

Forgalmi érték meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a 8200 Veszprém, Budapest utca 8. szám alatt található, Veszprém 4073/3
és 4073/3/A helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokról



Készítette:

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

**Csopak
2020. december 7.**

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett beépített terület
Cím: 8200 Veszprém, Budapest utca 8.
Hrsz.: 4073

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Szervezett Munkavállalókért Alapítvány 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 2643 m²
Közmű-ellátottság: összközmű
Jelenlegi funkció: kivett beépített terület

Az ingatlan megnevezése: irodaház
Cím: 8200 Veszprém, Budapest utca 8.
Hrsz.: 4073/A

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Szervezett Munkavállalókért Alapítvány 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A felépítmény nettó területe: 4541 m²
A felépítmény redukált területe: 4541 m²
Közmű-ellátottság: összközmű
Jelenlegi funkció: irodaház

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén,
hozamszámításon és költség alapú számításra
alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2020. 12. 02. (az értékbecslés érvényessége
180 nap)
Megrendelő megnevezése: VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:	700 000 000 Ft, azaz hétszázmillió forint
---------------------------	--

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

A 4073/3 helyrajzi számú kivett beépített terület és a rajta található 4073/A helyrajzi számú, kiemelt épület a természetben együtt, földhasználati joggal hasznosított, együtt forgalomképes, a megbízás az együttes értékmegállapításra vonatkozik. Az előbbieket miatt a helyrajzi számonként megadott értékek jelképesnek tekinthetők.

A helyrajzi számonként megadott, jelképes forgalmi értékek a következőképpen alakulnak:

A 4073/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke:	148 000 000 Ft , azaz száznegyvennyolcmillió forint
A 4073/3/A helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke:	552 000 000 Ft , azaz ötszázötvenkétfélmillió Ft

A helyszíni szemle során a bérbeadással jelenleg is hasznosított épületrészekbe történő bejutást nem tudták biztosítani, az alapterület meghatározása ezért a tulajdonos képviselője által adott adatszolgáltatás (elsősorban eredeti alaprajzok, másodsorban - a méretezett alaprajzzal nem rendelkező és nem mérhető 4. emelet esetében - bérleti lista, helyiségkimutatás) alapján történt. A jelenlegi funkcionális elrendezés kismértékben eltérhet, de jelentős alapterület eltérés nem vélelmezhető.

Csopak, 2020. december 7.

Készítette:

Ellenőrizte:



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



Epinger-Galajda Edit Sarolta
felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő
(OKJ 52 341 03 0001 54 01)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14139200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	6
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	6
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:.....	6
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	7
3.3 Az épületek műszaki jellemzői	21
4. ÉRTÉKELÉS.....	22
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	22
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	23
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	23
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	23
4.5 Érték meghatározás	23
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	23
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással.....	23
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	24
5. ÖSSZEFOGLALÁS	25
6. MELLÉKLETEK.....	26

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2020. november 30-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Budapest utca 8. szám alatt található, 4073/3 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett beépített terület”, illetve a 4073/3/A helyrajzi számon nyilvántartott „irodaház” megnevezésű ingatlanok együttes 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

Alapelvként 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 értékmódosító 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 értékmódosító 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 újraelállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piaccgazdasági 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 2-án 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 másolatok (2020.11.17.)
- Nem hiteles térképmásolat (2020.12.07.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

4073/3 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 11. 17.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Budapest utca 8.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4073/3

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépített terület
Telek területe:	2643 m ²
I/2.	Terheli a Veszprém belterület 4073/3/A hrsz-t illető földhasználati jog.

Tulajdoni lap II. rész:	
II/6.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szervezett Munkavállalókért Alapítvány
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Budapest út 8.

4073/3/A helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 11. 17.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Budapest utca 8.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4073/3/A

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépített terület
Telek területe:	2643 m ²
I/2.	Terheli a Veszprém belterület 4073/3/A hrsz-t illető földhasználati jog.
I/3.	Önálló építmény földhasználati jog alapján.

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szervezett Munkavállalókért Alapítvány
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Budapest út 8.

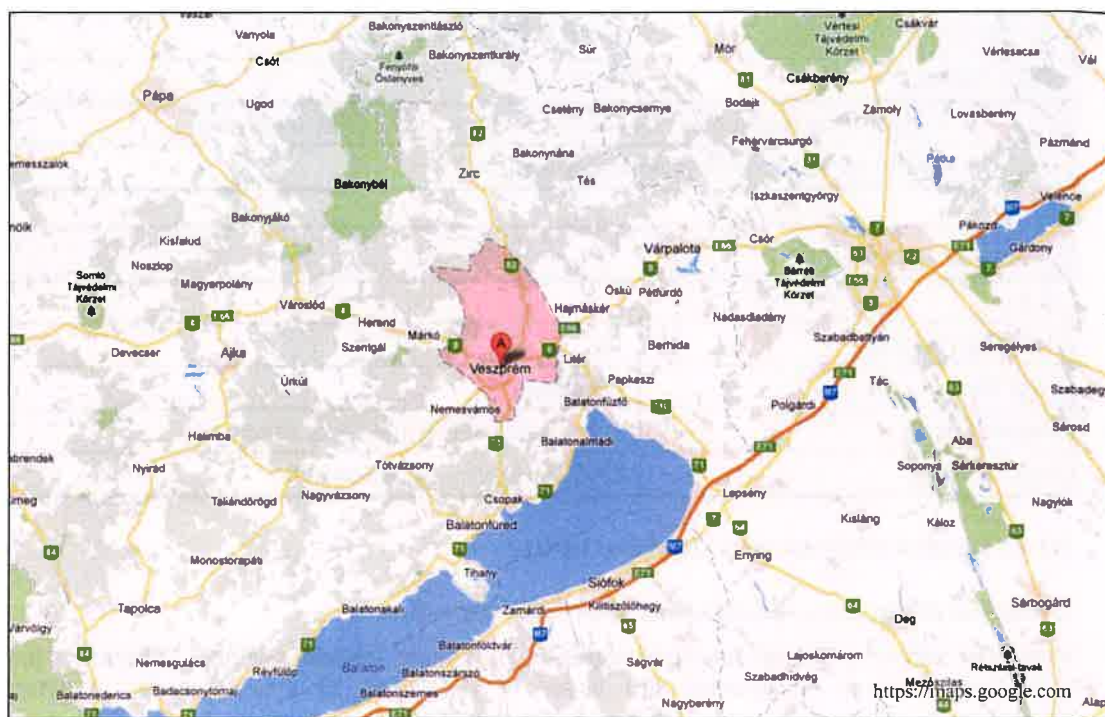
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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 ingatlanok a település központjában, a forgalmas Budapest utca mentén, a piac, a buszpályaudvar és a sétálóutca közelében, frekventált, jelentős gyalogosforgalmat bonyolító helyen fekszenek. Infrastrukturális ellátottságuk jó, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek széles köre, közhivatalok 800 m-es körben elérhetők. Az ingatlanegyüttes közvetlen közelében északkeleten a Balaton Bútorgár egykori területe, északnyugaton a piac, délnyugaton a sétálóutca induló szakasza, délkeleten a Budapest utca húzódik.

Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanok elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja: <https://maps.google.com>



Gazdasági környezet

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresők száma 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 2019. évi GDP-t feltehetőleg csak 2022-ben éri el a magyar gazdaság.

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 kezeléstől, 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 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 „kisimítására” törekuszenek, 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. évi (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 bővíthet 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 realisnak tartja a Pénzügyminisztérium 7-9%-os prognózisát a GDP-arányos államháztartási hiányra. 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 devizataralékok 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-transzferek 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 adóssággráta 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.)

Az irodapiac helyzete

2020. június végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 7,3 százalékra nőtt, az első félév piaci folyamatai megtörték a ráta hétéves csökkenését. 2020. június végén a budapesti modern irodák állománya 3,8 millió négyzetmétert tett ki, amelynek mintegy 84 százaléka, 3,2 millió négyzetméter volt bérbeadási célú irodaterület és 0,6 millió négyzetméter állt a tulajdonosok saját használatában. Az irodapiac átlagos kihasználatlansági rátája a 2019. év végi, 5,6 százalékos történelmi minimumszintjéről 7,3 százalékra emelkedett 2020 első félévének végére. A ráta a 2019. júniusi sinthez képest 1 százalékponttal, 2020. március végéhez képest pedig 1,1 százalékponttal lett magasabb. A kihasználatlansági ráta emelkedését a lecsökkent bérleti kereslet és az új átadások viszonylag magas volumene eredményezte. A teljes budapesti irodaállományon belül a bérbeadási célú irodaterületek kihasználatlansági rátája 8,7 százalék volt 2020. június végén, ami 2019 júniusához képest 1 százalékpontos, 2019. év végéhez képest pedig 2 százalékpontos emelkedést jelent.

Az elhúzódozó realgazdasági kilábalás mellett, a következő két évben várható jelentős állománybővülés túlkínálatot eredményezhet. A 2019-es év alacsony (71 ezer négyzetméteres) volumenű irodaátadásait követően, már 2020 első felében a tavalyi éves volumen közel dupláját, 133 ezer négyzetméter új irodaterületet (7 irodaházat) adtak át a budapesti irodapiacra (12. ábra). A jelenlegi ingatlanpiaci ciklusban 2018 után 2020 újabb csúcsév lehet az irodapiaci átadások tekintetében. Azonban a koronavírus gazdaságra gyakorolt hatásait tekintve, már túlkínálat kialakulásának kockázatát veti fel, hogy a következő két évre előretekintve, további 600 ezer négyzetméter új kínálati volumen (összességében 16 százalékos bővülés) szerepel a fejlesztők terveiben. A 2020 második felére várható új irodaátadások területét 71 százalékban már előbérleti szerződésekkel lekötötték a bérlők, és a 2021-es átadások esetén is már 52 százalékos előbérletről beszélhetünk. További kivitelezések elindulásával, illetve a folyamatban levő építkezések esetleges csúszásával a 2022-es átadások volumene várhatóan még növekedhet a következő negyedévek során. A potenciálisan rövid időn belül elindítható, de még nem épülő fejlesztések összterülete 360 ezer négyzetmétert tesz ki Budapesten, ami a 2020. június végi modern irodaállomány 9 százaléka.

Ezen projektek egy része legkorábban 2022-re készülhet el, de elindításukat a fejlesztők valószínűsíthetően még mérlegelik a koronavírus gazdaságra gyakorolt negatív hatásainak fényében.

A Budapesten kívüli modern bérodaállomány mintegy 185 ezer négyzetméterre tehető, amely négy megyeszékhelyen, Debrecenben, Pécsen, Szegeden és Miskolcon koncentrálódik. 2020 első félévében Budapesten kívül nem történt új irodaátadás, Debrecenben és Szegeden található épülő irodaprojektek. Az irodaterületek iránti kereslet kapcsán egyes szakértők a bérbe adott irodaállomány csökkenésére (negatív nettó abszorpcióra) számítanak előretekintve, azonban mások kiemelték, hogy nem szabad csupán az utolsó félév adatait előrevetíteni, mert egy nagyon negatív szcenárió kapunk, miközben vannak további figyelembe veendő szempontok is. Egyelőre még nem látható egyértelműen, hogy az aktuális keresletet az ideiglenesen lecsökkent gazdasági aktivitásra válaszként adott költségcsökkentési törekvések fogják vissza – és a gazdasági aktivitás emelkedésével ismét nőni fog – vagy gazdasági visszaesésnek vagyunk tanúi és tartósan csökken a foglalkoztatottság. Összességében elmondható, hogy ha újra el is éri a járványt megelőző szinteket a gazdasági növekedés, akkor is változni fognak az irodafelhasználással és az otthoni munkavégzéssel kapcsolatos döntései a cégeknek. A jelenlegi bizonytalan helyzet kezelésére nincs tapasztalata senkinek, így a költségcsökkentés és kivárás határozzák meg egyelőre a kereslet alakulását.

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	Erősségek <ul style="list-style-type: none"> ■ Frekvenciált forgalmas helyen található ■ Funkciónak, illetve alternatív hasznosításnak is megfelelő alaprajzi elrendezés ■ Parkolás részben biztosított 	Lehetőségek <ul style="list-style-type: none"> ■ A EKF 2023 rendezvénysorozat lokálisan kedvező hatásai
N E G A T Í V	Gyengeségek <ul style="list-style-type: none"> ■ Műszaki állapot ■ Magas üzemeltetési költségek 	Veszélyek <ul style="list-style-type: none"> ■ A pandémiás helyzet miatti bizonytalanság

Erősségek: frekvenciát, jelentős gyalogos-és gépjárműforgalmat lebonyolító környezetben, közintézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek szomszédságában található. Alaprajzi elrendezése, kialakítása az irodai funkciónak megfelelő, de alternatív hasznosítását (kereskedelmi vagy szolgáltató egység, közhivatal, stb.) is lehetővé teszi. A parkolás korlátozott számban kialakított saját parkolóhelyeken, illetve garázsokban biztosított.

Gyengeségek: az ingatlan karbantartása folyamatos, de ennek ellenére részben felújítást és korszerűsítést már igényel. 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.

Veszélyek: A pandémiás helyzet okozta recesszió.

Versenytárs-analízis

A település belvárosában számos nagy alapterületű, hasonló jellegű eladásra vagy bérbeadásra felkínált ingatlan található, ezek elhelyezkedése az alábbi térképszelvényen látható:



1. Kossuth utca 10.



1966-ban épült, pince, földszint. 5 emelet tagolódású, épületközponti fűtéses irodaház, szintenként közös vizesblokkokkal, helyi védelem alatt. Parkolás korlátozott számban saját területen, egyébként közterületi parkolóban, fizetős parkolóövezetben lehetséges. Nagyobb alapterületű (+), hasonló parkolási lehetőségekkel, kissé jobb elhelyezkedéssel (-), hasonló műszaki állapotban, helyi védettség alatt (+).

2. Veszprém, Kossuth utca 25.	
	Forgalmas helyen, a piac mellett található, az 1970-es években épült, 2117 m ² alapterületű, erősen felújítandó állapotú irodaház, a földszinten üzletekkel, az emeleten irodákkal és raktárakkal. Parkolás közterülete, fizetős parkolóövezetben lehetséges. Kisebb alapterületű (-), hasonló elhelyezkedéssel és parkolási lehetőségekkel, hasonló műszaki állapotban.
3. Veszprém, Radnóti tér 2.	
	Az 1980-as években épült, földszint és 3 emelet tagolódású irodaház, a parkolás korlátozott számban saját parkolóhelyeken lehetséges. Kisebb alapterületű (-), hasonló parkolási lehetőséggel, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel (+), hasonló műszaki állapotban.
4. Szabadság tér 1.	
	1793-ban épült, műemléki védetségű, felújított, földszint, emelet és tetőtér tagolódású egykori bankfiók, albetét. Parkolás 200-300 m-re, közterületen, fizetős parkolóövezetben, illetve parkolóházban lehetséges. Kisebb alapterületű (-), jobb műszaki állapotú (-) kedvezőtlenebb parkolási lehetőséggel (+).
5. Cserhát lakótelep 8.	
	Az 1980-as években épített, 2000-ben átépített, pince, földszint és tetőtér tagolódású, 787 m ² -es bankfiók, a település központi részén, belvárosban, a sétálóutcával párhuzamos utcában található, parkolás az épület mögötti, korlátozott számú, fizetős parkolóhelyeken lehetséges. Kisebb alapterületű (.) kedvezőbb elhelyezkedéssel (-), rosszabb parkolási lehetőséggel (+), jobb műszaki állapotban (-).

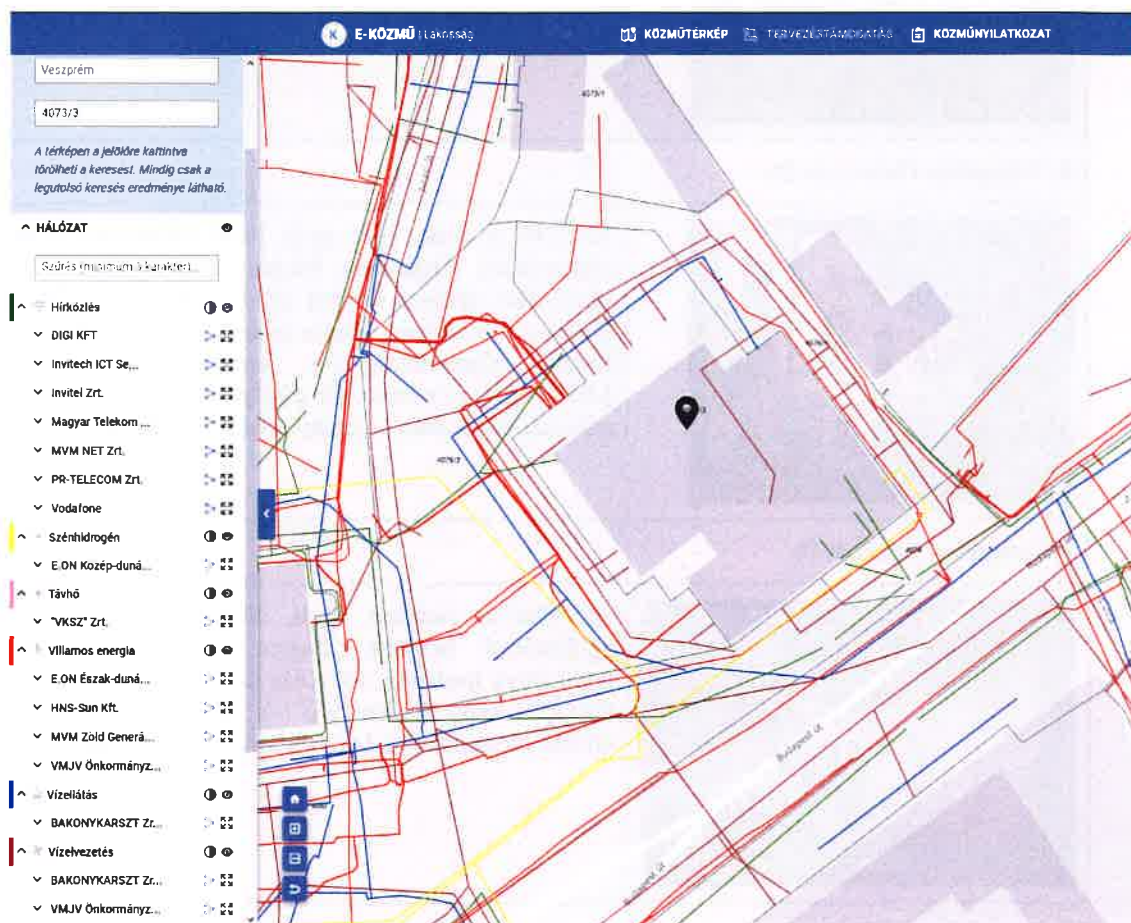
6. Jutasi út 23., földszint	
	Forgalmas út mellett fekvő, az 1970-es években épült épület földszintjén található irodater, albetét. Parkolás korlátozott számban saját területen lehetséges. Kisebb alapterületű (-), némileg kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel (+), jobb műszaki állapotban (-).
7. Veszprém, Óváros tér 25.	
	Az 1900-as évek elején épült, helyi védettségű, 731 m2 alapterületű, felújított, az értékelnél jobb műszaki állapotú, kétszintes irodaépület. Parkolás korlátozott számban, fizetős parkolóövezetben lehetséges. Kisebb alapterületű (-), kedvezőtlenebb parkolási lehetőséggel (+), rosszabb elhelyezkedéssel (+), jobb műszaki állapotban (-), helyi védettség alatt (+).
8. Veszprém, Óváros tér 20.	
	Az 1800-as évek végén épült, helyi védettségű, 1098 m2 alapterületű, felújítandó, földszintes és földszint+emelet tagolódású épületszárnyból adódó irodaépület. Parkolás korlátozott számban, fizetős parkolóövezetben lehetséges. Kisebb alapterületű (-), kedvezőtlenebb parkolási lehetőséggel (+), rosszabb elhelyezkedéssel (+), rosszabb műszaki állapotban (+), helyi védettség alatt (+).
9. Veszprém, Jutasi út 10.	
	Az 1960-as években épült, 2000-ben 2. emelettel és padlástérrel bővített, alagsor, földszint, 2 emelet tagolódású irodaház. Parkolás saját területen lehetséges. Közel hasonló alapterületű (-), némileg kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel (+), hasonló műszaki állapotban.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

A 4073/3 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan sokszög alakú, közel északnyugat-délkelet, északnyugat felé lejtős. Északnyugati, parkoló része kerített, területe jórészt aszfaltozott.

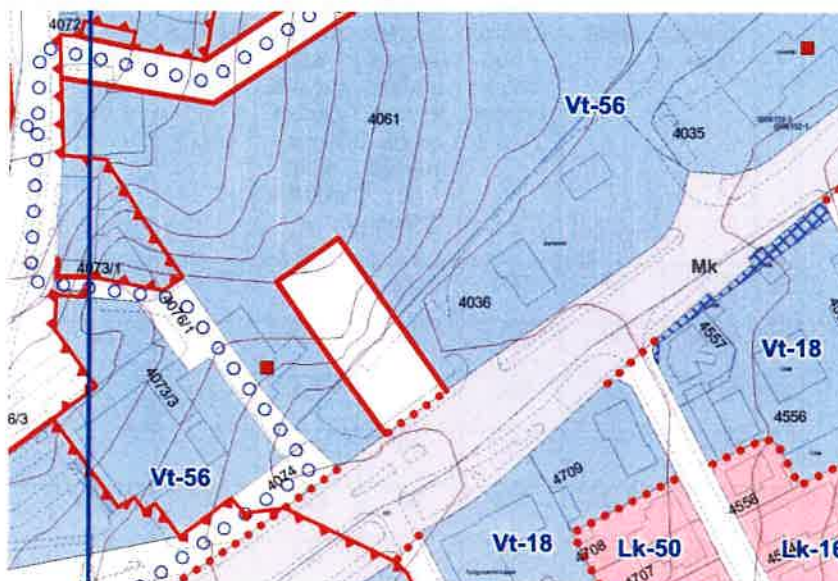
Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanegyüttes összközműves. E-közmű vázrajz:



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlanegyüttes Vt-56 jelű településközponti övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

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

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsóker 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)⁴² Vt-51 jelű építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló Várba való feljutást biztosító felszín fölötti építmény létesíthető. Az ilyen célú épület, épületrész esetében a homlokzati felületek az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyhatók.

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

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


5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építés i övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
35	Vt-33	SZ	900	50	16	15	16	-
36	Vt-34	SZ	1000	50	12,5	20	16	-
37	Vt-35	SZ	400	60	7,5	15	16	-
38	Vt-36	SZ	400	60	4,5	15	16	-
39	Vt-37	SZ	900	60	12,5	15	16	-
40	Vt-38	O	900	80	8,4	10	16	-
41	Vt-39	O	900	80	10,5	10	16	-
42	Vt-40	Z	300	35	7,5	20	16	-
43	Vt-41	Z	300	35	8,4	20	16	-
44	Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-
45	Vt-43	Z	300	40	7,5	15	16	-
46	Vt-44	Z	300	40	4,5	15	16	-
47	Vt-45	Z	300	40	5,4	15	16	-
48	Vt-46	Z	300	40	7,5	15	16	-
49	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-
50	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
51	Vt-49	Z	500	50	10,5	10	16	-
52	Vt-50	Z	500	60	4,5	10	16	-
53	Vt-51	Z	400	60	5,4	20	-	-
54	Vt-52	Z	500	60	6,0	10	16	-
55	Vt-53	Z	500	60	10,5	10	16	-
56	Vt-54	Z	1000	60	7,5	10	16	-
57	Vt-55	Z	1000	60	8,4	10	16	-
58	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető.

3.3 Az épületek műszaki jellemzői

Az épület (jellemzői):		
Építés éve:	1986	
Értékelt nettó alapterület:	4541 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	4541 m ²	
Tagolódás:	alagsor, földszint, 5 emelet	
Funkció:	irodaház	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Feltárás nem történt; vélhetően vasbeton kehely-vagy lemezalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton vázszerkezet, előregyártott betonpanel kitöltő falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton födémszerkezet	
Belső válaszfalak:	Előregyártott válaszfallapok	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	Nagyrészt acél szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű, helyenként fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezsű ablakok	
Külső ajtó:	Acél szerkezetű ajtók	
Belső ajtó:	Fa és acél szerkezetű, teli és üvegbetétes beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Lábazonon DRYVIT, homlokzonon beton felület, STOLLOGEN kvarcplasztik	
Belső falfelület:	Festett, csempézett, lambériázott	
Belső padlóburkolat:	Kőlap, PVC, szőnyegpadló, kerámia, parketta	
Épületgépészet:		
Fűtés:	Gázközponti fűtés, radiátor hőleadókkal	
Melegvízellátás:	Az épület gázkazánjairól biztosított	
Kommunikáció:	Vezetékes telefon, internet	
Egyéb:	Biztonsági kamera, riasztó, tűzjelző rendszer	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva	
Csatornázás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva	
Gázellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva	
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva	

Igényszint:	
Állapot:	Korszerűsítése, felújítása időszerű
Felújítás éve:	2013-2015
Felújítás tartalma:	Tetőszigetelés
Az épület leírása:	
<p>Az épület egy alagsor, földszint és 5 emelet tagolódású fő épületrészből, és azzal egy átjáróval összekötött, földszint és emelet tagolódású „lepény” épületből áll. A fő épületrész földszintjén üzemhelyiségek és irodák, emeleti szintjein jellemzően irodahelyiségek kerültek kialakításra. Az egységek szintenként közös vizesblokkokkal rendelkeznek. A szintek lifttel és belső lépcsővel egyaránt összekötöttek. A lepényépület szintjei szintén belső összeköttetésbe állnak. Az épület fűtérét és melegvízellátását a legfelső, 5. szinten található gázkazánokkal biztosított, a hőleadók radiátorok. Bár az épület folyamatosan karbantartott, összességében felújítása, korszerűsítése már időszerű.</p>	

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 ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlanegyüttes 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, valóságát 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, ÁFA-t nem tartalmaz.

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 ingatlanok 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 ingatlanok jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévők tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték 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. 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 ingatlanok 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 ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia értékét, amely az ingatlanokból 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 ingatlanok együttes forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanegyüttest 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 ingatlanok együttes, piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

690 000 000 Ft-ban, azaz hatszázkilencvenmillió forintban
határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

A hozamszámítás során az ingatlan jelenlegi irodaház funkciójából indultuk ki, a bérbeadásra alkalmas helyiségek bérbeadását feltételeztük. Bérleti szerződéseket az értékeléshez nem kaptuk, a szerződésekre vonatkozó adatok nem álltak rendelkezésre, ezért piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk a helyiségek potenciális bérleti díját. A realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határoztuk meg a

hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amely a mellékletek közt található számítási táblázatok szerint alakul. A csatolt számítás alapján az ingatlanok együttes, hozamszámításon alapuló forgalmi értékét

700 000 000 Ft-ban, azaz hétszázmillió forintban

határoztuk meg.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költségalapú 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 (4073/3 helyrajzi szám) értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel határoztam meg. A telekérték, illetve az értékelt felépítmény (473/A helyrajzi szám) értékének számítását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	alagsor	földszint	1. emelet	2. emelet
Újraelőállítási költség:	140 000 Ft/m ²	300 000 Ft/m ²	280 000 Ft/m ²	280 000 Ft/m ²
nettó alapterület:	385,87 m ²	1219,8 m ²	1316,85 m ²	555,7 m ²
fizikai avultság:	25%	25%	25%	25%
funkcionális avultság:	30%	25%	30%	30%
környezeti avultság:	0%	0%	0%	0%
Felépítmény pótlási értéke:	24 309 810 Ft	182 970 000 Ft	165 923 100 Ft	70 018 200 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%	0%	0%
Felépítmény korrigált értéke:	24 300 000 Ft	183 000 000 Ft	165 900 000 Ft	70 000 000 Ft
	5	6	7	
Épületrész megnevezése	3. emelet	4. emelet	tetőszint	
Újraelőállítási költség:	280 000 Ft/m ²	280 000 Ft/m ²	200 000 Ft/m ²	
nettó alapterület/kütfélek száma:	414,3 m ²	344,40 m ²	304,4 m ²	
fizikai avultság / kész fok:	25%	30%	35%	
funkcionális avultság:	30%	30%	30%	
környezeti avultság:	0%	0%	0%	
Felépítmény pótlási értéke:	52 201 800 Ft	38 572 800 Ft	21 300 000 Ft	
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%	0%	
Felépítmény korrigált értéke:	52 200 000 Ft	39 000 000 Ft	21 300 000 Ft	
A felépítmény forgalmi értéke összesen:			556 000 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			148 000 000 Ft	
Az értékelt ingatlanok költség alapú forgalmi értéke összesen:			704 000 000 Ft	

A csatolt számítás alapján az ingatlanok együttes, hozamszámításon alapuló forgalmi értékét
704 000 000 Ft-ban, azaz hétszáznegymillió forintban
határoztuk meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	690 000 000 Ft	0%
Hozamszámításon alapuló érték:	700 000 000 Ft	100%
Költség alapú érték:	704 000 000 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		700 000 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan értékét, tekintettel irodaház funkciójára, a hozamszámításon alapuló érték meghatározás során kapott forgalmi értékben határoztuk meg.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

A 4073/3 helyrajzi számú beépített terület és a rajta található 4073/A helyrajzi számú, kiemelt épület a természetben együtt hasznosított, együtt forgalomképes. Az előbbieket miatt a helyrajzi számonként megadott értékek jelképesnek tekinthetők.

A helyrajzi számonként megadott, jelképes forgalmi értékek a következőképpen alakulnak:

Az ingatlanok együttes forgalmi értéke:	700 000 000 Ft
A 4073/3 helyrajzi számú ingatlan értéke:	148 000 000 Ft
A 4073/3/A helyrajzi számú ingatlan értéke:	552 000 000 Ft

Veszprém, 2020. december 7.



Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

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

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP – 4073/3 hrsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/100362/2020

2020.11.17

Szektor : 43

VESZPRÉM

Belterület 4073/3 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Budapest utca 8. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alorv. adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fill.	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
Kivett beépített terület	0	2643	0.00

2. bejegyző határozat: 8673/1986.12.08

Térheli a VESZPRÉM Belterület 4073/3/A HRSZ-t illető Földhasználati lap

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30769/2019/2017.12.22

jogcím: cseré

jogállás: tulajdonos

név: SZERVEZETT MUNKAÁLLALÓKÉRT ALAPÍTVÁNY

cím: 8200 VESZPRÉM Budapest út 9

törzsszám: 18025943

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kizárólagos eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP – 4073/A hrsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Városmarthy tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/100378/2020

2020.11.17

VESZPRÉM

Belterület 4073/3/A helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Budapest utca 8. "Éelölvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni résza
m2

irodaház

1711

társasági

Bejegyző határozat: 999995/1997.01.07

2. bejegyző határozat: 8673/1986.12.08

Illetli a VESZPRÉM Belterület 4073/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 8673/1986.12.08

Önálló építmény Földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30769/2018/2017.12.22

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SZERVEZETT MUNKAÁLLÁSKÉRT ALAPÍTVÁNY

cím: 8200 VESZPRÉM Budapest út 9

törzsszáma: 10025943

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ RÉSZLETET

Ez a tulajdoni lap gyámközi, szociális, vagy kizárólagos eljárás céljából került
kiadásra. Másra nem használható.

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 Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

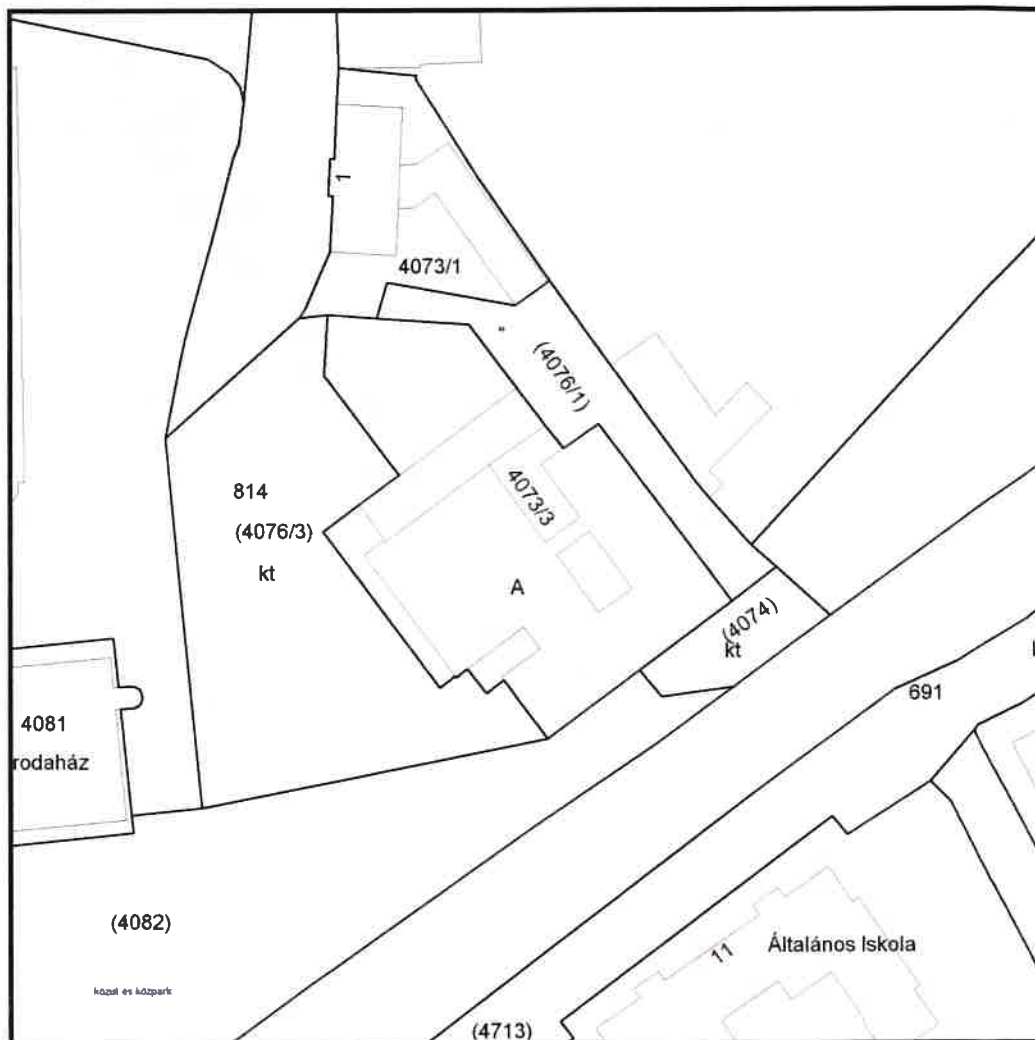
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.12.07 09:55:42

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4073/3

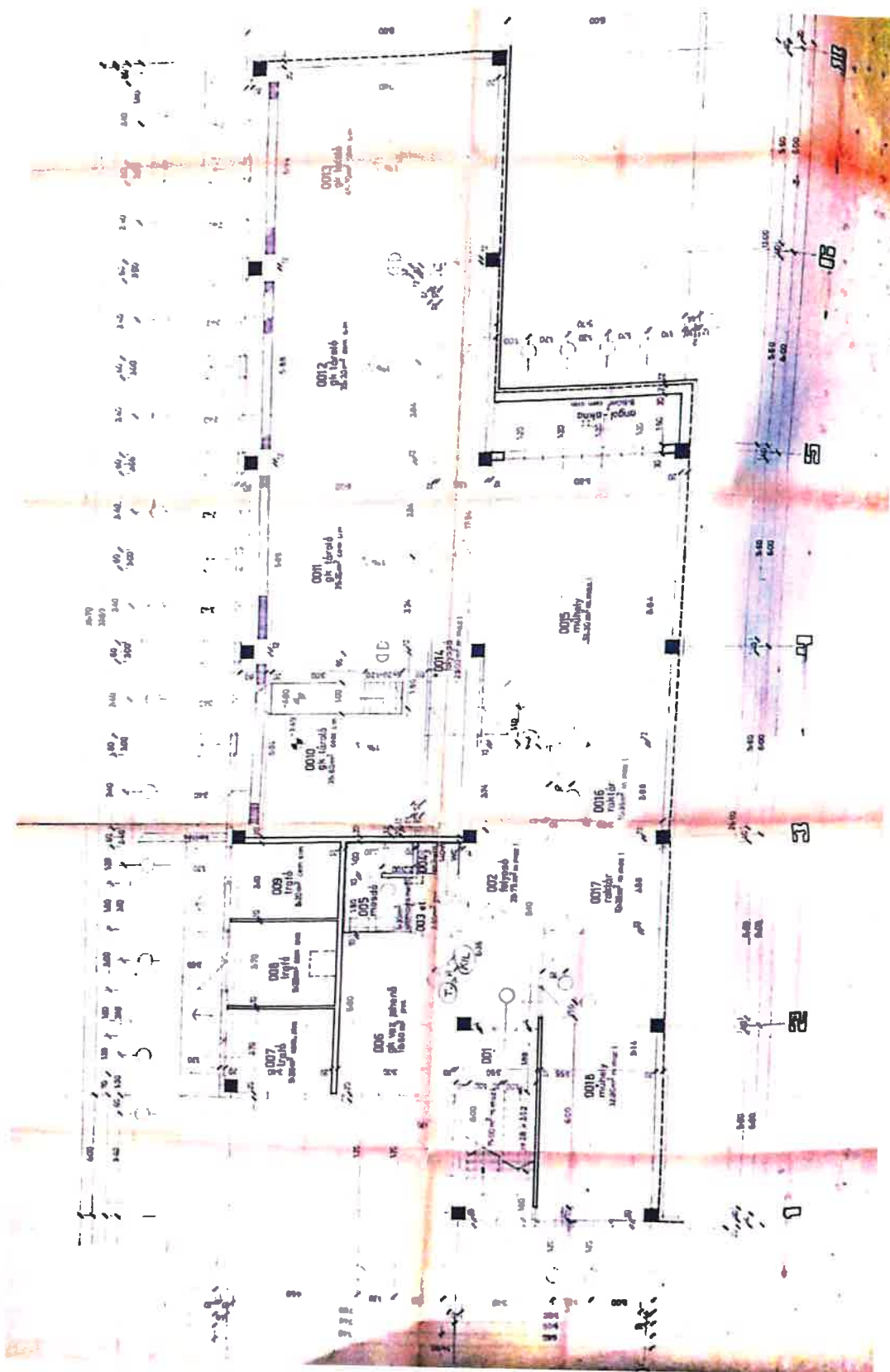
Megrendelés szám: 1699522/6/2020

Méretarány: 1 : 1000

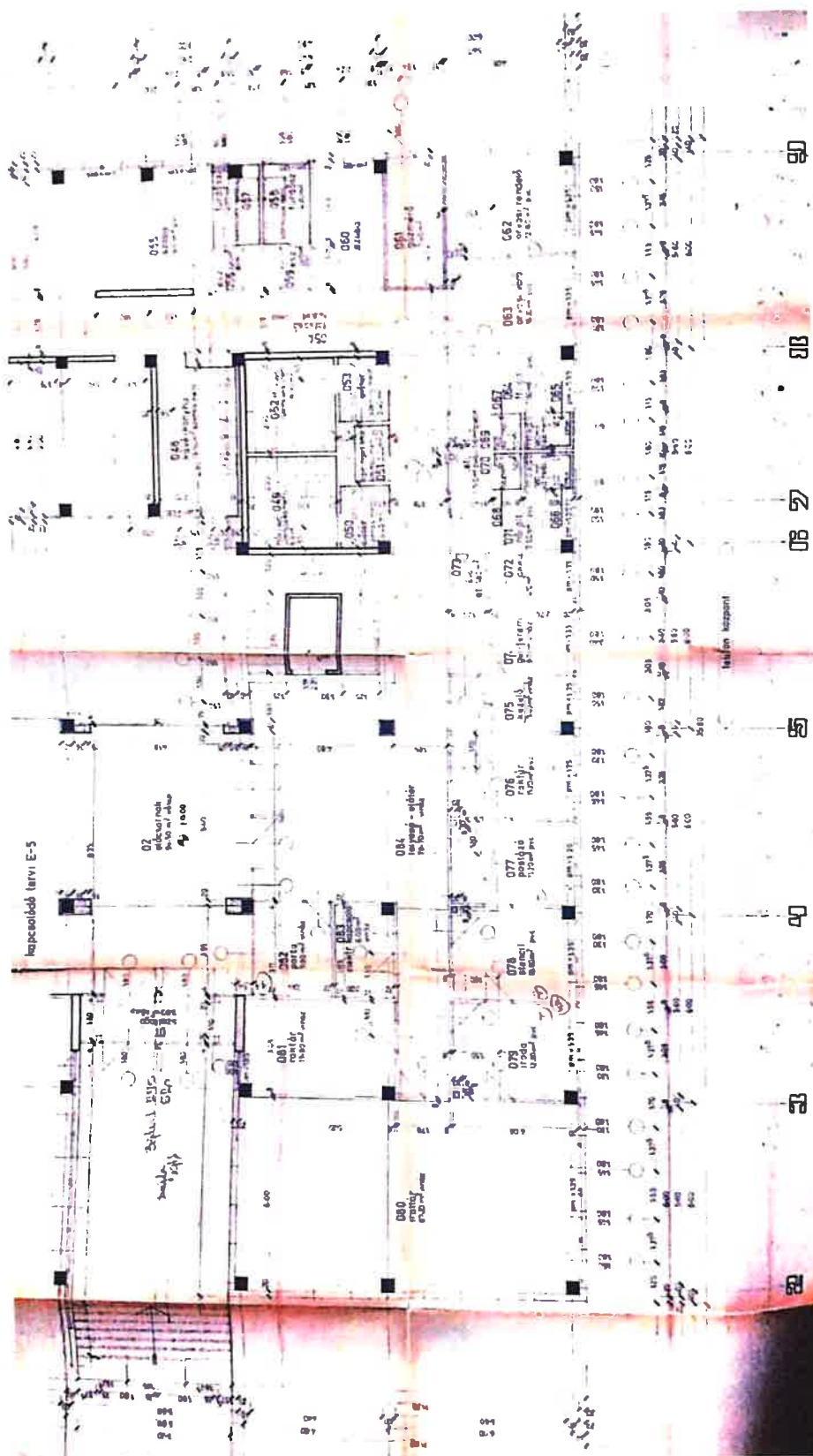


A térképmásolat méretek levételére nem használható!

AZ ALAGSOR ALAPRAJZA



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ 1.

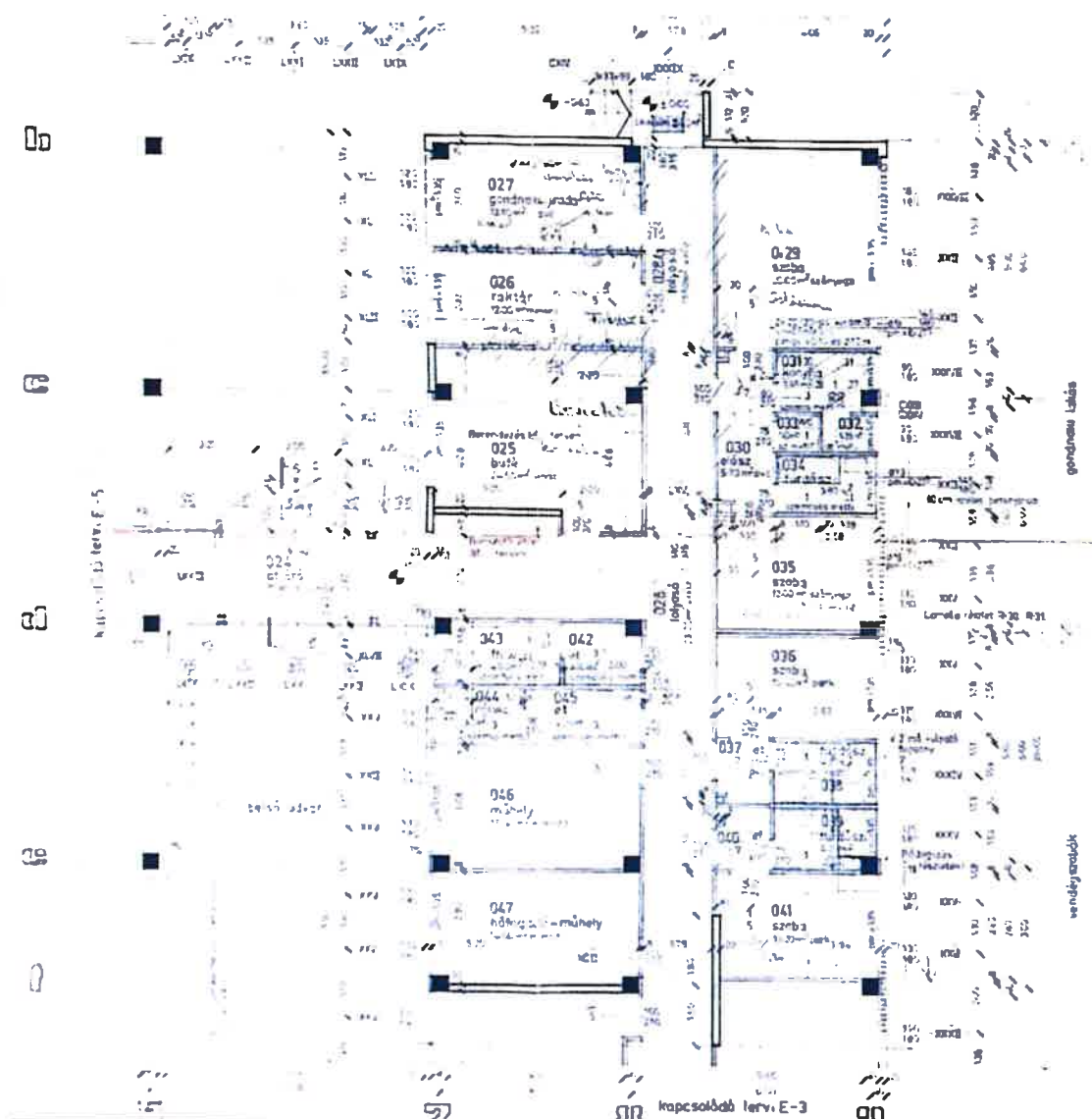


Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

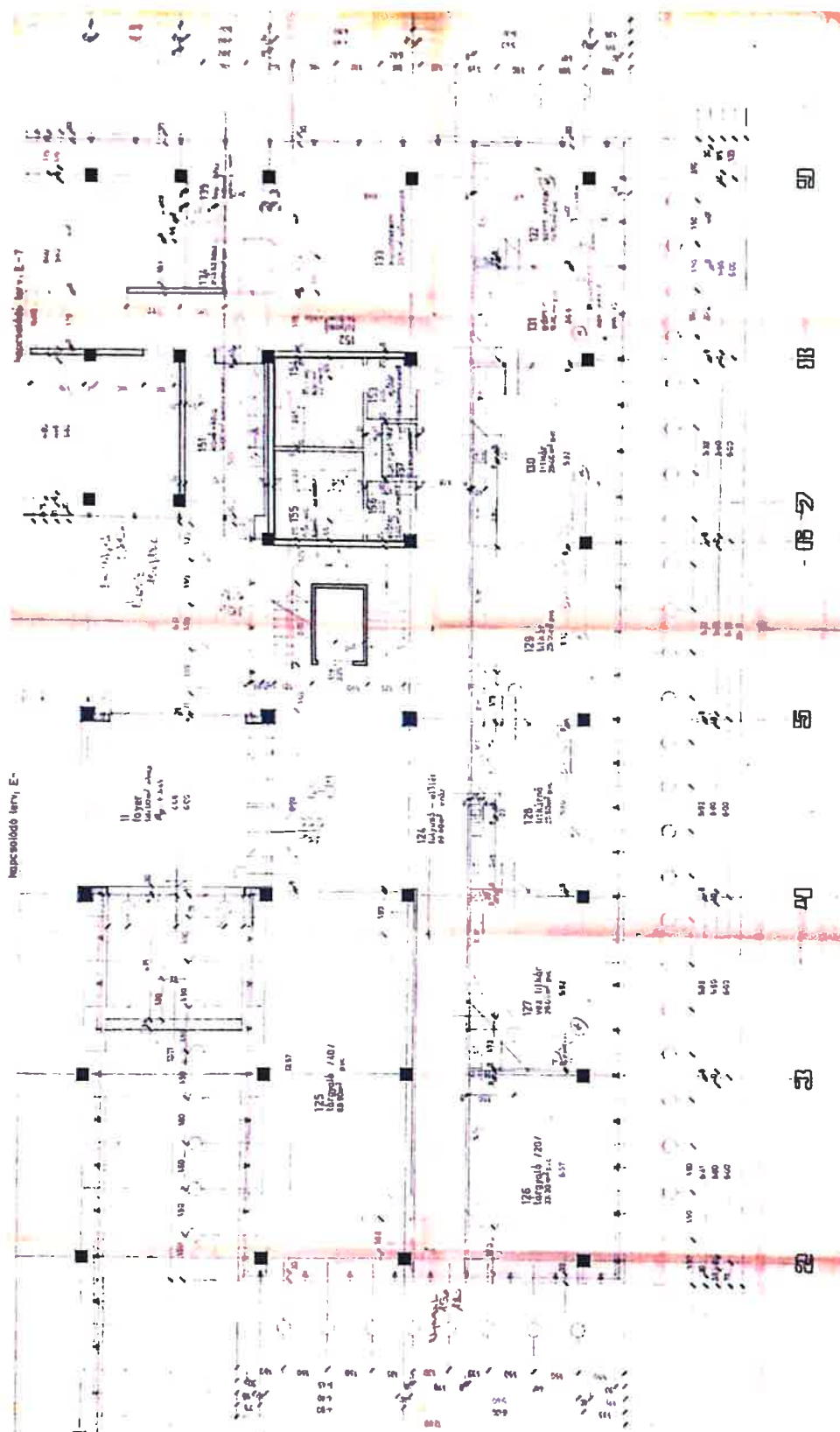
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

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

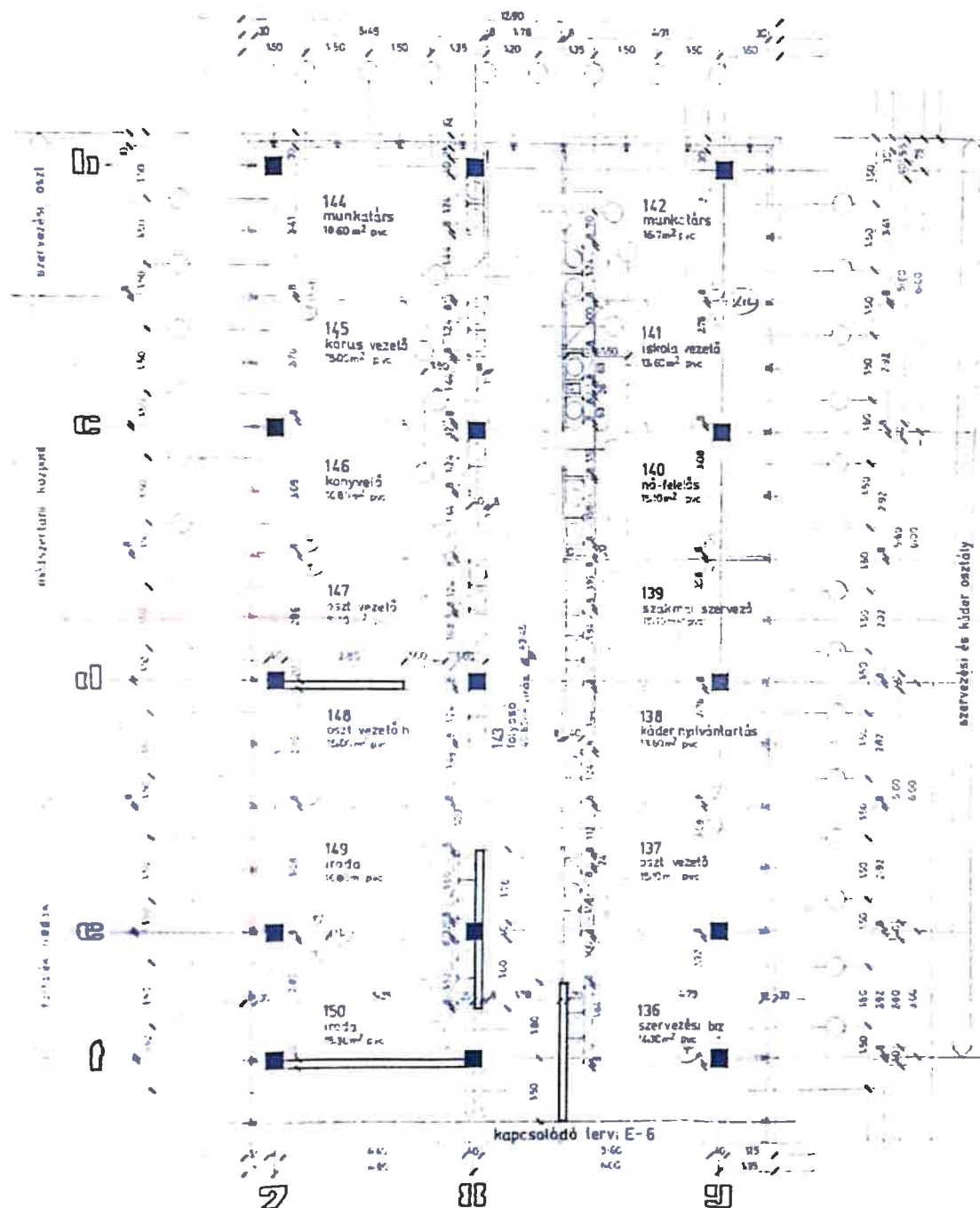
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ 2.

[illegible]

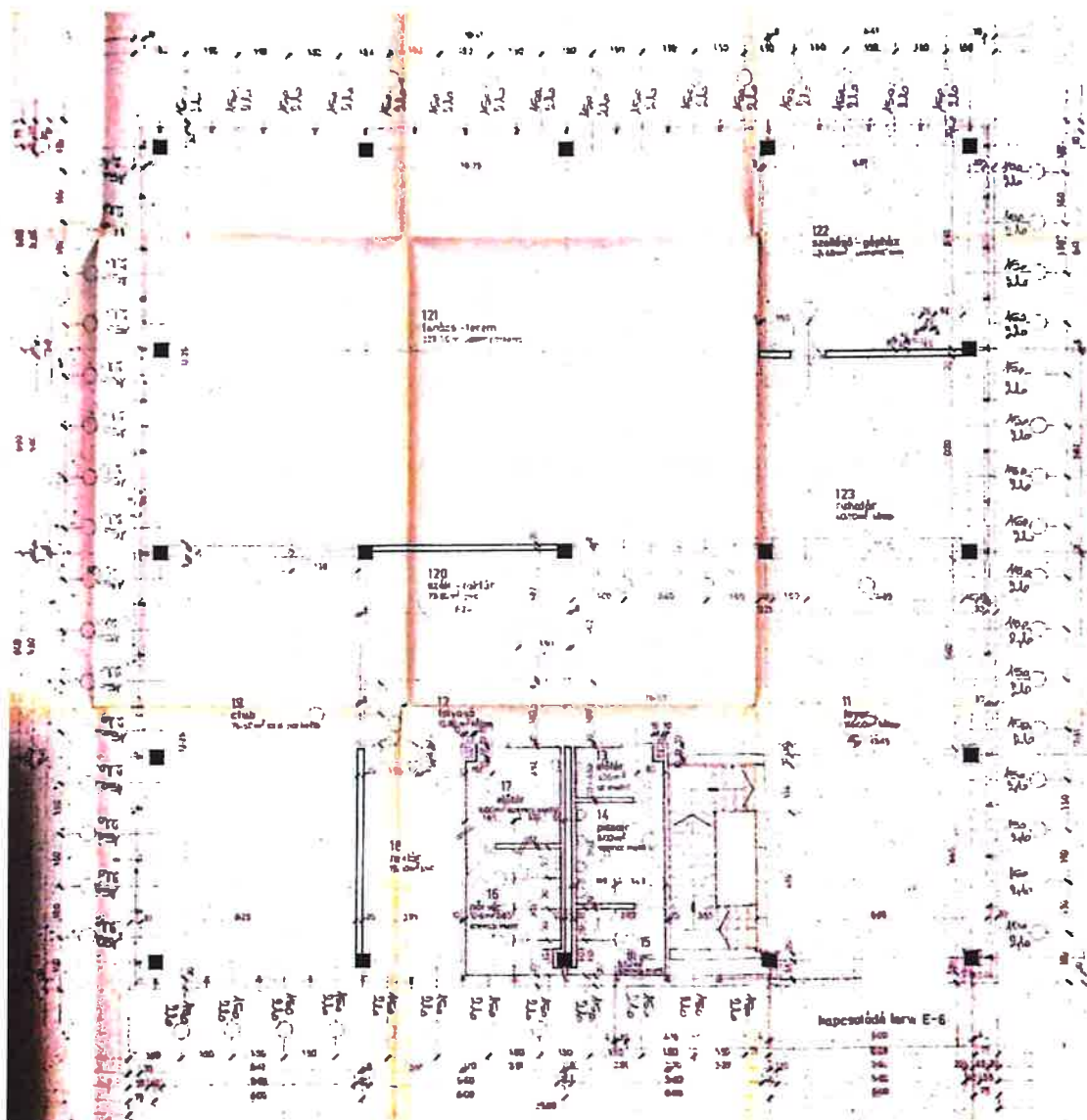
1. EMELETI ALAPRAJZ 1.



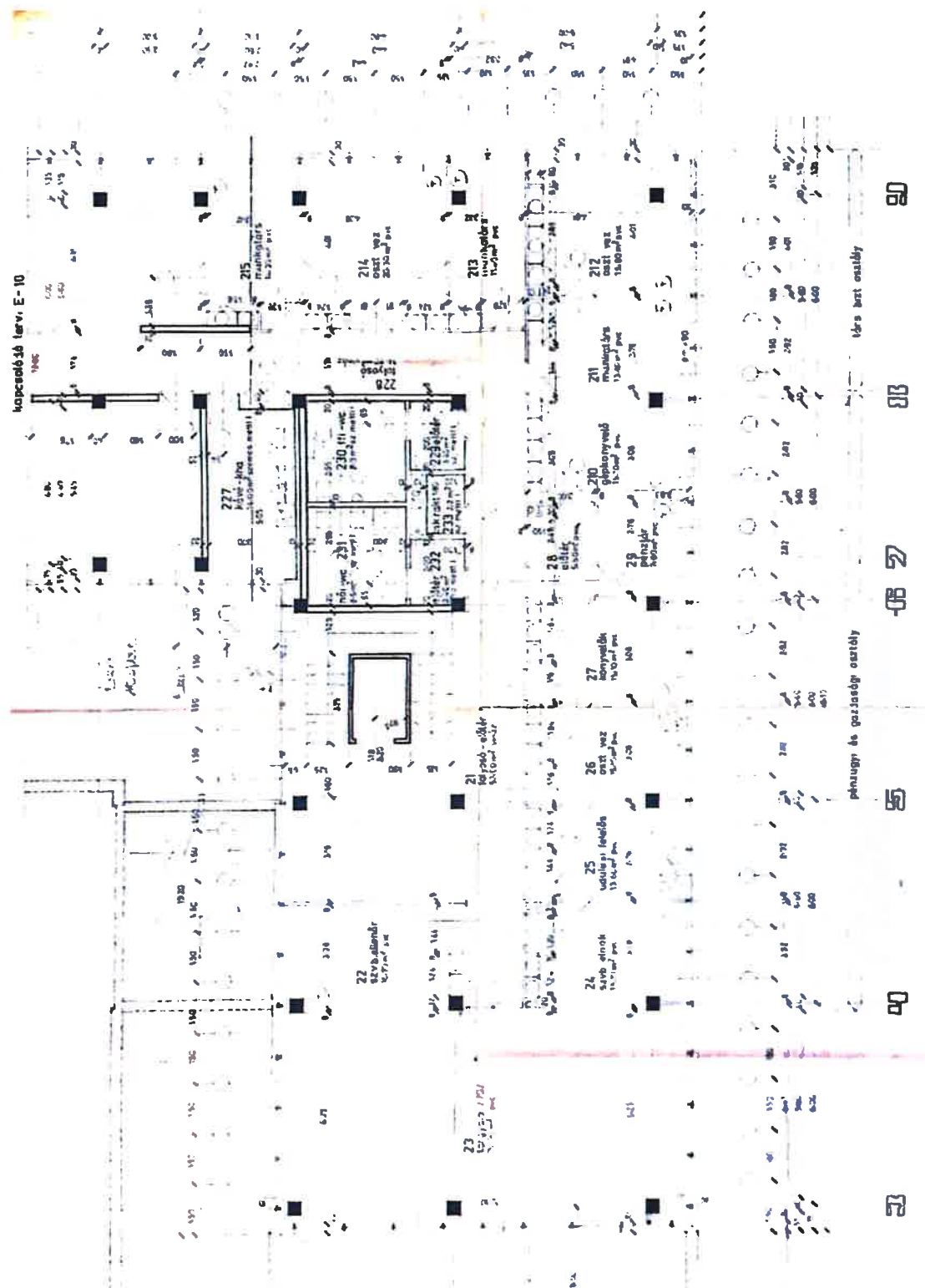
1. EMELETI ALAPRAJZ 2.

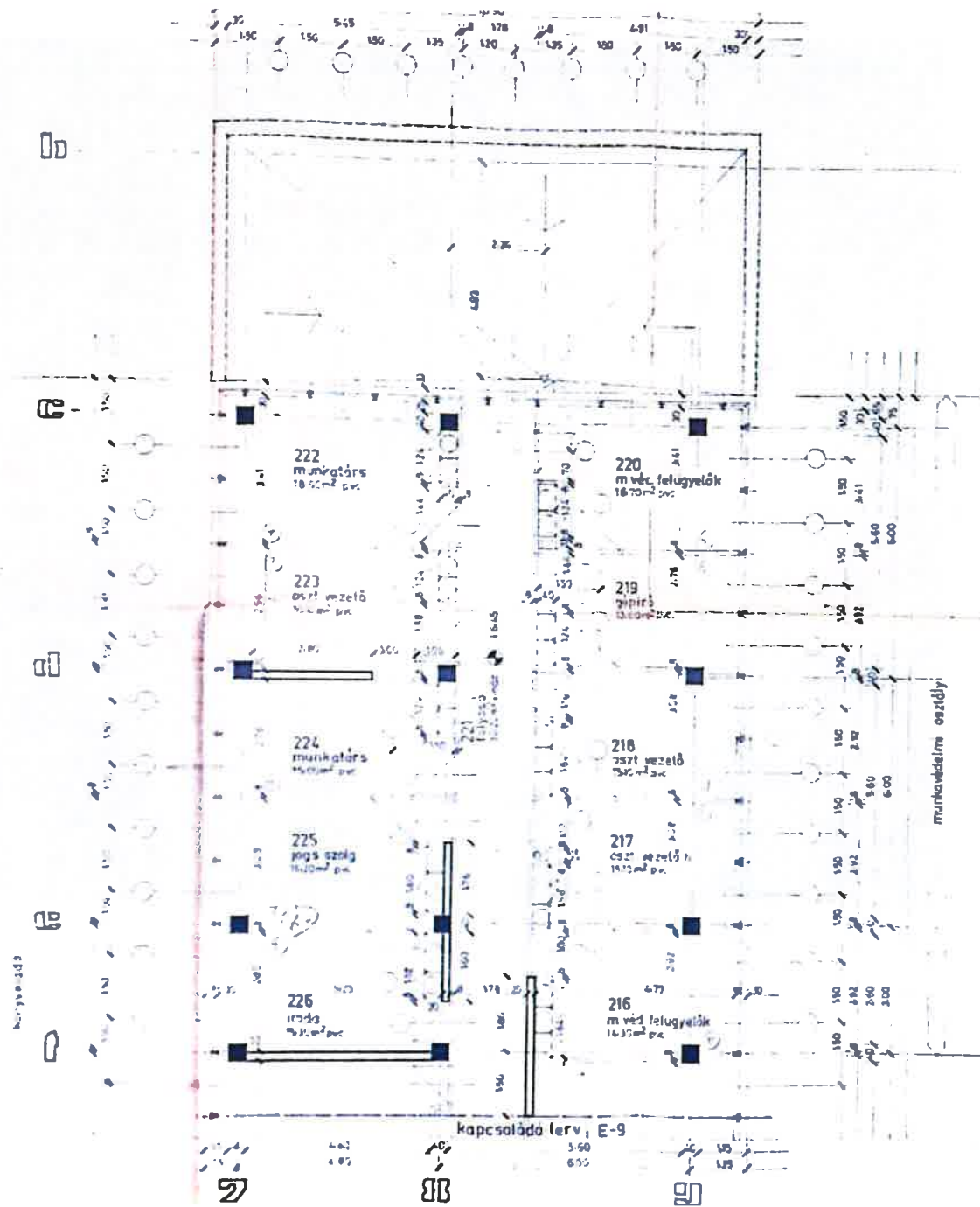


1. EMELETI ALAPRAJZ 3.

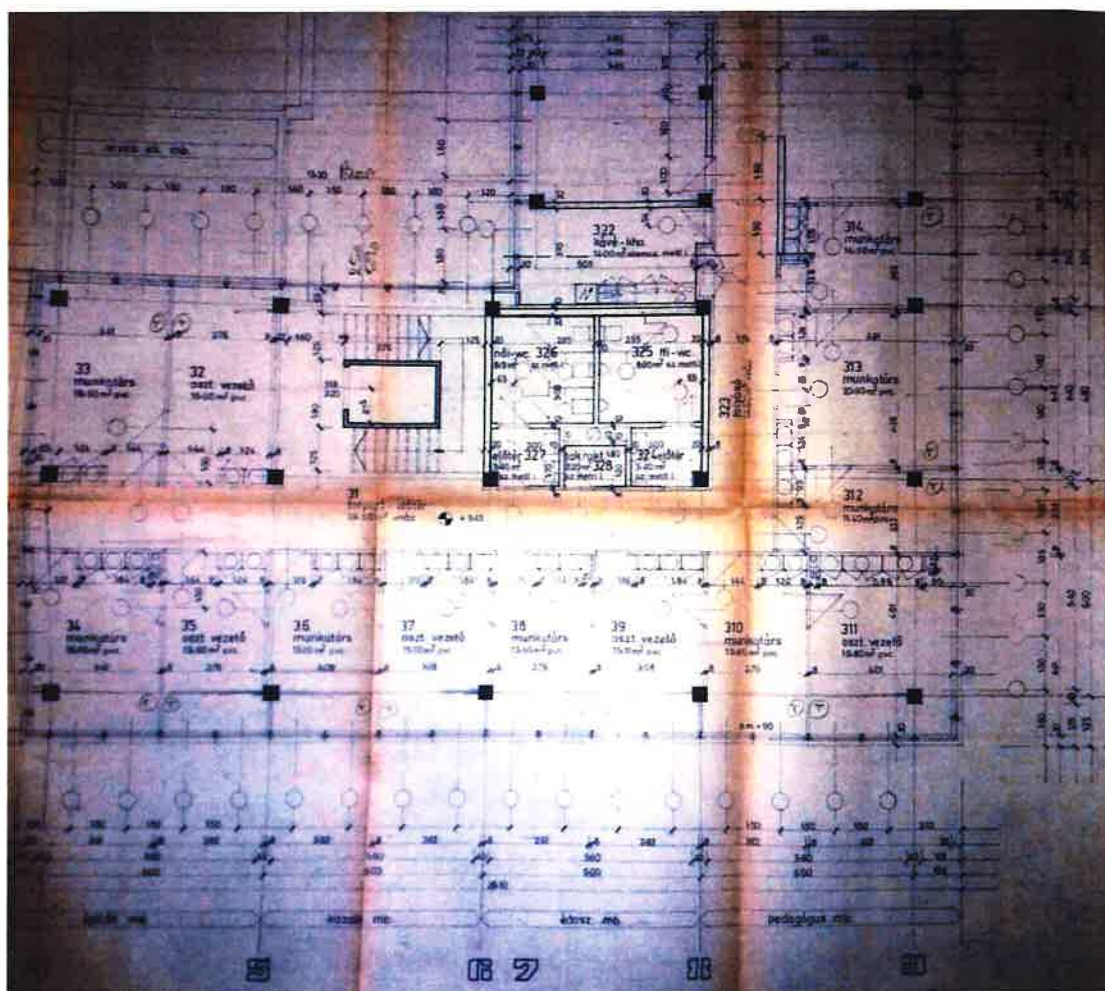


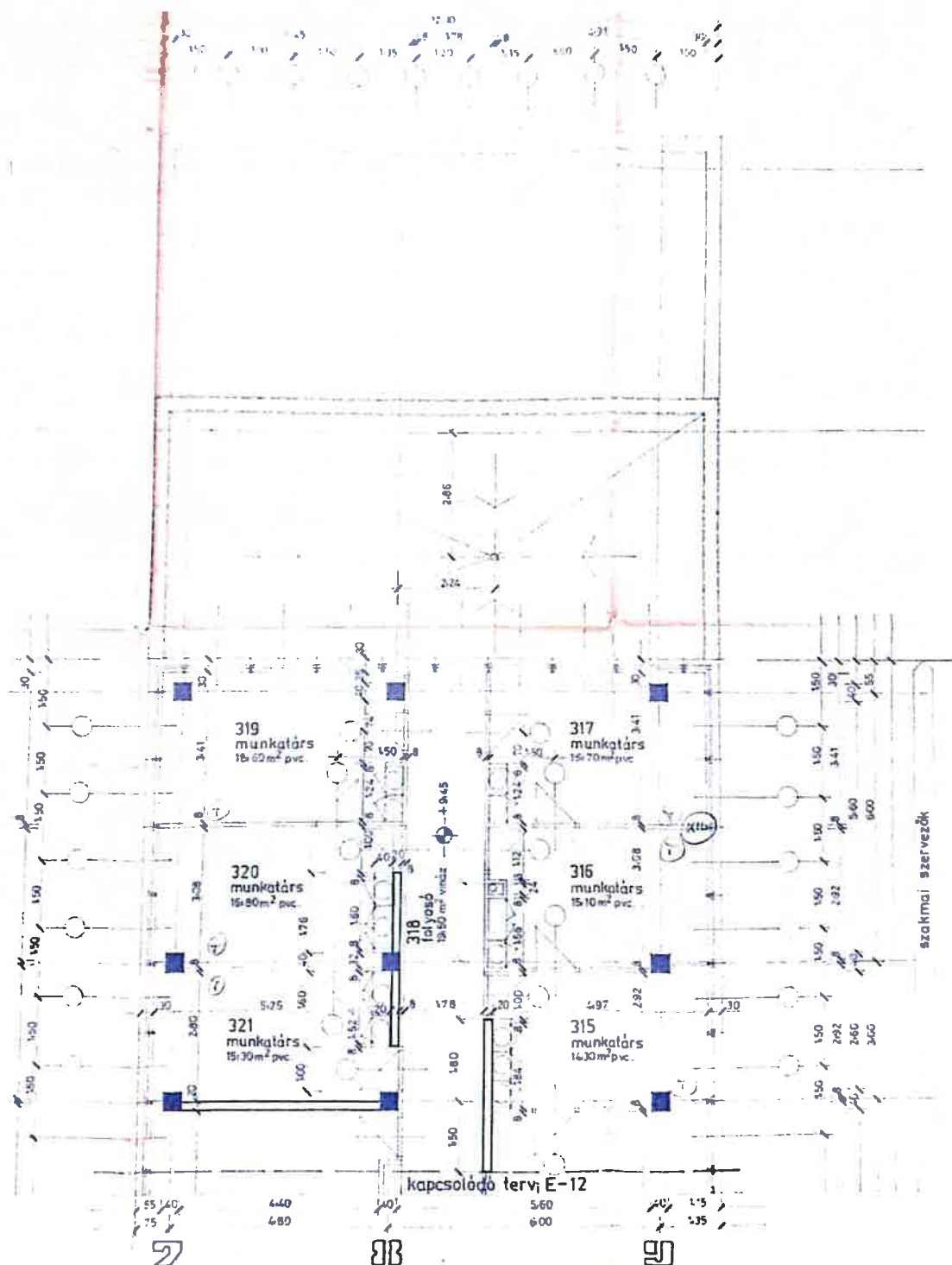
2. EMELETI ALAPRAJZ 1.



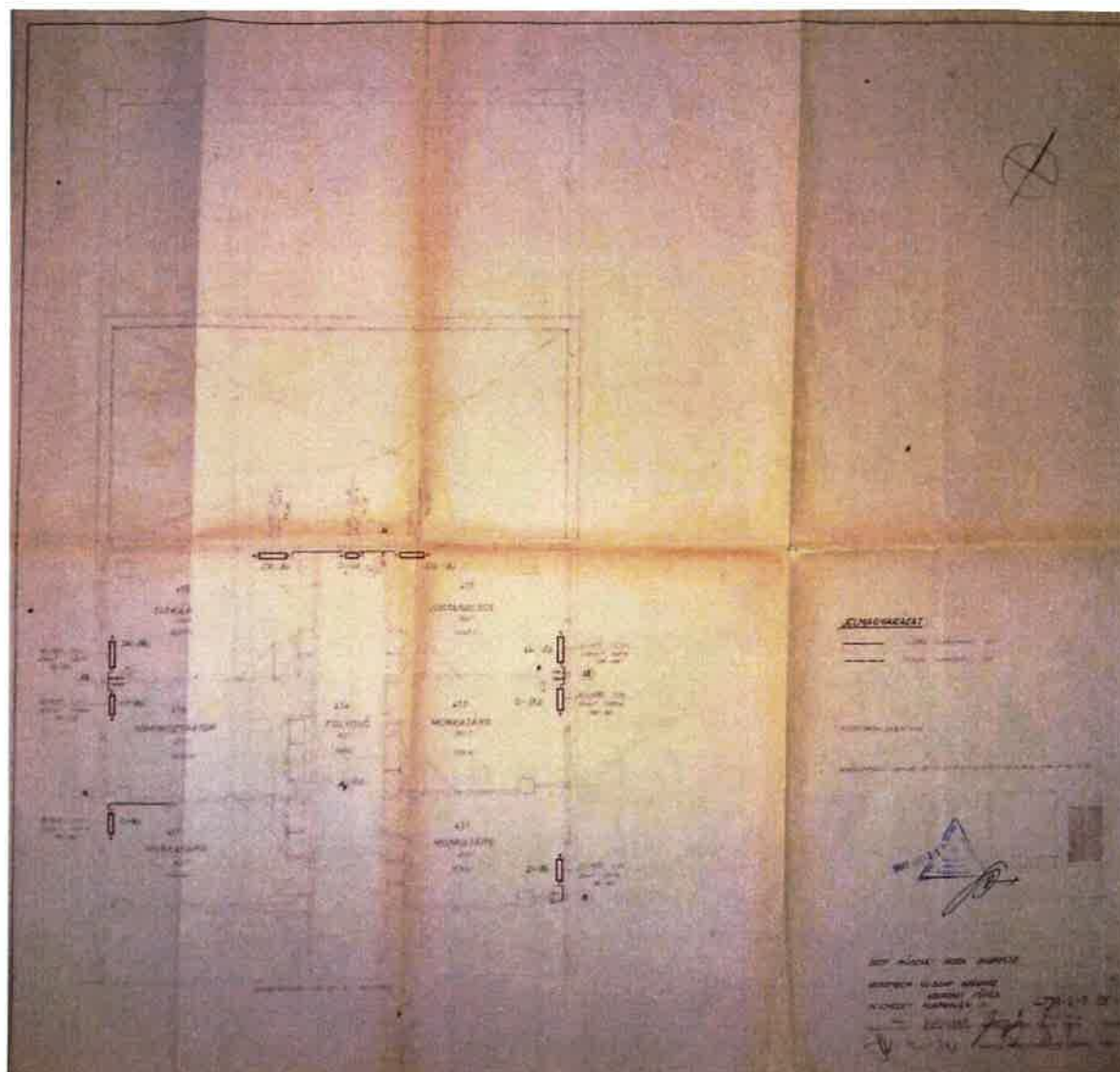
2. EMELETI ALAPRAJZ 2.

3. EMELETI ALAPRAJZ 1.

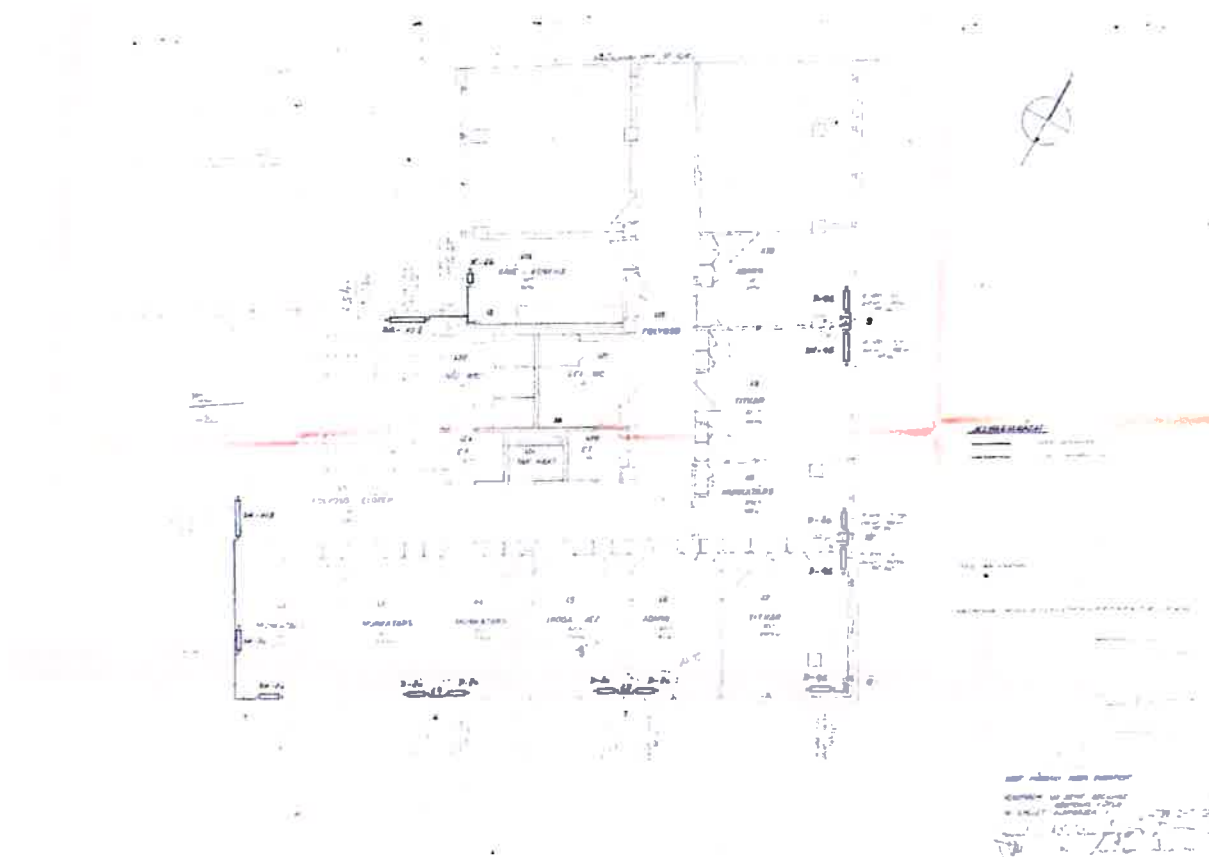


3. EMELETI ALAPRAJZ 2.

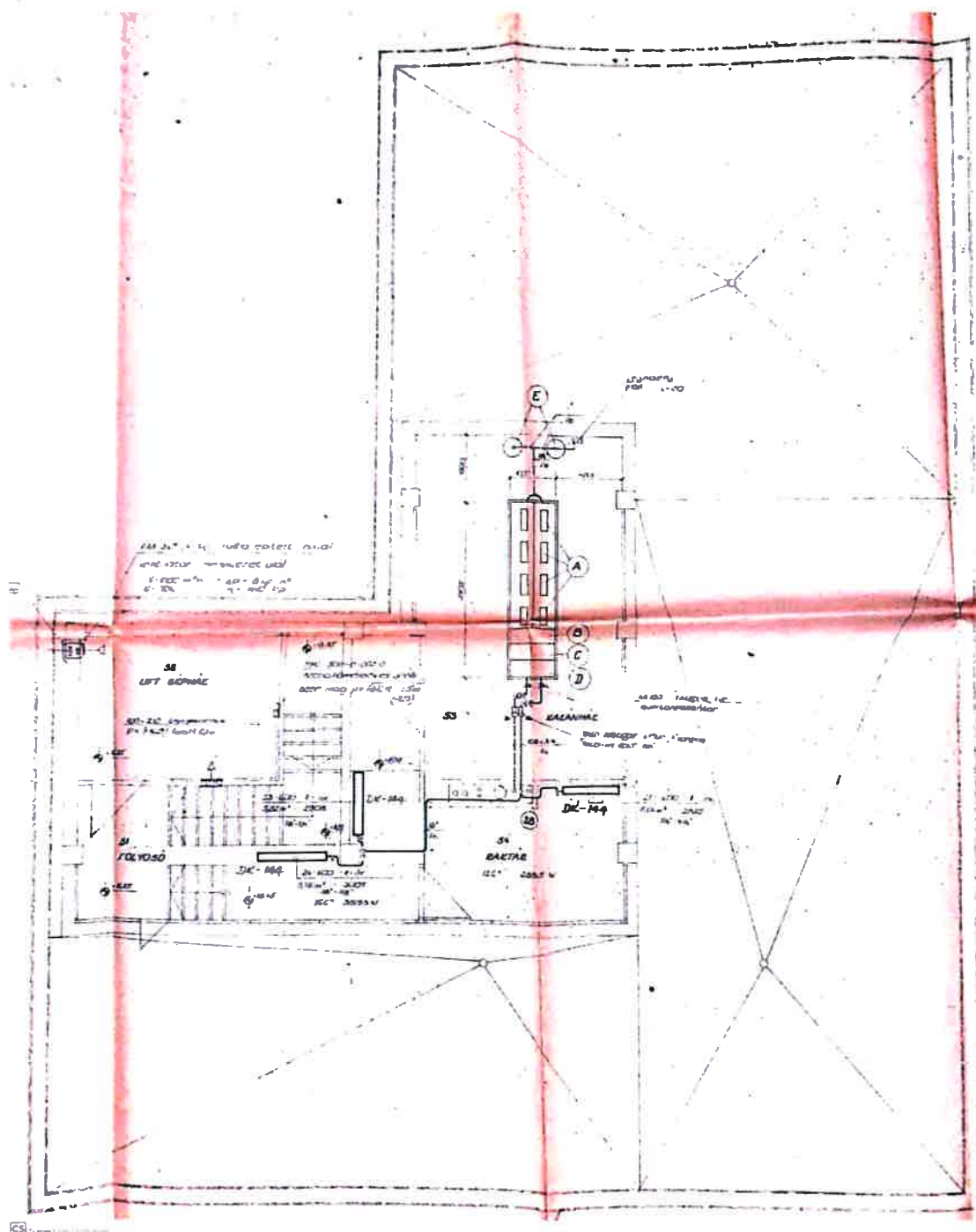
4. EMELETI ALAPRAJZA 1.



4. EMELETI ALAPRAJZA 2.



A TETŐSZINT ALAPRAJZA



HELYISÉGGKÖNYV					
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	kiadható	%	redukált terület
lépcsőház	alagsor	15 m ²	alaprajz alapján	100%	15,00 m ²
folyosó	alagsor	22,75 m ²	alaprajz alapján	100%	22,75 m ²
előtér	alagsor	2,5 m ²	alaprajz alapján	100%	2,50 m ²
wc	alagsor	1,4 m ²	alaprajz alapján	100%	1,40 m ²
mosdó	alagsor	6,3 m ²	alaprajz alapján	100%	6,30 m ²
gk. vezető pihenő	alagsor	18,5 m ²	alaprajz alapján	100%	18,50 m ²
trafó	alagsor	9,2 m ²	alaprajz alapján	100%	9,20 m ²
trafó	alagsor	9,2 m ²	alaprajz alapján	100%	9,20 m ²
trafó	alagsor	8,2 m ²	alaprajz alapján	100%	8,20 m ²
gépkocs itároló	alagsor	35,6 m ²	alaprajz alapján	100%	35,60 m ²
gépkocs itároló	alagsor	35,3 m ²	alaprajz alapján	100%	35,30 m ²
gépkocs itároló	alagsor	35,3 m ²	alaprajz alapján	100%	35,30 m ²
gépkocs itároló	alagsor	45,1 m ²	alaprajz alapján	100%	45,10 m ²
folyosó	alagsor	28 m ²	alaprajz alapján	100%	28,00 m ²
műhely	alagsor	51,3 m ²	alaprajz alapján	100%	51,30 m ²
raktár	alagsor	10,36 m ²	alaprajz alapján	100%	10,36 m ²
raktár	alagsor	10,36 m ²	alaprajz alapján	100%	10,36 m ²
műhely - jelenleg üzlet	alagsor	32,9 m ²	alaprajz alapján	100%	32,90 m ²
angol akna	alagsor	8,6 m ²	alaprajz alapján	100%	8,60 m ²
szélfogó	földszint	7,8 m ²	alaprajz alapján	100%	7,80 m ²
előcsamok	földszint	94,5 m ²	alaprajz alapján	100%	94,50 m ²
porta	földszint	7,9 m ²	alaprajz alapján	100%	7,90 m ²
kapcsoló	földszint	6 m ²	alaprajz alapján	100%	6,00 m ²
raktár	földszint	15,9 m ²	alaprajz alapján	100%	15,90 m ²
irattár - jelenleg üzlet	földszint	67,2 m ²	alaprajz alapján	100%	67,20 m ²
iroda	földszint	12,5 m ²	alaprajz alapján	100%	12,50 m ²
iroda	földszint	12,5 m ²	alaprajz alapján	100%	12,50 m ²
iroda	földszint	11,2 m ²	alaprajz alapján	100%	11,20 m ²
iroda	földszint	11,2 m ²	alaprajz alapján	100%	11,20 m ²
kezelő	földszint	7,4 m ²	alaprajz alapján	100%	7,40 m ²
gépterem	földszint	9,7 m ²	alaprajz alapján	100%	9,70 m ²
előtér	földszint	1,8 m ²	alaprajz alapján	100%	1,80 m ²
akku	földszint	4,1 m ²	alaprajz alapján	100%	4,10 m ²
női öltöző	földszint	7,5 m ²	alaprajz alapján	100%	7,50 m ²
előtér	földszint	1,6 m ²	alaprajz alapján	100%	1,60 m ²
wc	földszint	1 m ²	alaprajz alapján	100%	1,00 m ²
mosdó	földszint	1,8 m ²	alaprajz alapján	100%	1,80 m ²
férfi öltöző	földszint	7,5 m ²	alaprajz alapján	100%	7,50 m ²
előtér	földszint	1,6 m ²	alaprajz alapján	100%	1,60 m ²
wc	földszint	1 m ²	alaprajz alapján	100%	1,00 m ²
mosdó	földszint	1,8 m ²	alaprajz alapján	100%	1,80 m ²
orvosi váró	földszint	11,2 m ²	alaprajz alapján	100%	11,20 m ²
orvosi rendelő	földszint	12,8 m ²	alaprajz alapján	100%	12,80 m ²
gázmérő	földszint	7,4 m ²	alaprajz alapján	100%	7,40 m ²

szoba	földszint	9,1 m ²	alaprajz alapján	100%	9,10 m ²
előszoba	földszint	2,1 m ²	alaprajz alapján	100%	2,10 m ²
fürdőszoba	földszint	4,2 m ²	alaprajz alapján	100%	4,20 m ²
szoba	földszint	9,1 m ²	alaprajz alapján	100%	9,10 m ²
előszoba	földszint	2,1 m ²	alaprajz alapján	100%	2,10 m ²
fürdőszoba	földszint	4,2 m ²	alaprajz alapján	100%	4,20 m ²
kávé-konyha	földszint	13,5 m ²	alaprajz alapján	100%	13,50 m ²
előtér	földszint	3,4 m ²	alaprajz alapján	100%	3,40 m ²
férfi wc	földszint	8,9 m ²	alaprajz alapján	100%	8,90 m ²
takarítószer raktár	földszint	2,2 m ²	alaprajz alapján	100%	2,20 m ²
előtér	földszint	3,4 m ²	alaprajz alapján	100%	3,40 m ²
női wc	földszint	8,9 m ²	alaprajz alapján	100%	8,90 m ²
szoba	földszint	10,2 m ²	alaprajz alapján	100%	10,20 m ²
előtér	földszint	2,1 m ²	alaprajz alapján	100%	2,10 m ²
fürdőszoba	földszint	4,2 m ²	alaprajz alapján	100%	4,20 m ²
szoba	földszint	10,4 m ²	alaprajz alapján	100%	10,40 m ²
előtér	földszint	2,1 m ²	alaprajz alapján	100%	2,10 m ²
fürdőszoba	földszint	4,2 m ²	alaprajz alapján	100%	4,20 m ²
szoba	földszint	12 m ²	alaprajz alapján	100%	12,00 m ²
előszoba	földszint	5,7 m ²	alaprajz alapján	100%	5,70 m ²
fürdőszoba	földszint	3,8 m ²	alaprajz alapján	100%	3,80 m ²
wc	földszint	1 m ²	alaprajz alapján	100%	1,00 m ²
konyha	földszint	3,95 m ²	alaprajz alapján	100%	3,95 m ²
tároló	földszint	1,25 m ²	alaprajz alapján	100%	1,25 m ²
szoba	földszint	20 m ²	alaprajz alapján	100%	20,00 m ²
gondnoki iroda	földszint	13,5 m ²	alaprajz alapján	100%	13,50 m ²
raktár	földszint	12 m ²	alaprajz alapján	100%	12,00 m ²
büfé	földszint	24,5 m ²	alaprajz alapján	100%	24,50 m ²
előtér	földszint	3,1 m ²	alaprajz alapján	100%	3,10 m ²
férfi wc	földszint	4,5 m ²	alaprajz alapján	100%	4,50 m ²
előtér	földszint	4,2 m ²	alaprajz alapján	100%	4,20 m ²
női wc	földszint	3 m ²	alaprajz alapján	100%	3,00 m ²
műhely	földszint	15,4 m ²	alaprajz alapján	100%	15,40 m ²
folyosó	földszint	23 m ²	alaprajz alapján	100%	23,00 m ²
folyosó	földszint	17,5 m ²	alaprajz alapján	100%	17,50 m ²
hőfűtő-műhely	földszint	14 m ²	alaprajz alapján	100%	14,00 m ²
átjáró	földszint	15,8 m ²	alaprajz alapján	100%	15,80 m ²
előcsarnok	földszint	94,5 m ²	alaprajz alapján	100%	94,50 m ²
folyosó	földszint	40,2 m ²	alaprajz alapján	100%	40,20 m ²
könyv-raktár	földszint	17,2 m ²	alaprajz alapján	100%	17,20 m ²
könyv-raktár	földszint	37,7 m ²	alaprajz alapján	100%	37,70 m ²
folyosó	földszint	43,9 m ²	alaprajz alapján	100%	43,90 m ²
rep.műhely	földszint	13 m ²	alaprajz alapján	100%	13,00 m ²
feldolgozó	földszint	11,4 m ²	alaprajz alapján	100%	11,40 m ²
olvasó	földszint	12,7 m ²	alaprajz alapján	100%	12,70 m ²
gazdasági vezető	földszint	11,4 m ²	alaprajz alapján	100%	11,40 m ²
igazgató	földszint	12,7 m ²	alaprajz alapján	100%	12,70 m ²
igazgató	földszint	12,7 m ²	alaprajz alapján	100%	12,70 m ²
műszertár	földszint	14 m ²	alaprajz alapján	100%	14,00 m ²

könyv-raktár	földszint	141,5 m ²	alaprajz alapján	100%	141,50 m ²
étterem	földszint	75,5 m ²	alaprajz alapján	100%	75,50 m ²
tároló	földszint	7,7 m ²	alaprajz alapján	100%	7,70 m ²
melegítő-konyha	földszint	19,5 m ²	alaprajz alapján	100%	19,50 m ²
mosogató	földszint	8,9 m ²	alaprajz alapján	100%	8,90 m ²
előtér	földszint	8,2 m ²	alaprajz alapján	100%	8,20 m ²
öltöző	földszint	3,8 m ²	alaprajz alapján	100%	3,80 m ²
mosdó	földszint	2,6 m ²	alaprajz alapján	100%	2,60 m ²
wc	földszint	1,4 m ²	alaprajz alapján	100%	1,40 m ²
hulladék tároló	földszint	1,9 m ²	alaprajz alapján	100%	1,90 m ²
foyer	1. emelet	146 m ²	alaprajz alapján	100%	146,00 m ²
folyosó-előtér	1. emelet	89,8 m ²	alaprajz alapján	100%	89,80 m ²
tárgyaló	1. emelet	68,5 m ²	alaprajz alapján	100%	68,50 m ²
tárgyaló	1. emelet	32,3 m ²	alaprajz alapján	100%	32,30 m ²
vez.titkár	1. emelet	29 m ²	alaprajz alapján	100%	29,00 m ²
titkárnő	1. emelet	27,5 m ²	alaprajz alapján	100%	27,50 m ²
titkár	1. emelet	29 m ²	alaprajz alapján	100%	29,00 m ²
titkár	1. emelet	29 m ²	alaprajz alapján	100%	29,00 m ²
admin	1. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
szmt. elnök	1. emelet	19,7 m ²	alaprajz alapján	100%	19,70 m ²
különterem	1. emelet	32,7 m ²	alaprajz alapján	100%	32,70 m ²
folyosó	1. emelet	14,8 m ²	alaprajz alapján	100%	14,80 m ²
előtér	1. emelet	3,4 m ²	alaprajz alapján	100%	3,40 m ²
női wc	1. emelet	8,9 m ²	alaprajz alapján	100%	8,90 m ²
előtér	1. emelet	3,4 m ²	alaprajz alapján	100%	3,40 m ²
férfi wc	1. emelet	8,9 m ²	alaprajz alapján	100%	8,90 m ²
takarítószer raktár	1. emelet	2,2 m ²	alaprajz alapján	100%	2,20 m ²
előszoba	1. emelet	4,5 m ²	alaprajz alapján	100%	4,50 m ²
teakonyha	1. emelet	7,8 m ²	alaprajz alapján	100%	7,80 m ²
kávét-konyha	1. emelet	14 m ²	alaprajz alapján	100%	14,00 m ²
folyosó	1. emelet	40,85 m ²	alaprajz alapján	100%	40,85 m ²
szervezési biz.	1. emelet	14,3 m ²	alaprajz alapján	100%	14,30 m ²
osztályvezető	1. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
káder nyilvántartás	1. emelet	13,6 m ²	alaprajz alapján	100%	13,60 m ²
szakmai szervező	1. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
női-felelős	1. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
iskola vezető	1. emelet	13,6 m ²	alaprajz alapján	100%	13,60 m ²
munkatárs	1. emelet	16,7 m ²	alaprajz alapján	100%	16,70 m ²
munkatárs	1. emelet	18,6 m ²	alaprajz alapján	100%	18,60 m ²
kórus vezető	1. emelet	15 m ²	alaprajz alapján	100%	15,00 m ²
könyvelő	1. emelet	16,8 m ²	alaprajz alapján	100%	16,80 m ²
osztályvezető	1. emelet	16,1 m ²	alaprajz alapján	100%	16,10 m ²
osztályvezető helyettes	1. emelet	15 m ²	alaprajz alapján	100%	15,00 m ²
iroda	1. emelet	16,8 m ²	alaprajz alapján	100%	16,80 m ²
iroda	1. emelet	15,3 m ²	alaprajz alapján	100%	15,30 m ²
ruhatár	1. emelet	40,7 m ²	alaprajz alapján	100%	40,70 m ²
szellőző-gépház	1. emelet	42,4 m ²	alaprajz alapján	100%	42,40 m ²

tanács terem	1. emelet	223,5 m ²	alaprajz alapján	100%	223,50 m ²
szék-raktár	1. emelet	23,8 m ²	alaprajz alapján	100%	23,80 m ²
club	1. emelet	76,6 m ²	alaprajz alapján	100%	76,60 m ²
raktár	1. emelet	19 m ²	alaprajz alapján	100%	19,00 m ²
folyosó	1. emelet	10,8 m ²	alaprajz alapján	100%	10,80 m ²
előtér	1. emelet	8 m ²	alaprajz alapján	100%	8,00 m ²
női wc	1. emelet	10,6 m ²	alaprajz alapján	100%	10,60 m ²
előtér	1. emelet	3,9 m ²	alaprajz alapján	100%	3,90 m ²
pissoir	1. emelet	8 m ²	alaprajz alapján	100%	8,00 m ²
férfi wc	1. emelet	5,1 m ²	alaprajz alapján	100%	5,10 m ²
folyosó-előtér	2. emelet	53 m ²	alaprajz alapján	100%	53,00 m ²
szvb. ellenőr	2. emelet	16,7 m ²	alaprajz alapján	100%	16,70 m ²
tárgyaló	2. emelet	76,9 m ²	alaprajz alapján	100%	76,90 m ²
szvb. elnök	2. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
üdülési felelős	2. emelet	13,6 m ²	alaprajz alapján	100%	13,60 m ²
osztályvezető	2. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
könyvelők	2. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
előtér	2. emelet	5,5 m ²	alaprajz alapján	100%	5,50 m ²
pénztár	2. emelet	7,8 m ²	alaprajz alapján	100%	7,80 m ²
gépkönyvelő	2. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
munkatárs	2. emelet	13,6 m ²	alaprajz alapján	100%	13,60 m ²
osztályvezető	2. emelet	19,8 m ²	alaprajz alapján	100%	19,80 m ²
munkatárs	2. emelet	11,4 m ²	alaprajz alapján	100%	11,40 m ²
osztályvezető	2. emelet	20,9 m ²	alaprajz alapján	100%	20,90 m ²
munkatárs	2. emelet	14,3 m ²	alaprajz alapján	100%	14,30 m ²
kávé-konyha	2. emelet	14 m ²	alaprajz alapján	100%	14,00 m ²
előtér	2. emelet	3,4 m ²	alaprajz alapján	100%	3,40 m ²
férfi-wc	2. emelet	8,9 m ²	alaprajz alapján	100%	8,90 m ²
előtér	2. emelet	3,4 m ²	alaprajz alapján	100%	3,40 m ²
női wc	2. emelet	8,9 m ²	alaprajz alapján	100%	8,90 m ²
folyosó	2. emelet	14,8 m ²	alaprajz alapján	100%	14,80 m ²
takarítószer raktár	2. emelet	2,2 m ²	alaprajz alapján	100%	2,20 m ²
folyosó	2. emelet	30,2 m ²	alaprajz alapján	100%	30,20 m ²
mvéd felügyelők	2. emelet	14,3 m ²	alaprajz alapján	100%	14,30 m ²
osztályvezető helyettes	2. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
osztályvezető	2. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
gépiro	2. emelet	13,6 m ²	alaprajz alapján	100%	13,60 m ²
mvéd felügyelők	2. emelet	16,7 m ²	alaprajz alapján	100%	16,70 m ²
munkatárs	2. emelet	18,6 m ²	alaprajz alapján	100%	18,60 m ²
osztályvezető	2. emelet	16,1 m ²	alaprajz alapján	100%	16,10 m ²
munkatárs	2. emelet	15 m ²	alaprajz alapján	100%	15,00 m ²
jogszolg.	2. emelet	16,2 m ²	alaprajz alapján	100%	16,20 m ²
iroda	2. emelet	15,3 m ²	alaprajz alapján	100%	15,30 m ²
folyosó-előtér	3. emelet	39,6 m ²	alaprajz alapján	100%	39,60 m ²
osztályvezető	3. emelet	15 m ²	alaprajz alapján	100%	15,00 m ²
munkatárs	3. emelet	18,6 m ²	alaprajz alapján	100%	18,60 m ²
munkatárs	3. emelet	16,7 m ²	alaprajz alapján	100%	16,70 m ²

osztályvezető	3. emelet	13,6 m ²	alaprajz alapján	100%	13,60 m ²
munkatárs	3. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
osztályvezető	3. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
munkatárs	3. emelet	13,6 m ²	alaprajz alapján	100%	13,60 m ²
osztályvezető	3. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
munkatárs	3. emelet	13,6 m ²	alaprajz alapján	100%	13,60 m ²
osztályvezető	3. emelet	19,8 m ²	alaprajz alapján	100%	19,80 m ²
munkatárs	3. emelet	11,4 m ²	alaprajz alapján	100%	11,40 m ²
munkatárs	3. emelet	20,9 m ²	alaprajz alapján	100%	20,90 m ²
munkatárs	3. emelet	14,3 m ²	alaprajz alapján	100%	14,30 m ²
kávé-konyha	3. emelet	14 m ²	alaprajz alapján	100%	14,00 m ²
előtér	3. emelet	3,4 m ²	alaprajz alapján	100%	3,40 m ²
férfi-wc	3. emelet	8,9 m ²	alaprajz alapján	100%	8,90 m ²
előtér	3. emelet	3,4 m ²	alaprajz alapján	100%	3,40 m ²
folyosó	3. emelet	14,8 m ²	alaprajz alapján	100%	14,80 m ²
női-wc	3. emelet	8,9 m ²	alaprajz alapján	100%	8,90 m ²
takarítószer raktár	3. emelet	2,2 m ²	alaprajz alapján	100%	2,20 m ²
folyosó	3. emelet	19,5 m ²	alaprajz alapján	100%	19,50 m ²
munkatárs	3. emelet	14,3 m ²	alaprajz alapján	100%	14,30 m ²
munkatárs	3. emelet	15,1 m ²	alaprajz alapján	100%	15,10 m ²
munkatárs	3. emelet	16,7 m ²	alaprajz alapján	100%	16,70 m ²
munkatárs	3. emelet	18,6 m ²	alaprajz alapján	100%	18,60 m ²
munkatárs	3. emelet	16,8 m ²	alaprajz alapján	100%	16,80 m ²
munkatárs	3. emelet	15,3 m ²	alaprajz alapján	100%	15,30 m ²
folyosó	4. emelet	32 m ²	helyiség kim.alapján	100%	32,00 m ²
folyosó	4. emelet	14,8 m ²	helyiség kim.alapján	100%	14,80 m ²
takarítószer raktár	4. emelet	2,2 m ²	helyiség kim.alapján	100%	2,20 m ²
női előtér	4. emelet	3,4 m ²	helyiség kim.alapján	100%	3,40 m ²
női-wc	4. emelet	8,9 m ²	helyiség kim.alapján	100%	8,90 m ²
férfi előtér	4. emelet	3,4 m ²	helyiség kim.alapján	100%	3,40 m ²
férfi-wc	4. emelet	8,9 m ²	helyiség kim.alapján	100%	8,90 m ²
kávé-konyha	4. emelet	14 m ²	helyiség kim.alapján	100%	14,00 m ²
iroda	4. emelet	15,3 m ²	helyiség kim.alapján	100%	15,30 m ²
iroda	4. emelet	16,8 m ²	helyiség kim.alapján	100%	16,80 m ²
iroda	4. emelet	18,6 m ²	helyiség kim.alapján	100%	18,60 m ²
iroda	4. emelet	16,7 m ²	helyiség kim.alapján	100%	16,70 m ²
iroda	4. emelet	15,1 m ²	helyiség kim.alapján	100%	15,10 m ²
iroda	4. emelet	14,3 m ²	helyiség kim.alapján	100%	14,30 m ²
folyosó	4. emelet	19,5 m ²	helyiség kim.alapján	100%	19,50 m ²
iroda	4. emelet	14,3 m ²	helyiség kim.alapján	100%	14,30 m ²
iroda	4. emelet	20,9 m ²	helyiség kim.alapján	100%	20,90 m ²
iroda	4. emelet	19,8 m ²	helyiség kim.alapján	100%	19,80 m ²
iroda	4. emelet	11,4 m ²	helyiség kim.alapján	100%	11,40 m ²
iroda	4. emelet	13,6 m ²	helyiség kim.alapján	100%	13,60 m ²
iroda	4. emelet	15,1 m ²	helyiség kim.alapján	100%	15,10 m ²
iroda	4. emelet	13,6 m ²	helyiség kim.alapján	100%	13,60 m ²
iroda	4. emelet	15,1 m ²	helyiség kim.alapján	100%	15,10 m ²
iroda	4. emelet	16,7 m ²	helyiség kim.alapján	100%	16,70 m ²

folyosó	tetőszint	22,4 m2	alaprajz alapján	100%	22,40 m2
lift gépház	tetőszint	52,7 m2	alaprajz alapján	100%	52,70 m2
folyosó	tetőszint	47,22 m2	alaprajz alapján	100%	47,22 m2
raktár	tetőszint	48,16 m2	alaprajz alapján	100%	48,16 m2
kazánház	tetőszint	133,92 m2	alaprajz alapján	100%	133,92 m2
Összesen:		4541,32 m2			4541,32 m2

közös helyiségek	1433,12 m2
kiadható/kiadott alagsori helyiségek	264,2 m2
kiadható/kiadott földszinti helyiségek	849,6 m2
kiadható/kiadott 1. emeleti helyiségek	998,6 m2
kiadható 2. emeleti helyiségek	430,9 m2
kiadható 3. emeleti helyiségek	313,6 m2
kiadható 4. emeleti helyiségek	251,3 m2

HELYISÉGLISTA, BÉRLŐLISTA

ALAGSOR

szoba szám	funkciója	területe m ²	ki használja
01	gk. vez.	18,5	ÉLLŐ EDUSCHO
02	garázs	35,6	SNEVDER TAXI
03	garázs	35,3	1 HVB AGROBANK - SZMK
04	garázs	35,3	1/2 MÜVHAZ 1/2 M-UBD.
05	mosoda	45,1	1/2 MÜVHAZ 1/2 M-UBD.
06	műhely	51,3	SNEVDER TAXI
07	öltöző	10,36	- " - 7/110
08	raktár	10,36	SZMK.
09	irattár	32,9	ÉLLŐ EDUSCHO
	folyosó	50,75	KÖZÖS
	vizes blokk	10,20	ÉLLŐ EDUSCHO
	összesen:	335,67	

FÜLDSZINT

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
014	k. konyha	13,5	KÖZÖS
15	hőelosztó	14,0	SHMK.
16 MŰHELY	szekrénytároló	15,4	SHMK.
19	büfé	50,0	SOLUX
22	apartman	48,0	
23	vendégszoba	16,7	
24	vendégszoba	14,4	SHMK.
25	vendégszoba	15,4	
26	vendégszoba	15,4	
27	orvosi rend.	24,0	- ÜRES
28	női ölt. fürdő	11,9	SHMK.
29	női ölt. fürdő	11,9	
30	akku szoba	5,9	SHMK.
31	tel. központ	17,1	
32	iroda	11,2	MHB.
33	"	11,2	
34	"	12,5	
35	"	12,5	
36	irattár	67,2	
37	raktár	15,9	
38	elektromos	6,0	SHMK.
39	porta	7,9	
	vízcsatlakozás	26,8	KÖZÖS.
	folyósók	218,0	
	csarnok	94,5	
	ÖSSZESEN	757,3	

FÜLDSZINT leány

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
40	könyvraktár	17,2	műv ház.
41	olvasó	37,7	
42	iroda	13,0	ROK.
43	iroda	11,4	
44	iroda	12,7	
45	iroda	11,4	
46	iroda	12,7	
47	iroda	12,7	műv ház.
48	iroda	14,0	
49	könyvraktár	141,5	műv ház. 83,7
50	ebédlő-konyha	129,5	
összesen:		1113,8	37,7 műv ház / 37,7 műv ház / 37,7 műv ház

A1

I. szint lépány épület

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
130	nagyterem	223,5	GEORGY CIABI RONGHOS
128	galéria	46,7	ITENEI JAKOB BILAUDEK
127	klub	53,97	NADOR - VADÁSZ
126	kisraktár	19,0	
	vízcsatlakozás	35,6	KÖZÖS.
	ruhatár	40,7	JZMK.
	stúdió előtér	6,15	
	stúdió	13,8	
	gépház	22,0	
	nagycsarnok	156,8	
	Összesen	618,15	

I. s z i n t

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
104	k. konyha	14 m ²	KÖZÖS.
105	iroda	15,3	PROVIDENCIA
106	iroda	16,8	SIGNET
107	iroda	15,0	SIGNET
108	iroda	16,1	
109	iroda	16,8	VAT.
110	iroda	15,0	
111	iroda	18,6	
112	iroda	16,7	SIGNET
113	iroda	13,6	
114	iroda	15,1	SIGNET
115	iroda	15,1	
116	iroda	13,6	DOLLA - DI HORVAT
117	iroda	15,1	
118	iroda	14,3	
119	különterem konyha-előtér	45,0	GENK.
120	-A-B-C kistitkárság	65,8	PROVIDENCIA
121	-A-B-C-D nagytitkárság	117,8	GENK.
123	elnökségi tárgyaló	68,5	1/2 SIGNET
	folyosók	145,45	
	vízcsatlakozások	26,8	KÖZÖS.
	összesen:	698,45	

124
29,8 m²
27,5
19,0 m²

85,5 x 1400 = 119.700,-

149.625

II. s z i n t

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
204	kávékonyha	14	KOZOS
205	iroda	15,30	MARGIT ufi.
206	"	16,20	
207	"	15,10	
208	"	16,10	MEDOSZ
209	"	18,60	
210	"	16,70	JASAS
211	"	13,60	
212	"	15,10	HVDH
213	"	15,10	FORTUNA
214	"	14,30	DIABÓ
215	"	14,30	KPVOP
216	"	20,90	
217	"	11,40	SZMK - Pw.
218	"	13,60 + 19,80	
219	előtér	5,50	
	pénztár	7,80	
	gépkönyvelés	15,10	
220	iroda	15,10	ORVOS R.
221	"	15,10	NEHEZETI ADATOK
222	"	13,60	KOZALY
223	"	15,10	EDOSZ
224	tárgyaló	76,90	SZMK
225	gondnoki szoba	16,70	SZMK
	vizesblokk		KOZOS
	női előtér	3,40	
	takarító rakt.	8,90	
		2,20	
	férfi előtér	3,40	
		8,90	
	folyosó	30,20	
	folyosó 220-as iroda előtt	53,00	
	összesen:	510,80	

119,8

III. szint

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
304	konyha	14	KÖZÖS.
305	tárgyaló	15,30 + 16,80	OTR.
306	iroda	18,60	AKF.
307	"	16,70	} PEDAGÓGUS
308	"	15,10	
309	"	14,30	} KÜLKER JELŐZŐ.
310	"	14,30	
311	"	20,90	} HIT.
312	"	11,40	
313	"	13,60 + 19,80	} CETA'N.
314	"	15,10	
315	"	13,60	} LIGA JELŐZŐ.
316	"	15,10	
317	"	15,10	} ROK.
318	"	15,10	
319	"	16,70	} MUNKAJ TANÁCS.
320	"	18,60	
321	"	15,00	} KERES
Vizesblokk női		3,40 + 8,9	
Vizesblokk férfi		3,40 + 8,9	
Tisztítószert rkt.		2,20	
Folyosó		39,60	
rövid folyosó		19,50	
Összesen:		101,60	

IV. s z i n t

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
404	kávékonyha	14	KERES
405	Dorck iroda	15,30 + 16,80	M. VÉDELEM
406	AGP	18,60	
407	Dorck	16,70	
408		15,10	
409		14,30	KÖZÖS.
Folyosó		19,50	
410		14,30	KÖZÖS.
411		20,90	
412	19,8 + 11,40	11,40	
413	13,6	15,10	
414		15,10	KÖZÖS.
415		13,60	
416		15,10	KÖZÖS.
417		16,70	
Vizesblokk női		3,40 + 8,9	KÖZÖS.
férfi		3,40 + 8,9	
Takarító raktár		2,20	
folyosó		32	
folyosó rövid		14,80	KÖZÖS.
összesen:		344,10	

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Forgalmi érték meghatározása
piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált v. kínálati ár		realizált	realizált	realizált	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Győr	Székesfehérvár
Utca/út/tér	Budapest utca	Ovári Ferenc utca	Ováros tér	Budapest utca	Csipegy árú út	belváros közelében
Építés éve	1986	1910 / 1920	1900	1967	~1970	1974
Eladás/kínálat ideje		2018	2018	2018	2020	2020
Telekméret (m ²)	2 643	1 423	316	-	-	3 500
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítés, stb.)	a piac mellett, a sétálóutcaól 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás saját területen biztosítható	a település belvárosában található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás saját területen biztosítható	Veszprém belvárosában, jó infrastrukturális, kiemelt presztízsű helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás az utcán, parkolóövezetben lehetséges	forgalmas út és a sétálóutca mellett található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás az utcán, parkolóövezetben lehetséges	a belváros szélén könnyen és gyorsan megközelíthető területén, Gorkijváros és a belváros határán található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás saját területen biztosítható	belváros közelében, frekvenciált helyen található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, önkormányzat, parkolás saját területen, 22 parkolóhelyen és 7 garázsban lehetséges
Ingatlan leírása	alagsor + földszint + 4 emelet + tetőszint tagolódású, közepes állapotú, gáz/kazán fűtéses irodaház	két épületből álló, hagyományos építési móddal épült, vegyes tüzelésű kazán fűtéses, alagsor + magasföldszint + padlástér, önkormányzat, felújítást igénylő irodaház	jó állapotú, pince + földszint + emelet + tetőtér tagolódású irodaház, helyi védelem alatt	pincés szint + földszint + magasföldszint + 2 emelet tagolódású épület, eredetileg 77 szobás hotel	földszint + 3 emelet tagolódású, vasbeton vázas, téglakitöltő falazatú irodaház	földszint + 2 emelet tagolódású, vasbeton vázas, téglakitöltő falazatú irodaház
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/30690079	ingatlan.com/31571473
Az ingatlan redukált alapterülete (m ²)	4 541	1 522	734	3 595	2 400	1 910
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		253 282 000 Ft	170 000 000 Ft	371 400 000 Ft	350 000 000 Ft	450 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		166 414 Ft/m ²	231 608 Ft/m ²	103 310 Ft/m ²	145 833 Ft/m ²	235 602 Ft/m ²
Árvaltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		166 414 Ft/m ²	231 608 Ft/m ²	103 310 Ft/m ²	123 958 Ft/m ²	200 262 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés, település		0%	0%	0%	-5%	-5%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	5%	5%
Műszaki állapot, kategória		5%	-25%	0%	15%	-5%
Alapterület		-15%	-20%	-5%	-10%	-15%
Parkolási lehetőség		0%	5%	5%	0%	0%
Kialakítás, hasznosíthatóság		0%	0%	20%	0%	0%
Helyi védelem		0%	5%	0%	0%	0%
Telekméret		0%	5%	0%	0%	-5%
Összehasonlító korrekció összesen		-10%	-30%	20%	5%	-25%
Számított fajlagos érték	143 245 Ft/m ²	149 773 Ft/m ²	162 125 Ft/m ²	123 972 Ft/m ²	130 156 Ft/m ²	150 196 Ft/m ²

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:	143 000 Ft/m ²
A forgalmi érték összesen:	4 541 m ² X 143 245 Ft/m ² = 651 000 000 Ft

BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS – GARÁZSOK

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	Budapest utca	Bajcsy-Zsilinszky Endre utca	Petőfi Sándor utca	Paál László utca
Építés éve	1986	2015	~1970	~1970
Eladás/kínálat ideje		2020. december	2020. december	2020. december
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a település központi részén forgalmas út mellett található	a központtól mintegy 800 m-re, az Újtelep városrészben található, közepes és infrastrukturális kapcsolatokkal	a település délnyugati szélén, az Egyetemvárosban található, közepes és infrastrukturális kapcsolatokkal
Ingatlan leírása	garázs	garázs	garázs	garázs
	forrás:	ingatlan.com/31821655	ingatlan.com/31897692	ingatlan.com/31423530
Nettó alapterület /m ² /		23	16	18
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		40 000 Ft	25 000 Ft	25 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 739 Ft/m ²	1 563 Ft/m ²	1 389 Ft/m ²
Kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		1 478 Ft/m²	1 328 Ft/m²	1 181 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	10%	15%
Alapterület		-5%	-10%	-10%
Műszaki állapot		-5%	0%	0%
Építés éve		-5%	0%	0%
Közművek		0%	0%	0%
Építési mód		0%	0%	0%
Osszehasonlító korrekció összesen		-15%	0%	5%
Számított fajlagos bérleti díj	1 275 Ft/m ²	1 257 Ft/m ²	1 328 Ft/m ²	1 240 Ft/m ²
Fajlagos bérleti díj, kerekítve:		1 300 Ft/m²		

BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS – ALAGSORI HELYSÉGEK

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	Budapest utca	Kossuth utca	Kossuth utca	Szabadság tér
Építés éve	1986	1966	1966	1940
Eladás/kínálat ideje		2020. december	2018. június	2020. december
Infrastrukturális adottságok (közmutévek, utak, kerítettség, stb.)	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	Veszprém belvárosában, jó infrastruktúrájú helyen, városközpontban található, parkolás utcában
Ingatlan leírása	alagsori helyiségek	felújított, jó állapotú, 1. emeleti irodahelyiség, közös használatú vizesblokkal	felújított, jó állapotú, 1. emeleti irodahelyiség, közös használatú vizesblokkal	pince, földszint 2. emelet és padlástér tagolódású hagyományos építési módú irodaház 2. emeleti, 3. irodahelyiségből és egy raktárból álló iroda, közös
	forrás:	ingatlan.com/29267849	saját adatbázis	ingatlan.com/31680261
Nettó alapterület /m ² /		21	14	31
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		60 000 Ft	35 000 Ft	82 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 857 Ft/m ²	2 500 Ft/m ²	2 645 Ft/m ²
Kínálati korrekció		-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		2 571 Ft/m²	2 500 Ft/m²	2 381 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Alapterület		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-10%	-10%	-5%
Építés éve		0%	0%	0%
Fűtési mód, közmutévek		0%	0%	0%
Építési mód		0%	0%	0%
Kialakítás / emeleti elhelyezkedés		-20%	-20%	-20%
Saját / közös használatú vizesblokk		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-30%	-30%	-20%
Számított fajlagos bérleti díj	1 818 Ft/m ²	1 800 Ft/m ²	1 750 Ft/m ²	1 905 Ft/m ²
Fajlagos bérleti díj, kerekítve:		1 800 Ft/m²		

BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS – FÖLDSZINTI HELYSÉGEK

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	Budapest utca	Kossuth utca	Kossuth utca	Szabadság tér
Építés éve	1986	1966	1966	1940
Eladás/kínálat ideje		2020. december	2018. június	2020. december
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	Veszprém belvárosában, jó infrastruktúrájú helyen, városközpontban található, parkolás utcában
Ingatlan leírása	földszinti helyiségek	felújított, jó állapotú, 1. emeleti irodahelyiség, közös használatú vizesblokkal	felújított, jó állapotú, 1. emeleti irodahelyiség, közös használatú vizesblokkal	pince, földszint, 2. emelet és padlástér tagolódású hagyományos építési módú irodaház 2. emeleti, 3. irodahelyiségből és egy raktárból álló iroda, közös
	forrás:	ingatlan.com/29267849	saját adatbázis	ingatlan.com/31680261
Nettó alapterület /m ² /		21	14	31
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		60 000 Ft	35 000 Ft	82 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 857 Ft/m ²	2 500 Ft/m ²	2 645 Ft/m ²
Kínálati korrekció		-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		2 571 Ft/m²	2 500 Ft/m²	2 381 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Alapterület		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-5%	-5%	0%
Építés éve		0%	0%	0%
Fűtési mód, közművek		0%	0%	0%
Építési mód		0%	0%	0%
Kialakítás / emeleti elhelyezkedés		10%	10%	10%
Saját / közös használatú vizesblokk		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		5%	5%	15%
Számított fajlagos bérleti díj	2 688 Ft/m ²	2 700 Ft/m ²	2 625 Ft/m ²	2 738 Ft/m ²
Fajlagos bérleti díj, kerekítve:		2 700 Ft/m²		

BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS – 1-3. EMELETI HELYSÉGEK

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	Budapest utca	Kossuth utca	Kossuth utca	Szabadság tér
Építés éve	1986	1966	1966	1940
Eladás/kínálat ideje		2020. december	2018. június	2020. december
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	Veszprém belvárosában, jó infrastruktúrájú helyen, városközpontban található, parkolás utcában
Ingatlan leírása	1-3. emeleti helyiségek	felújított, jó állapotú, 1. emeleti irodahelyiség, közös használatú vizesblokkal	felújított, jó állapotú, 1. emeleti irodahelyiség, közös használatú vizesblokkal	pince, földszint. 2. emelet és padlástér tagolódású hagyományos építési módú irodaház 2. emeleti, 3 irodahelyiségből és egy raktárból álló iroda, közös
	forrás:	ingatlan.com/29267849	saját adatbázis	ingatlan.com/31680261
Nettó alapterület /m2/		21	14	31
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		60 000 Ft	35 000 Ft	82 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 857 Ft/m2	2 500 Ft/m2	2 645 Ft/m2
Kínálati korrekció		-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		2 571 Ft/m2	2 500 Ft/m2	2 381 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Alapterület		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-5%	-5%	0%
Építés éve		0%	0%	0%
Fűtési mód, közművek		0%	0%	0%
Építési mód		0%	0%	0%
Kialakítás / emeleti elhelyezkedés		0%	0%	0%
Saját / közös használatú vizesblokk		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-5%	-5%	5%
Számított fajlagos bérleti díj	2 439 Ft/m2	2 443 Ft/m2	2 375 Ft/m2	2 500 Ft/m2
Fajlagos bérleti díj, kerckítv:		2 400 Ft/m²		

BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS – 4. EMELETI HELYSÉGEK

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	Budapest utca	Kossuth utca	Kossuth utca	Szabadság tér
Építés éve	1986	1966	1966	1940
Eladás/kínálat ideje		2020. december	2018. június	2020. december
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosítható	Veszprém belvárosában, jó infrastruktúrájú helyen, városközpontban található, parkolás utcában
Ingatlan leírása	4. emeleti helyiségek	felújított, jó állapotú, 1. emeleti irodahelyiség, közös használatú vizesblokkal	felújított, jó állapotú, 1. emeleti irodahelyiség, közös használatú vizesblokkal	pince, földszint, 2. emelet és padlástér tagolódású hagyományos építési módú irodaház 2. emeleti, 3. irodahelyiségből és egy raktárból álló iroda, közös
	forrás:	ingatlan.com/29267849	saját adatbázis	ingatlan.com/31680261
Nettó alapterület /m2/		21	14	31
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		60 000 Ft	35 000 Ft	82 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 857 Ft/m2	2 500 Ft/m2	2 645 Ft/m2
Kínálati korrekció		-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		2 571 Ft/m2	2 500 Ft/m2	2 381 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Alapterület		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-10%	-10%	-5%
Építés éve		0%	0%	0%
Fűtési mód, közművek		0%	0%	0%
Építési mód		0%	0%	0%
Kialakítás / emeleti elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Saját / közös használatú vizesblokk		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-15%	-15%	-5%
Számított fajlagos bérleti díj	2 191 Ft/m2	2 186 Ft/m2	2 125 Ft/m2	2 262 Ft/m2
Fajlagos bérleti díj, kerekítve:	2 200 Ft/m²			

HOZAMSZÁMÍTÁS – DCF ALAPADATOK

DCF alapadatok

Ingatlan alapadatai			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m²]	Összes bérbe adható terület [m²]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejárata	Kihasználtság [%]	2020	
			Bérleti szerződés szerint [Ft/m²/hó]	Piaci adatok szerint [Ft/m²/hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
garázsok		151	-	1 400	-	100%	211 820 Ft	2 541 840 Ft
alagsori helyiségek		113	-	1 800	-	80%	162 576 Ft	1 950 912 Ft
földszinti helyiségek		850	-	2 700	-	100%	2 293 920 Ft	27 527 040 Ft
1. emeleti helyiségek		999	-	2 400	-	90%	2 156 976 Ft	25 883 712 Ft
2. emeleti helyiségek		431	-	2 400	-	85%	879 036 Ft	10 548 432 Ft
3. emeleti helyiségek		314	-	2 400	-	75%	564 480 Ft	6 773 760 Ft
4. emeleti helyiségek		251	-	2 200	-	50%	276 430 Ft	3 317 160 Ft
Összesen:	4 541	3 108					6 545 238 Ft	78 542 856 Ft

Input adatok II.			Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama	358,62	HUF / EUR (2020.12.04-i MNB árfolyam)	2020		
Vizsgált periódus hossza	5 év				
HICP (Eurostat)	1,40%				
Diszkont tényező	10,50%				
Évi kamatláb	9,50%				
KEZDETI BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK (Egyszeri ráfordítás ktp. - a bérbe adhatósághoz szükséges beruházás költsége)					
RENDSZERES KIADÁSOK			Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Menedzselési költségek	1,50%		98 179 Ft	1 178 143 Ft	
Fenntartási költség	1,50%		98 179 Ft	1 178 143 Ft	
Egyéb költségek, biztosítási díj	4,50%		294 536 Ft	3 534 429 Ft	
Felújítási költség/alap	1100	Ft/m²/év	416 288 Ft	4 995 452 Ft	
Építményadó	1100	Ft/m²	416 288 Ft	4 995 452 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS			1 323 468 Ft	15 881 618 Ft	
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE			Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]	
Átmeneti periodikus üresedés	1	havi bérleti díj	5 évenként	6 545 238 Ft	1 061 477 Ft
Beruházások	1 000	Ft/m²	5 évenként	4 541 320 Ft	736 491 Ft
Ingatlanügynöki díjak	1	havi bérleti díj	5 évenként	6 545 238 Ft	1 061 477 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN				2 859 445 Ft	
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN				18 741 063 Ft	

Tőkesítési ráta meghatározása:

hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) reál hozama, 12 havi átlag*	2,15%
ingatlanpiaci kockázat prémieuma	2,00%
ingatlan típus kockázata	2,00%
regionális kockázat	1,35%
értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	2,00%
alkalmazott tőkesítési ráta összesen, kerekítve	9,50%

<https://www.mnb.hu/statistikai/statistikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/q-deviza-penz-es-tokepiac>

HOZAMSZÁMÍTÁS – DCF SZÁMÍTÁS

CASH-FLOW					
	1. év 2020	2. év 2021	3. év 2022	4. év 2023	5. év 2024
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN					
garázsok	2 541 840 Ft	2 577 426 Ft	2 613 510 Ft	2 650 099 Ft	2 687 200 Ft
alagsori helyiségek	1 950 912 Ft	2 155 758 Ft	2 382 112 Ft	2 632 234 Ft	2 908 619 Ft
földszinti helyiségek	27 527 040 Ft	30 142 109 Ft	33 005 609 Ft	36 141 142 Ft	39 574 550 Ft
1. emeleti helyiségek	25 883 712 Ft	25 883 712 Ft	25 883 712 Ft	25 883 712 Ft	25 883 712 Ft
2. emeleti helyiségek	10 548 432 Ft	10 548 432 Ft	10 548 432 Ft	10 548 432 Ft	10 548 432 Ft
3. emeleti helyiségek	6 773 760 Ft	6 773 760 Ft	6 773 760 Ft	6 773 760 Ft	6 773 760 Ft
4. emeleti helyiségek	3 317 160 Ft	3 366 917 Ft	3 417 421 Ft	3 468 682 Ft	3 520 713 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	78 542 856 Ft	81 448 114 Ft	84 624 556 Ft	88 098 061 Ft	91 896 986 Ft
KEZDETI BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK	0 Ft				
RENDSZERES KIADÁSOK					
Menedzselési költségek	1 178 143 Ft	1 221 722 Ft	1 269 368 Ft	1 321 471 Ft	1 378 455 Ft
Fenntartási költség	1 178 143 Ft	1 221 722 Ft	1 269 368 Ft	1 321 471 Ft	1 378 455 Ft
Egyéb költségek, biztosítási díj	3 534 429 Ft	3 665 165 Ft	3 808 105 Ft	3 964 413 Ft	4 135 364 Ft
Felújítási költségalap	4 995 452 Ft	5 065 388 Ft	5 136 304 Ft	5 208 212 Ft	5 281 127 Ft
Építményadó	4 995 452 Ft	5 065 388 Ft	5 136 304 Ft	5 208 212 Ft	5 281 127 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	15 881 618 Ft	16 239 385 Ft	16 619 449 Ft	17 023 779 Ft	17 454 528 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	62 661 238 Ft	65 208 729 Ft	68 005 107 Ft	71 074 283 Ft	74 442 458 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUTÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Átmeneti periodikus üresedés	1 061 477 Ft	1 061 477 Ft	1 061 477 Ft	1 061 477 Ft	1 061 477 Ft
Beruházások	736 491 Ft	736 491 Ft	736 491 Ft	736 491 Ft	736 491 Ft
Ingatlanügynöki díjak	1 061 477 Ft	1 061 477 Ft	1 061 477 Ft	1 061 477 Ft	1 061 477 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	2 859 445 Ft	2 859 445 Ft	2 859 445 Ft	2 859 445 Ft	2 859 445 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	59 801 793 Ft	62 349 283 Ft	65 145 662 Ft	68 214 838 Ft	71 583 013 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS UTÁN	59 801 793	62 349 283	65 145 662	68 214 838	71 583 013
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	0,90498	0,81898	0,74116	0,67073	0,60700
	54 119 269 Ft	51 063 069 Ft	48 283 491 Ft	45 754 071 Ft	43 450 881 Ft
				maradvány	457 377 692 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	700 000 000 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	Jutasi út	Jutasi út	Sorompó utca	Jutasi út		
Övezeti besorolás	Vt-56 / 60%	Vt-31 / 50%	Vt-46 / 40%	Vt-30 / 50%		
Eladás/kínálat ideje		2020	2020	2020		
Infrastrukturális adottságok (közmvé, utak, kerítettség, stb.)	a település központjában, a korábbi Balaton Bútorgyár telephelyének területén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel- és újabb téglá tömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 1,3 km-re, délre, a Fűredi domb városrészen, újabb építésű tömbházak mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel- és újabb téglá tömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal		
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 60%, maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m ² , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 50%, maximális építménymagasság 9,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 300 m ² , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 50%, maximális építménymagasság 9,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el		
	forrás:	ingatlan.com/ 24403343	ingatlan.com/ 31880219	ingatlan.com/ 24403093		
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	2 643	5 422	9 714	28 384		
Eladási vagy kínálati ár		300 000 000 Ft	439 000 000 Ft	1 768 250 000 Ft		
Fajlagos alapterületi ár		55 330 Ft/m ²	45 193 Ft/m ²	62 297 Ft/m ²		
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%		
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%		
Korrigált fajlagos ár		47 031 Ft/m²	38 414 Ft/m²	52 953 Ft/m²		
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%		
Településen belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%		
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%		
Övezeti besorolás / beépíthetőség		5%	10%	5%		
Telekméret		0%	5%	10%		
Korrekció összesen		15%	25%	25%		
Számított fajlagos érték	56 098 Ft/m²	54 085 Ft/m ²	48 017 Ft/m ²	66 191 Ft/m ²		

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

56 098 Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve:

2 643 m²

x

56 098 Ft/m²**148 000 000 Ft**

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Budapest utca látképe



környezet, a Budapest utca látképe



környezet, a Budapest utca látképe



környezet, piac



környezet, piac



környezet, piac

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az épület (4073/A helyrajzi szám) délnyugati homlokzata



délnyugati homlokzat



délnyugati homlokzat és délkeleti



délkeleti és északkeleti homlokzat



északnyugati homlokzat



északnyugati homlokzat, garázsok

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



4076/1 hrsz., behajtás a 4073/3 hrsz. területére



4076/1 hrsz., behajtás a 4073/3 hrsz. területére



a 4073/3 helyrajzi számú ingatlan területe



házzszám



földszint, előcsarnok



földszint, előcsarnok

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



folyosó



iroda



folyosó-előtér



1. emelet, folyosó-előtér



folyosó



iroda

FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



iroda



iroda



ablakszerkezet



2. emelet, folyosó-előtér



2. emelet, folyosó-előtér



iroda

FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



iroda



iroda



ablakszerkezet



3. emelet, folyosó-előtér



folyosó



iroda

FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



iroda



iroda



ablakszerkezet



vizesblokk



4. emelet, folyosó



iroda

FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



iroda



teakonyha



vizesblokk



vizesblokk



vizesblokk



vizesblokk

FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



tetőszint, folyosó



raktár



gázkazánok



gázkazánok



biztonsági kamera



tűzcsap

NYILATKOZAT

Alulírott Epinger András (Veszprém, 1981. 09. 14.), mint a 8200 Veszprém, Budapest utca 8. szám alatt található, Veszprém 4073/3 és 4073/3/A helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokról készített 2020. december 7. dátumú értékelés készítője nyilatkozom, hogy 2021. március 18-án történt teljeskörű helyszíni szemle alapján az ingatlan értékét befolyásoló tényező nem merült fel. A tény, hogy az ingatlanok egyrésze hatályos szerződés alapján bérletileg hasznosított, az ingatlan értékét nem befolyásolja.

Csopak, 2021. március 23.

Tisztelettel:



Epinger András
ügyvezető, felsőfokú
ingatlanvagyon-értékelő

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

fényképek	INGATLAN CÍME:	8200 Veszprém		
		Budapest utca 8.		
	Dátum	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

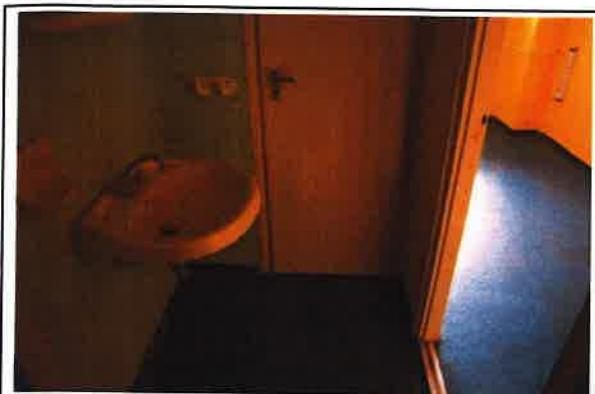


SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

fényképek	INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
			Budapest utca 8.	
	Dátum	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

fényképek	INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
	Dátum		Budapest utca 8.	
	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3	



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

fényképek	INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
			Budapest utca 8.	
	Dátum	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

fényképek	INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
			Budapest utca 8.	
	Dátum	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

fényképek	INGATLAN CÍME:	8200 Veszprém		
		Budapest utca 8.		
	Dátum	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

fényképek	INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
			Budapest utca 8.	
	Dátum	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

fényképek	INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
			Budapest utca 8.	
	Dátum	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

fényképek	INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
			Budapest utca 8.	
	Dátum	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

fényképek	INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
			Budapest utca 8.	
	Dátum	2021.03.18	HRSZ.:	4073/A/3



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek



SZMT székház 2021.03.18-án készült képek

