sup>	100%	7,46 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	pincszint	2,97 m <sup>2</sup>	100%	2,97 m <sup>2</sup>
wc	pincszint	1,05 m <sup>2</sup>	100%	1,05 m <sup>2</sup>
kazánház	pincszint	51,4 m <sup>2</sup>	100%	51,40 m <sup>2</sup>
kijárat	pincszint	2,07 m <sup>2</sup>	100%	2,07 m <sup>2</sup>
közeledő	földszint	17,15 m <sup>2</sup>	100%	17,15 m <sup>2</sup>
közeledő	földszint	6,98 m <sup>2</sup>	100%	6,98 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	19,38 m <sup>2</sup>	100%	19,38 m <sup>2</sup>
közeledő	földszint	14,22 m <sup>2</sup>	100%	14,22 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	27,13 m <sup>2</sup>	100%	27,13 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	11,64 m <sup>2</sup>	100%	11,64 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	9,9 m <sup>2</sup>	100%	9,90 m <sup>2</sup>



közlekedő	földszint	16,43 m2	100%	16,43 m2
lépcsőház	földszint	44,86 m2	100%	44,86 m2
közlekedő	földszint	72,9 m2	100%	72,90 m2
tanterem	földszint	54,98 m2	100%	54,98 m2
tanterem	földszint	56,55 m2	100%	56,55 m2
tanterem	földszint	58,11 m2	100%	58,11 m2
közlekedő	földszint	8,61 m2	100%	8,61 m2
előtér	földszint	2,45 m2	100%	2,45 m2
leány wc	földszint	15,32 m2	100%	15,32 m2
lépcsőház	földszint	2,14 m2	100%	2,14 m2
közlekedő	földszint	6,2 m2	100%	6,20 m2
labor	földszint	13,94 m2	100%	13,94 m2
tanterem	földszint	95,86 m2	100%	95,86 m2
előszoba	galéria	9,3 m2	100%	9,30 m2
konyha	galéria	16,68 m2	100%	16,68 m2
szoba	galéria	26,85 m2	100%	26,85 m2
iroda	1. emelet	19,37 m2	100%	19,37 m2
igazgatói iroda	1. emelet	28,67 m2	100%	28,67 m2
tanterem	1. emelet	39,14 m2	100%	39,14 m2
közlekedő	1. emelet	38,6 m2	100%	38,60 m2
közlekedő	1. emelet	89,33 m2	100%	89,33 m2
lépcsőház	1. emelet	45,31 m2	100%	45,31 m2
tanterem	1. emelet	56,06 m2	100%	56,06 m2
tanterem	1. emelet	60,64 m2	100%	60,64 m2
tanterem	1. emelet	68,12 m2	100%	68,12 m2
díszterem	1. emelet	162,49 m2	100%	162,49 m2
tanterem	2. emelet	57,98 m2	100%	57,98 m2
tanterem	2. emelet	48,26 m2	100%	48,26 m2
közlekedő	2. emelet	122,6 m2	100%	122,60 m2
padlás feljáró	2. emelet	11,96 m2	100%	11,96 m2
könyvtár	2. emelet	69,68 m2	100%	69,68 m2
könyvtár	2. emelet	19,91 m2	100%	19,91 m2
tanterem	2. emelet	72,43 m2	100%	72,43 m2
szertár	2. emelet	15,86 m2	100%	15,86 m2
szertár	2. emelet	20,75 m2	100%	20,75 m2
tanterem	2. emelet	80,61 m2	100%	80,61 m2
<b>Összesen:</b>		<b>2466,96 m2</b>		<b>2466,96 m2</b>

## PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált v. kínálati ár		realizált adásvétel	realizált adásvétel	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Keszthely	Pécs	Veszprém
Utca/út/tér	Vár utca 10.	Óvári Ferenc utca	Óváros tér	Georgikon utca	Ferencesek utcája 33.	Óváros tér
Építés éve	1773-1778/1821/1893	1910 / 1920	1900	1800	~1985	1902
Eladás/kínálat ideje		2018	2018	2020	2020	2020
Telekméret (m2)	2 361	1 423	316	766	-	676
Infrastrukturális adottságok (közútvételek, utak, kerítettség, stb.)	a történelmi belvárosban, a vár területén, magas színvonalú környezetben található, macskaköves úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás saját területen biztosítható; a vár területe személygépkocsival behajtási engedéllyel érhető el	a település belvárosában található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás saját területen biztosítható	Veszprém belvárosában, jó infrastruktúrájú, kiemelt presztízsű helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás az utcán, parkolóövezetben lehetséges	a település belvárosában, a sétálóutcától 100 m-e, a kastély szomszédságában található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás az utcán, parkolóövezetben lehetséges	a település belvárosában, frekvenciált helyen, a sétálóutcán található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás az utcán, parkolóövezetben lehetséges	Veszprém belvárosában, jó infrastruktúrájú, kiemelt presztízsű helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás az utcán, parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	teljes felújítást, korszerűsítést igénylő, műemléki védetségű, 2. pince, 1. pince, földszint, 2 emelet és padlástér tagolódású, barokk stílusú korábbi iskolaépület	két épületből álló, hagyományos építési módú épült, vegyes tüzelésű kazán fűtéses, alagsor + magas földszint + padlástér, önkormányzat, felújítást igénylő irodaház	jó állapotú, pince+ földszint+ emelet+ tetőtér tagolódású irodaház, helyi védelem alatt	az 1800-as években épített, részben felújított, gázkazán fűtéses épült, pince, földszint, 2 emelet és tetőtér tagolódású épület helyi védelem alatt	albetétként nyilvántartott, műemlék jellegű épület, védett régészeti területen	felújítást-korszerűsítést igénylő, villanykályha fűtéses, pince, földszint és emelet tagolódású épület, helyi védelem alatt
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/20977392	ingatlan.com/28869791	ingatlan.com/31781993
Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup> /	2 467	1 522	734	1 000	469	650
Realizált vagy kínálati ár		253 282 000 Ft	170 000 000 Ft	310 000 000 Ft	158 000 000 Ft	199 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		166 469 Ft/m <sup>2</sup>	231 766 Ft/m <sup>2</sup>	310 155 Ft/m <sup>2</sup>	337 247 Ft/m <sup>2</sup>	306 390 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		174 792 Ft/m <sup>2</sup>	243 354 Ft/m <sup>2</sup>	263 632 Ft/m <sup>2</sup>	286 660 Ft/m <sup>2</sup>	260 431 Ft/m <sup>2</sup>
Földrajzi elhelyezkedés, település		0%	0%	5%	5%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		20%	10%	5%	0%	10%
Műszaki / esztétikai állapot		0%	-30%	-30%	-25%	-30%
Alapterület		-10%	-20%	-15%	-20%	-20%
Parkolási lehetőség		0%	10%	10%	10%	10%
Megközelítés / behajtás		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Helyi védelem / műemléki védetség		-10%	-5%	-5%	0%	-5%
Telekméret		10%	20%	15%	0%	20%
Albetét jelleg		0%	0%	0%	10%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		5%	-20%	-20%	-25%	-20%
Számított fajlagos érték	202 492 Ft/m <sup>2</sup>	183 532 Ft/m <sup>2</sup>	194 683 Ft/m <sup>2</sup>	210 905 Ft/m <sup>2</sup>	214 995 Ft/m <sup>2</sup>	208 345 Ft/m <sup>2</sup>

## Megjegyzés:

A szakmai szervezetek, az EVS 2016 és az MNB vonatkozó ajánlásai és előírásai alapján öt összehasonlító adatot alkalmaztunk.

## Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Fajlagos forgalmi érték kerekítve:	202 000 Ft/m <sup>2</sup>				
A forgalmi érték összesen:	2 467 m <sup>2</sup>	X	202 492 Ft/m <sup>2</sup>	500 000 000 Ft	

## KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS – TELEKÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat		
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém		
Utca/út/tér	Vár utca	Buhim utca	Ányos Pál utca	Csutorás utca		
Övezeti besorolás	Vi-10 / 80%	Vi-10 / 80%	Lk-41 / 40%	Lk-02 / 40%		
Eladás/kínálat ideje		2020	2020	2020		
Infrastrukturális adottságok (közútvek, utak, kerítés, stb.)	a történelmi belvárosban, a vár területén, magas színvonalú környezetben található, macskaköves úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható; a vár területe személygépkocsival behajtási engedéllyel érhető el	a település történelmi belvárosában, a Szabadság térről nyíló egyirányú utcában található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, víz, villany, csatorna van, gáz közmű az utcán	a belváros szélén, a központtól 400 m-re, történelmi városrészben, lakóházak környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, víz, villany, csatorna közművel	a belváros szélén, a központtól 400 m-re, történelmi városrészben, lakóházak környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, víz, villany, csatorna közművel		
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 80%, maximális építménymagasság 8,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m <sup>2</sup> , épület zártorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 80%, maximális építménymagasság 8,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m <sup>2</sup> , épület zártorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40% maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 400 m <sup>2</sup> , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40% maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 400 m <sup>2</sup> , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el		
	forrás:	ingatlan.com/21406364	ingatlan.com/31524469	ingatlan.com/31875491		
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	2 361	459	245	279		
Eladási vagy kínálati ár		79 990 000 Ft	19 500 000 Ft	35 000 000 Ft		
Fajlagos alapterületi ár		174 270 Ft/m <sup>2</sup>	79 592 Ft/m <sup>2</sup>	125 448 Ft/m <sup>2</sup>		
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%		
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-20%		
Korrigált fajlagos ár		139 416 Ft/m <sup>2</sup>	63 673 Ft/m <sup>2</sup>	100 358 Ft/m <sup>2</sup>		
Településen belüli elhelyezkedés		5%	10%	10%		
Telekméret		-30%	-20%	-20%		
Megközelítés / behajtás		-5%	-5%	-5%		
Övezeti besorolás / beépíthetőség		0%	15%	15%		
Műemléki, védett környezet		0%	-5%	-5%		
Korrekció összesen		-30%	-5%	-5%		
Számított fajlagos érték	84 474 Ft/m <sup>2</sup>	97 591 Ft/m <sup>2</sup>	60 490 Ft/m <sup>2</sup>	95 341 Ft/m <sup>2</sup>		

## Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

84 474 Ft/m<sup>2</sup>

Telek forgalmi értéke kerekítve:

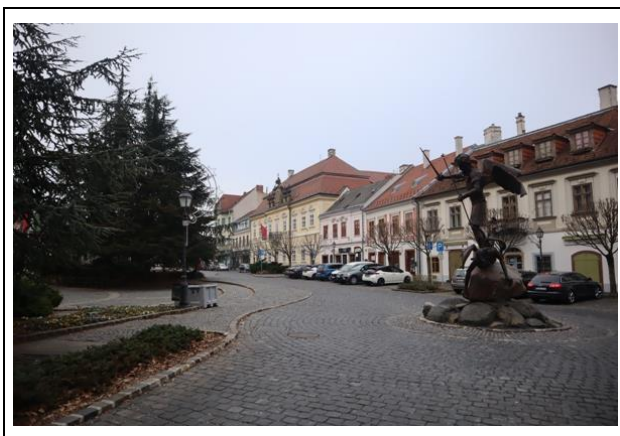
2 361 m<sup>2</sup>

x

84 474 Ft/m<sup>2</sup>

199 000 000 Ft

## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, az Óváros tér látképe



környezet, az Óváros térről nyíló Vár utca látképe



a vár bejárata, a Hősök kapuja



környezet, a Vár utca és a Szentháromság tér látképe



környezet, a Vár utca látképe



környezet, a Vár utca látképe



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



ingatlan a Vár utca felől



Deák Ferenc utca



Deák Ferenc utca



ingatlan a Deák Ferenc utca felől



Vár utcával párhuzamos szárny, délnyugati homlokzat



Vár utcával párhuzamos szárny, délnyugati homlokzat



### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



a Vár utcára merőleges szárny, északnyugati és délnyugati homlokzat



Vár utcával párhuzamos szárny, északkeleti homlokzat



északkeleti homlokzat



házsám



a Vár utca felőli udvar

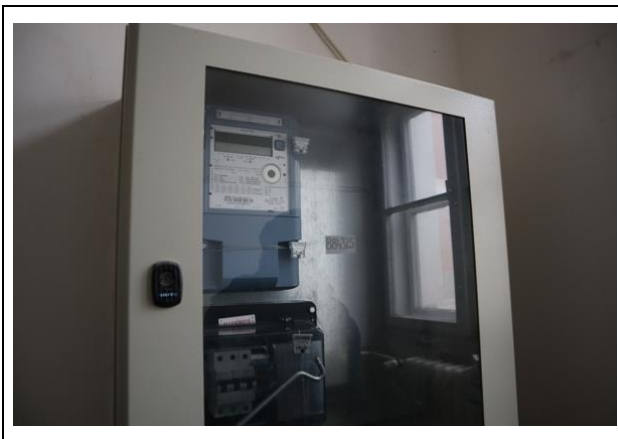


hátsó udvar

## FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



vízóra akna



villanyóra



a gázóra helye



földszint, közekedő



tanterem



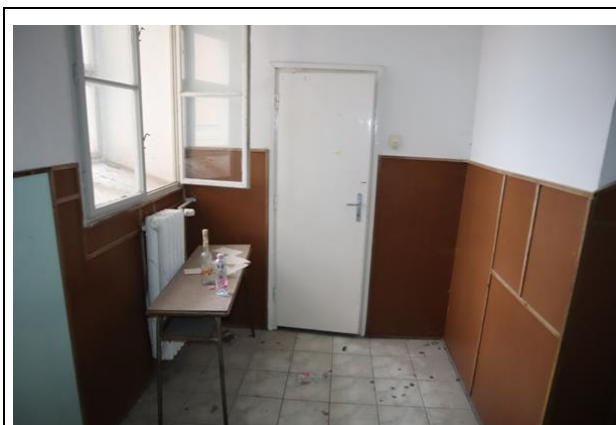
tanterem



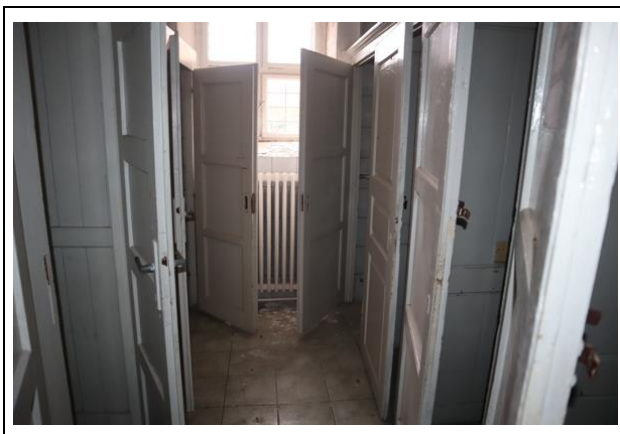
## FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



tanterem



közlekedő



leány wc



leány wc

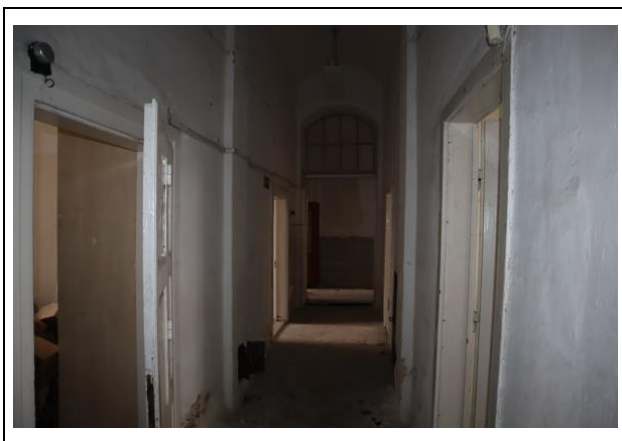


tanterem



labor

## FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



közlekedő



iroda



iroda



közlekedő



feljárát a galériába



előszoba

## FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



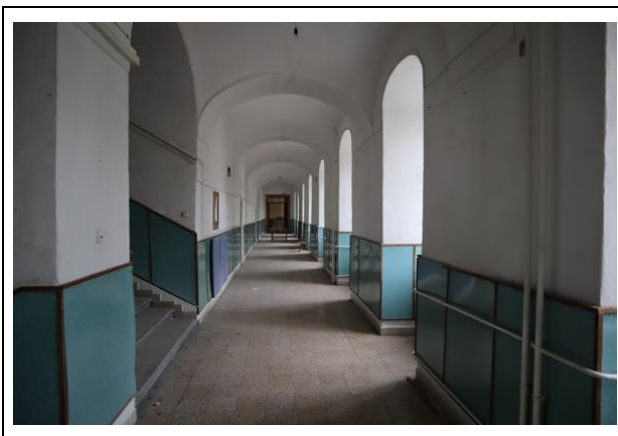
konyha



szoba



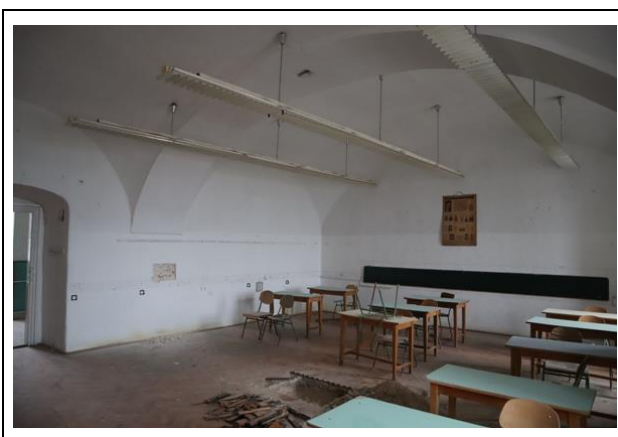
lépcsőház



1. emelet, közlekedő



tanterem



tanterem



## FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



tanterem



díszterem



tanterem



lépcsőház



2. emelet, közlekedő



tanterem

## FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



könyvtár



könyvtár



tanterem



tanterem



padlásfeljáró



padlástér

## FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



lépcső



pinceszint 1., lőtér



pinceszint 1., lőtér



raktár



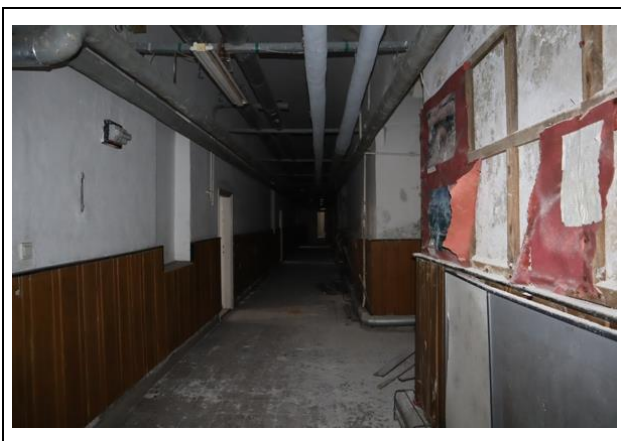
raktár



lépcsőház



## FÉNYKÉPEK 11. OLDAL



pincszint 1., közlekedő



közlekedő



tanterem



tanterem, vizesedésből adódó padozat hiba



tanterem



tanterem, vizesedésből adódó padozat hiba

## FÉNYKÉPEK 12. OLDAL



tanterem



fiú wc



fiú wc



fiú wc, beázás



lépcsőház



pincszint 2., közlekedő



## FÉNYKÉPEK 13. OLDAL



raktár



tanterem



kazánház



pincszint 2., öltöző



pincszint 2., zuhanyzó



pincszint 2., wc

### FÉNYKÉPEK 14. OLDAL



villanybojler



a riasztó mozgásérzékelője



vizesedés



gázkazánok



beázás



vizesedésből adódó padozat hiba

### FÉNYKÉPEK 15. OLDAL



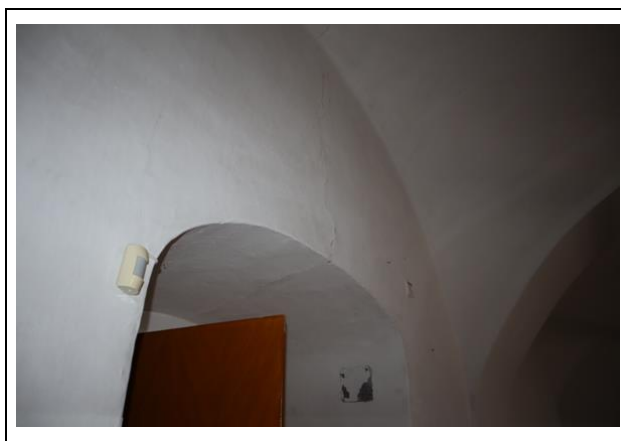
beázás



beázás



beázás a 2. emeleten



repedés az 1. emeleten



repedés az 1. emeleten



repedés az 1. emeleten