

Bérleti díj meghatározása Veszprém MJV Önkormányzata részére

a 8200 Veszprém 23 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett üzlet, udvar”
megnevezésű ingatlanon található épület földszintjére és pincészetjére
vonatkozóan



Készítette:

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

Csopak
2021. június 03.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan megnevezése: kivett üzlet, udvar

Cím: 8200 Veszprém, Cserhát lakótelep 8.

Hrsz.: 23

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltiség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐIAz ingatlan telekterülete: 725 m²Figyelembe vett várható nettó területe 527 m²Figyelembe vett várható bérbeadható
nettó terület (NLA): 369 m²

Közmű-ellátottság: víz, villany, csatorna

Jelenlegi funkció: nem áll hasznosítás alatt

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2021. 06. 01.

Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNTAz értékelt ingatlan forgalmi értéke,
kerekítve:**1 400 000 Ft/hó**, azaz
egymillió-négyszázezer forint/hó

A megállapított bérleti díj az épület pince-földszint tagolódású, korábban bankfiók funkciójú épületrész a bérlő igényei szerint kialakítandó, a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerinti jövőbeni állapotra vonatkozik, az áfa összegét nem tartalmazza.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Csopak, 2021. június 03. Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Készítette:

Ellenőrizte:



Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és
közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	4
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	4
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	5
3.3 Az épület műszaki jellemzői	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	11
4.5 Érték meghatározás	12
5. ÖSSZEFOGLALÁS	13
6. MELLÉKLETEK.....	14

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém MJV Polgármesteri Hivatalának Stratégiai iroda – Vagyongazdálkodási Csoportja 2021. június 01-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, belterület 23 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett üzlet, udvar” megnevezésű ingatlan értékelésével. Az értékelés célja az ingatlanon található pinceszint-földszint tagolódású, korábban bankfiók funkciójú épületrész piaci bérleti díjának megállapítása. A bérleti díj a bérelő igényei szerint kialakítandó, a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerinti jövőbeni állapotra vonatkozik.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, a valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása, illetve az EVS 2016 alapján elvégeztük az ingatlanrész reálisan szedhető bérleti díjának a meghatározását a Megbízó bérbeadási ügylettel kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A piaci bérleti díj meghatározása a szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel. A kiszolgáló helyiségeket magában foglaló, funkcionálisan elsősorban az értékelt ingatlanrészhez pinceszint nettó alapterületét a bérbeadható nettó alapterület (NLA) a szakmai normáknak megfelelően nem tartalmazza. A bérbeadásnál a fajlagos egységárat a kereskedelmi/iroda egységek esetében jellemzően kiadható nettó alapterületre (NLA) vetítjük.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2021. június 1-én Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (2021.05.28.)
- Nem hiteles térképmásolat (2021.06.03.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2021. 05. 28.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	23

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett üzlet, udvar
Telek területe:	725 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/11.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.	Építési korlátozás. Jogosult: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Cím: 8200 Veszprém, Óváros tér 9.
III/2.	Építési korlátozás. Jogosult: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Cím: 8200 Veszprém, Óváros tér 9.
III/6.	VezetékJog. A terület-kimutatásban és változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.

Megjegyzés:

A bejegyzett vezetékJogok és építési korlátozások az értékelt ingatlan hasznosítását, ezzel a bérleti díj mértékét és a bérbeadhatóságot sem befolyásolják.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

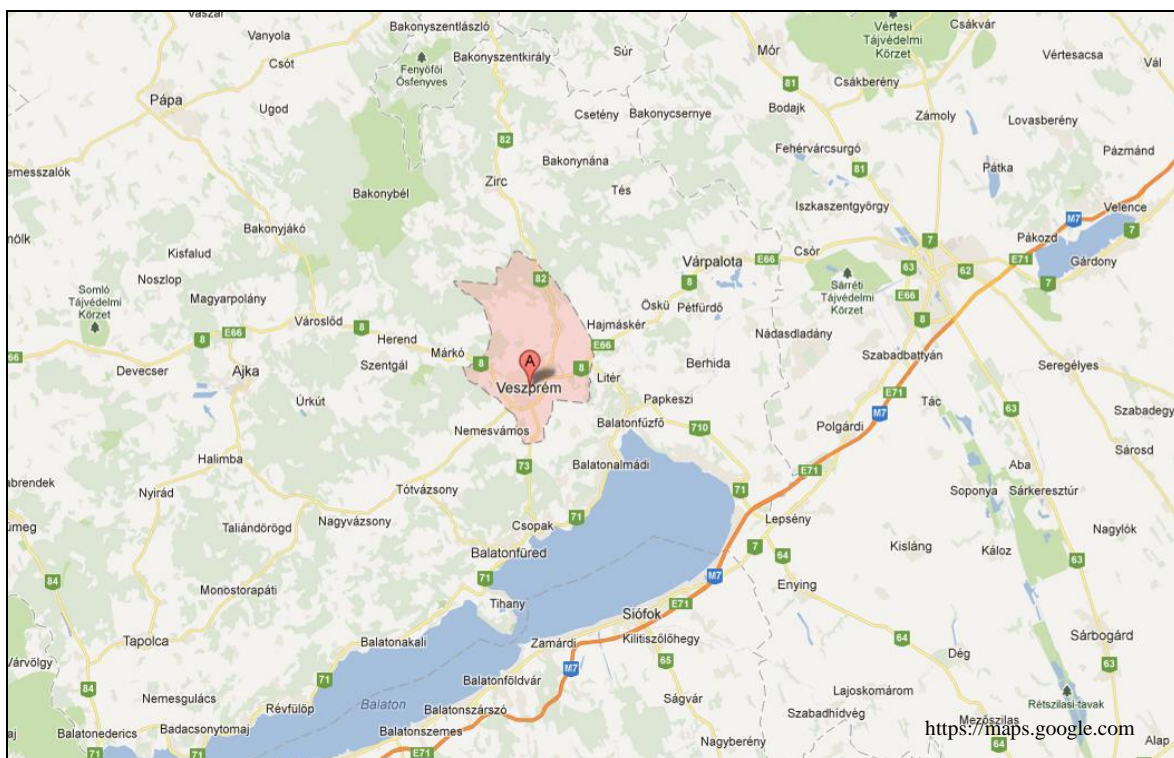
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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.



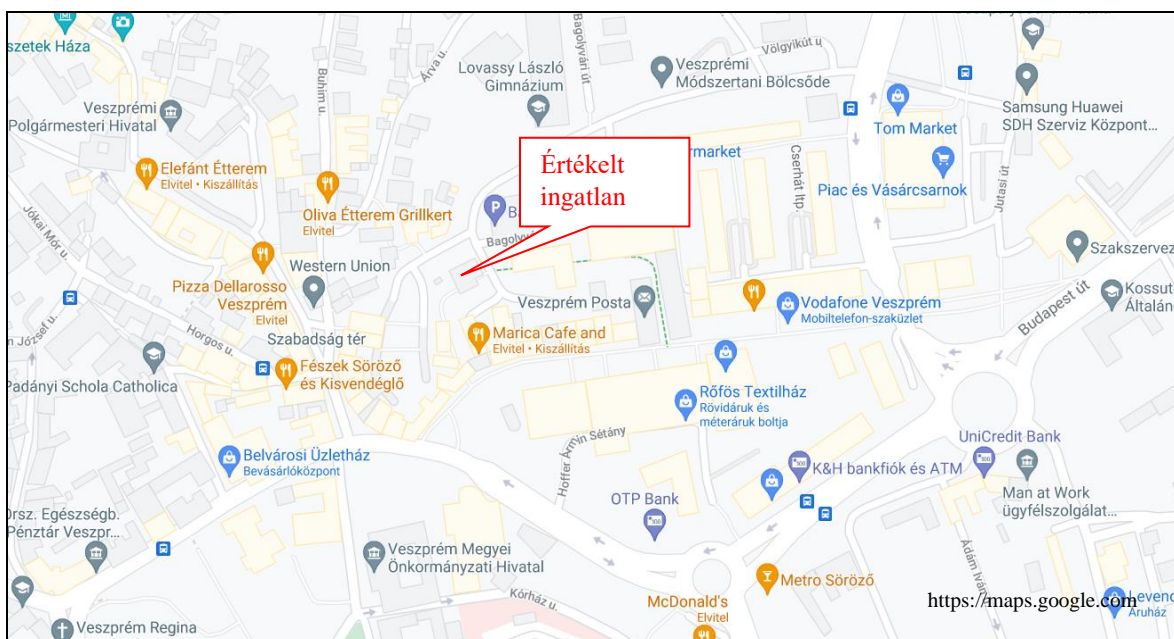
Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	59 738 fő (2019. jan. 1.) ^[2] +/-
Népsűrűség	475,9 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	266 m
Terület	126,9 km²
Időzóna	CET, UTC+1

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

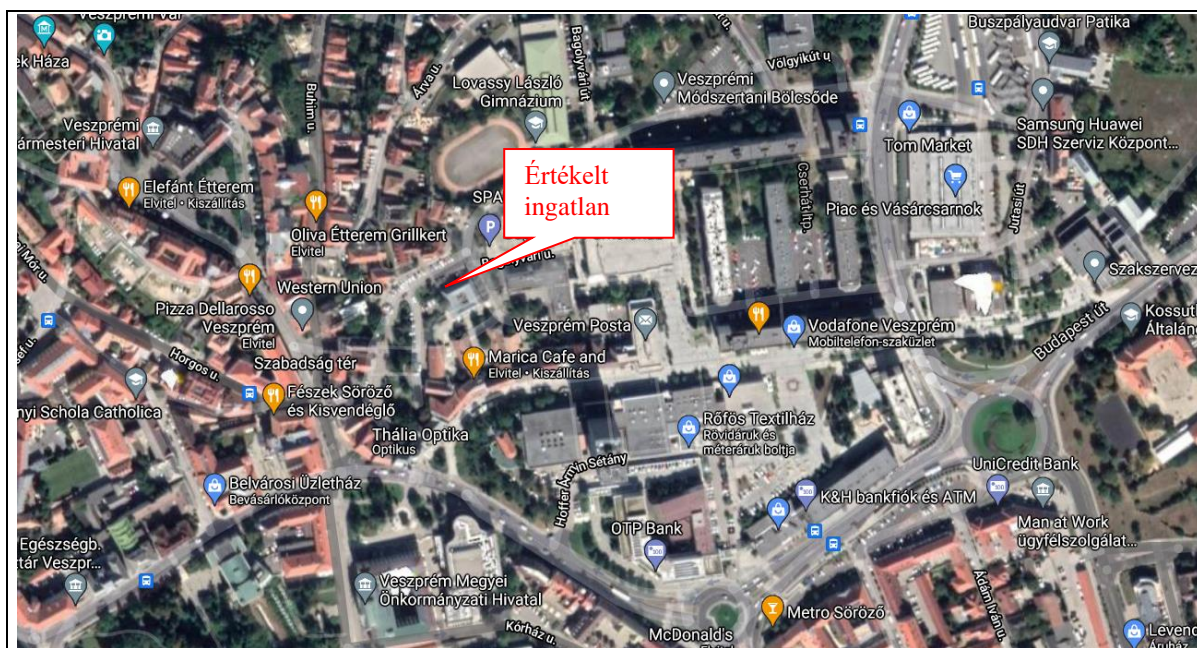


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan Veszprém belvárosában, a Cserhát lakótelepen, jelentős forgalmat lebonyolító környezetben, a város sétáló utcájától északra, cca. 220 méterre található. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Környezetében kereskedelmi egységek, parkolóház, gimnázium, nem messze téglá tömbházak vannak. Parkolás korlátozott számban az ingatlan területén, illetve a környező, fizetős parkolóövezetben, illetve parkolóházban lehetséges. Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskereső száma 829 fő, a munkanélküliségi ráta 2,16 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2021. 04. 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.

Az irodapiac

2020. év végére, a várakozásoknak megfelelően, a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,1 százalékra nőtt, a ráta emelkedését a lecsökkent bérleti kereslet és az új átadások magas volumene eredményezte. 2020-ban az irodapiaci átadások történelmi csúcsot értek el és a következő két évben is jelentős, 12 százalékos állománybővülést vetítenek előre az épülő projektek. 2020-ban éves alapon 45 százalékkal csökkent a budapesti irodapiac bérlői kereslete, de a lecsökkent kereslet egyelőre nem járt az átlagos kínálati bérleti díj csökkenésével, és a fejlesztők is tartják a bérleti díjakat. Ugyanakkor, ha tartósan alacsony marad a kereslet, az egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak csökkenésére. Az irodaterületek iránti kereslet 70 százaléka a piaci szolgáltató, főként a telekommunikációs szektorból érkezett 2020-ban. A közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosában nőtt az irodapiaci kihasználatlanság, a 2019. év végi 5 százalékhöz közeledő szintek helyett, 2020 végére már inkább 10 százalék körül szóródtak a ráták.

2020-ban a magyar gazdaság teljesítménye az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5 százalékkal esett vissza 2020-ban (1.-ábra). A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns szektorok közül, az Unió többi tagállamához viszonyítva a piaci szolgáltatások visszaesése az átlagnál kisebb volt, míg az ipari hozzáadott érték csökkenése az EU középmezőnyében helyezkedett el. Az építőipar az év egészében relatíve gyengén teljesített. Az év elején az építőipari-termelés stagnált, majd tavasszal jelentős visszaesés következett be, amit elsősorban az állami projektek kifutása és az alacsony új projekt-indítások

eredményeztek. Az év végén megindult a kilábalás, amihez a kedvező lakáspiaci-folyamatok és az állami beruházások is hozzájárultak.

2021 második-harmadik negyedétől élénk gazdasági növekedés várható. A koronavírus új mutációinak terjedése miatt elindult Magyarországon a járvány harmadik hulláma, így a korlátozó intézkedések meghosszabbításra és szigorításra kerültek, ami a GDP mérséklődését eredményezi 2021 első negyedében.

Az átoltottság növekedésétől és így a gazdaság újraindításának időzítésétől függően a második vagy harmadik negyedétől azonban élénkebb növekedés várható, amely az év egészében 4-6 százalékos gazdasági bővülést eredményezhet.

Az elmúlt év második felében a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult, amihez a jegybanki és kormányzati intézkedések (hitelmoratórium, állami és jegybanki hitel- és garanciaprogramok, bértámogatások) is hozzájárultak. 2020 negyedik negyedében a versenyszféra foglalkoztatása mindössze 0,8 százalékkal mérséklődött az előző év azonos időszakához képest. A járvány újabb hullámainak hatására azonban ismét felerősödhetnek a kedvezőtlen foglalkoztatási-hatások a sérülékenyebb ágazatokban.

2020 szeptembere óta újra folyamatos növekedést mutat az otthoni vagy távoli munkavégzés aránya. Az első hullámot követő nyári csökkenés után folyamatosan nőtt a távmunkában vagy otthonról dolgozók aránya. Míg a teljes foglalkoztatottságon belül 9 százalék, addig a szellemi foglalkozásúak létszámához viszonyítva 19 százalék volt 2020. decemberben az országos arány, ami 2021. januárban tovább emelkedett.

Az otthoni munkavégzés Budapesten a leggyakoribb, a fővárosban 30 százalékot is elérhet az otthonról dolgozók aránya, a szellemi foglalkozásúak tekintetében pedig 40 százalékot is.

Az ágazatokat vizsgálva megállapítható, hogy az információ és kommunikáció, a szakmai, műszaki és tudományos tevékenység, valamint a pénzügyi és biztosítási tevékenység területén volt a legmagasabb az otthonról dolgozók aránya. Ezekben az ágazatokban a munkavállalók közel egyharmada dolgozott rendszeresen vagy alkalmanként távmunkában 2020 harmadik negyedében.

2020 végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,1 százalékra nőtt, és előretekintve is növekedés várható. Év végére a budapesti modern irodák állománya 3,9 millió négyzetméterre nőtt, 232 ezer négyzetméter új irodaterületet adtak át, ami a 2019. év végi állomány 6,3 százalékának felel meg és 10 éves rekordot jelent. A koronavírus-járvány által okozott gazdasági sokk az irodabérbeadási tranzakciók éves volumenét jelentősen (45-százalékkal) csökkentette. A bérbeadott irodaállomány változásával mért keresleti kategória, a nettó piaci felszívás 365 ezer négyzetméteres éves szintjéhez képest, több mint háromszoros volt az új átadások volumene, ami az átlagos kihasználatlansági ráta-növekedését eredményezte. Ez-utóbbi mutató 2020-során 3,5 százalékponttal, év végére 9,1-százalékra növekedett. Előretekintve a következő negyedévekben a koronavírus elleni megfelelő átoltottság eléréséig még visszafogott irodakeresletre lehet számítani, ami a jelentős volumenű új átadások mellett a kihasználatlansági rátát 10 százalék fölé fogja emelni. 2020-ban az irodabérleti díjak nem csökkentek, de az üres területek várható növekedése, valamint a tartósan alacsony kereslet egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak mérséklődésére. Ugyanakkor a LITT szakembereinek véleménye szerint a felépülő irodák idővel feltöltődnek alacsonyabb kereslet mellett is, így inkább a gyengébb minőségű ingatlanok bérleti díjaiban várható csökkenés a kihasználatlanság növekedése mellett.

2020-ban a közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosában nőtt az irodapiaci kihasználatlanság. A vizsgált fővárosok irodapiacain jelentős volumenű új átadások történtek már a koronavírus hatására lecsökkent kereslet mellett, ami a kihasználatlansági ráta-növekedésével járt. A 2019. év végi 5 százalékhoz közeledő szintek helyett, 2020 végén már inkább 10 százalék körül szóródtak a kihasználatlansági ráták.

Felhasznált források: MNB Magyar Nemzeti Bank (2021): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2021. április* Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2021-aprilis>

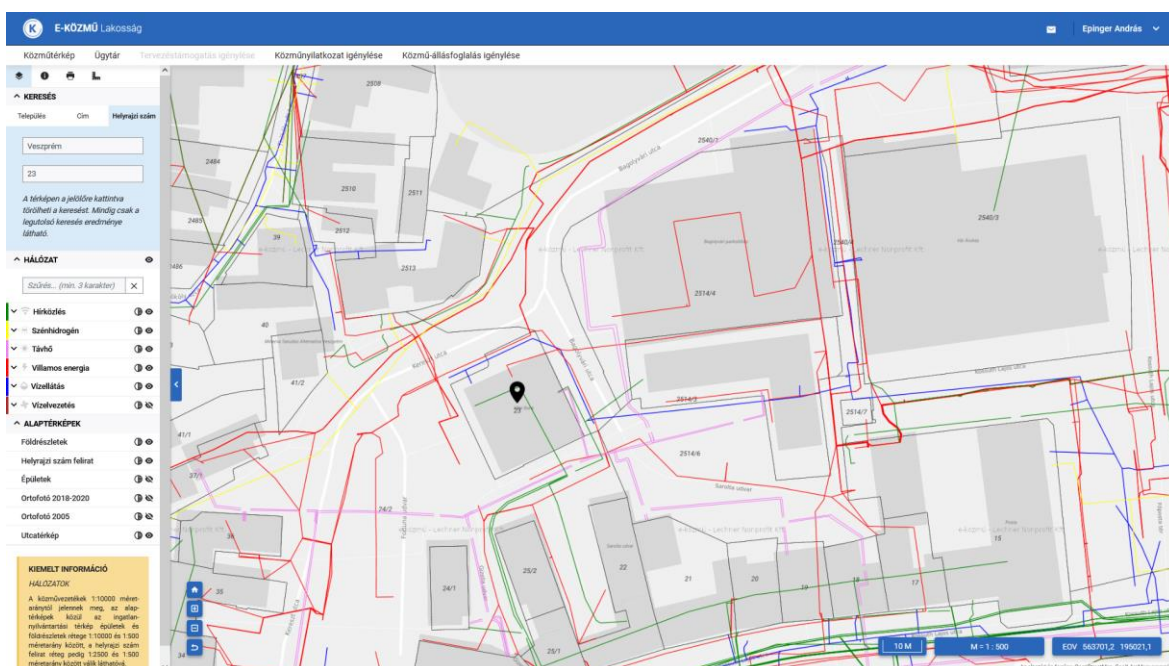
Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



A telek szabálytalan sokszög alakú, közel északkelet-délnyugat hossz tengelyű. A telek körbe aszfaltozott, északkeleti oldalon 4 db kialakított parkolóhellyel.

Közműellátottság


A megbízás tárgyát képező ingatlanrész elektromosenergia-ellátása és a vízellátás közműhálózatról, önálló fogyasztásmérővel biztosított. A keletkező szennyvíz közcsontránában kerül elvezetésre. Gáz közmű csatlakozási lehetőség a Kereszt utca túloldalán. E-közmű kivonat:



Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az épület jellemzői:		
Építés éve:	1980 / 2000	
Értékelt nettó alapterület:	527 m ²	
Értékelt NLA alapterület:	369 m ²	
Tagolódás:	Pince, földszint, tetőtér	
Funkció:	Korábbi bankfiók	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Feltárás nem történt; vélhetően beton sávalap	

Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton vázszerkezet és téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Monolit vasbeton födém
Belső válaszfalak:	Tégla, gipszkarton
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Kontyolt nyeregtető, fémlemez héjalással
Nyílászárók:	
Külső ablak:	Acél szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Külső ajtó:	Fotocellás üvegajtó, acél szerkezetű bejárati ajtó
Belső ajtó:	Préselt fa ajtók
Felületképzések:	
Külső falfelület:	Nemesvakolat
Belső falfelület:	Tervezett: vakolt, festett, csempézett
Belső padlóburkolat:	Tervezett: greslap, PVC
Épületgépészet:	
Fűtés:	Távfűtés, hőmennyiségmérővel
Melegvízellátás:	Egyedi elektromos vízmelegítővel
Kommunikáció:	Vezetékes telefon, internet
Egyéb:	Riasztó, biztonsági kamera
Közművesítettség:	
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva, önállóan mért
Csatornázás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	Nincs
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva, önálló mérőóra
Igényszint:	
Állapot:	Közepes
Felújítás ideje, tartalma:	2000-ben az épület teljes felújítása, átépítése történt.
Az épület leírása:	
<p>Az épület az egykori Gráner-udvar helyén, korábban meglévő épületek részbeni lebontása és átépítése után az 1980-as években épült. Korábban húsáruházként funkcionált, majd 2000-ben történő átépítése után pinceszintje és földszintje bankfiók funkciót kapott, tetőterében lakások kerültek kialakításra.</p> <p>Az értékelés tárgyát képező pince-földszint tagolódású, korábban bankfiók funkciójú egység egyrészt az északi homlokzat felőli, közös használatú bejáraton, másrészt a déli homlokzat felőli egykori ügyfélbejáraton érhető el. A szintek belső lépcsővel összekötöttek. A jövőbeni alaprajzi elrendezést a mellékletek közt található alaprajzok szemléltetik.</p>	

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk. Elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

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

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan bérbeadhatóságának jogi eredetű korlátozottságáról 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 hasznosíthatóságát, bérbeadhatóságát befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Nincsenek.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

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

4.5 Érték meghatározás

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

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Cserhát ltp.	Kossuth utca	Kossuth utca	Kossuth utca
Építés éve	1980 / 2000	1975	1975	~1978
Eladás/kínálat ideje	-	2021. június	2021. június	2021. június
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.)	a település belvárosában, forgalmas helyen található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az épület mögött és mellett, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	az 1980-as években épült, majd 2000-ben teljesen átépített, pince, földszint és tetőtér tagolódású, korábban bankfiók funkciójú épület földszintje és pincszintje	közepes állapotú, utcai portálos, távfűtéses üzemhelyiség, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzemhelyiség, saját vizesblokkal	közepes állapotú, fémleleleti, távfűtéses üzemhelyiség, saját vizesblokkal
	forrás:	ingatlan.com/31751625	ingatlan.com/31924448	ingatlan.com/30099932
Nettó bérbeadható alapterület (NLA), m ²	369	330	110	300
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		2 100 000 Ft	650 000 Ft	1 080 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		6 364 Ft/m ²	5 909 Ft/m ²	3 600 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		5 409 Ft/m²	5 023 Ft/m²	3 060 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		-10%	-10%	-10%
Emeleti elhelyezkedés		0%	0%	10%
Műszaki állapot		-5%	-5%	0%
Fűtési mód		0%	0%	0%
Alapterület		0%	-10%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Saját vizesblokk		0%	0%	0%
Építési mód		0%	0%	0%
Korrekció összesen		-15%	-25%	0%
Számított fajlagos bérleti díj	3 808 Ft/m²	4 598 Ft/m ²	3 767 Ft/m ²	3 060 Ft/m ²
Megjegyzés:				
A kalkulált bérleti díj az átalakításhoz kapcsolódó beruházások költségét nem tartalmazza.				
Kerekített fajlagos bérleti díj:		3 810 Ft/m²		
Bérleti díj összesen:	368,51 m ²	X	3 810 Ft/m ²	1 404 000 Ft
Bérleti díj kerekítve:	368,51 m²	X	3 810 Ft/m²	1 400 000 Ft

A fentiek alapján az ingatlan havi bérleti díját

1 400 0000 Ft-ban, azaz egymillió-négyszázezer forintban határoztam meg

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Bérleti díj kerekítve:	1 400 000 Ft/hó , azaz egymillió-négyszázezer forint/hó
------------------------	---

A megállapított bérleti díj az épület pince-földszint tagolódású, korábban bankfiók funkciójú épületrész a bérlő igényei szerint kialakítandó, a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerinti jövőbeni állapotra vonatkozik, az áfa összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2021. június 03.



Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

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

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/53003/2021

2021.05.28

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 23 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett üzlet, udvar	0	725	0,00		

II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 407062/6/2021.03.17
jogcím: vétel
utalás: II /10.
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 198/1986.01.09
Építési korlátozás
jogosult:
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202
cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 8022/1987.10.27
Építési korlátozás
jogosult:
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202
cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35473/2014.03.13
Vezetékjog
A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYÖR Kándó Kálmán utca 11-13.

Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási 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

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

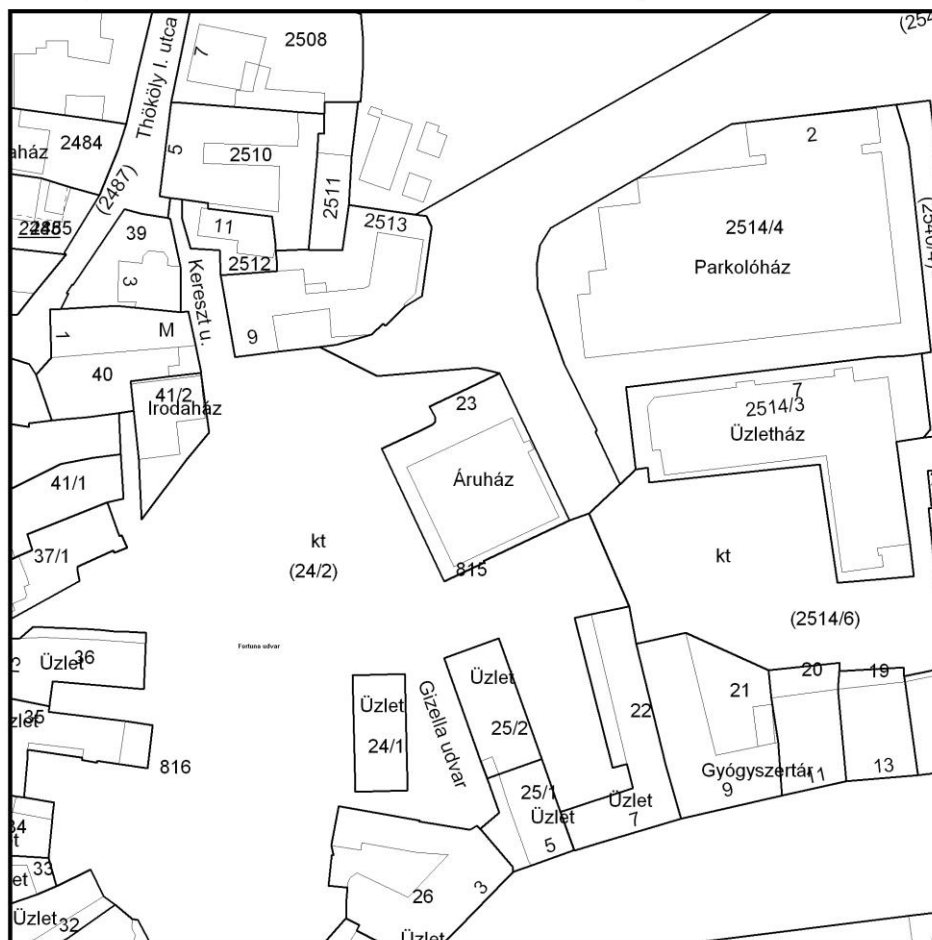
2021.06.03 10:33:55

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 23

Megrendelés szám: 7/2320/2021

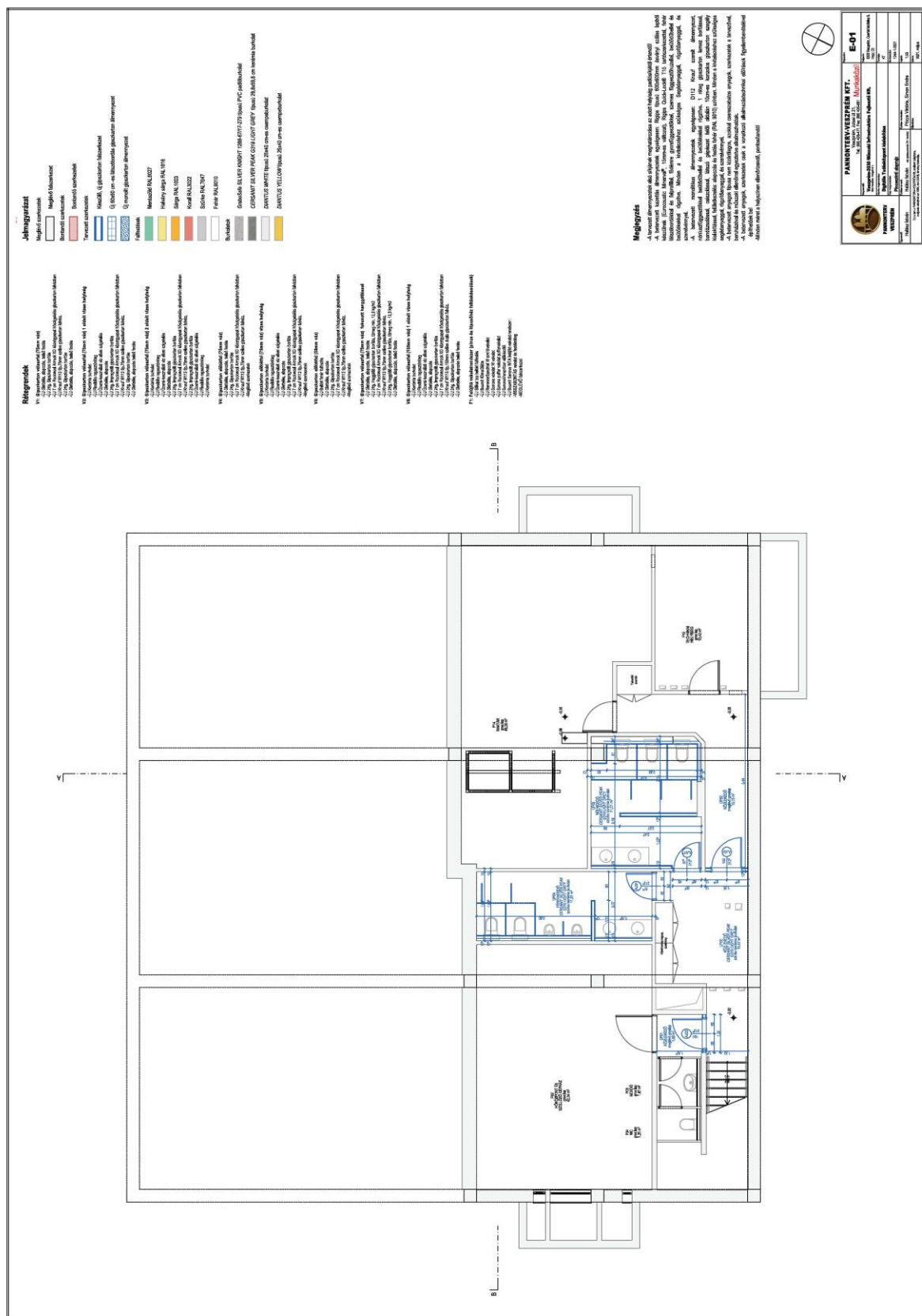
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 33882440002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

A PINCESZINT ALAPRAJZA



HELYISÉGGKÖNYV

HELYISÉGGKÖNYV - TERVEZETT ÁLLAPOT					
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	falburkolat	bérbeadható nettó alapterület (NLA)
közeledő	pincszint	1,89 m ²	gres lap	festett	0,00 m ²
mosdó	pincszint	1,87 m ²	gres lap	festett	0,00 m ²
wc	pincszint	1,25 m ²	gres lap	festett	0,00 m ²
hőközpont és szellőző gh.	pincszint	42,34 m ²	gres lap	festett	0,00 m ²
közeledő	pincszint	15,57 m ²	kerámia	festett	0,00 m ²
férfi mosdó	pincszint	11,01 m ²	kerámia	csempézett, festett	0,00 m ²
női mosdó	pincszint	11,01 m ²	kerámia	csempézett, festett	0,00 m ²
közeledő	pincszint	10,73 m ²	gres lap	festett	0,00 m ²
technikai helyiség	pincszint	13,42 m ²	gres lap	festett	0,00 m ²
raktár	pincszint	49,28 m ²	gres lap	festett	0,00 m ²
előtér	földszint	2,62 m ²	gres lap	festett	2,62 m ²
lépcsőház	földszint	10,07 m ²	kerámia	festett	10,07 m ²
oktató terem	földszint	47,37 m ²	PVC	festett	47,37 m ²
akadálymentes mosdó	földszint	6,22 m ²	kerámia	csempézett, festett	6,22 m ²
iroda, teakonyha	földszint	29,73 m ²	PVC	festett	29,73 m ²
demonstrációs tér	földszint	120,42 m ²	PVC	festett	120,42 m ²
előtér, büfé	földszint	50,35 m ²	PVC	festett	50,35 m ²
alkotó műhely	földszint	46,08 m ²	PVC	festett	46,08 m ²
oktató terem	földszint	55,65 m ²	PVC	festett	55,65 m ²
Összesen:		526,88 m²			368,51 m²

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



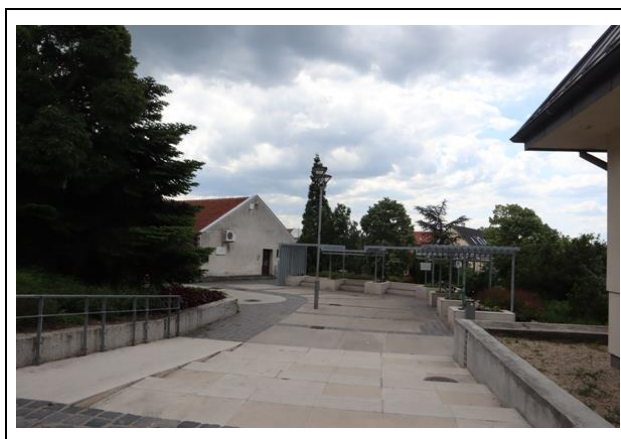
az értékelt ingatlan környezete



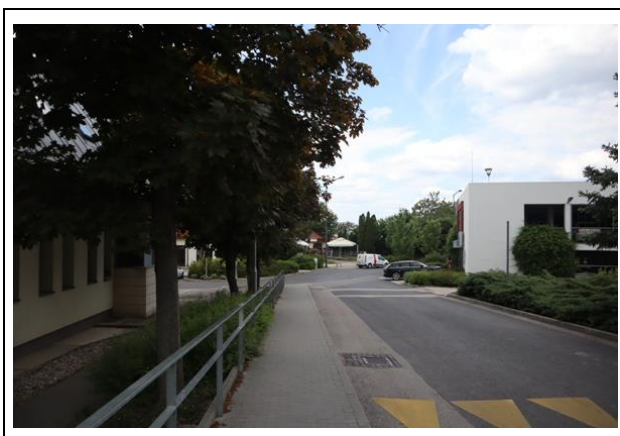
az értékelt ingatlan környezete



az értékelt ingatlan környezete



az értékelt ingatlan környezete



az értékelt ingatlan környezete



az értékelt ingatlan környezete

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



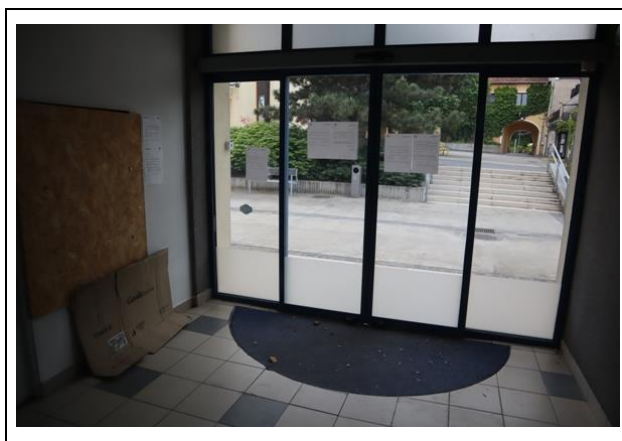
délkeleti homlokzat



délkeleti és északkeleti homlokzat



északnyugati homlokzat



az értékelt egység déli bejárata



az épület északi bejárata

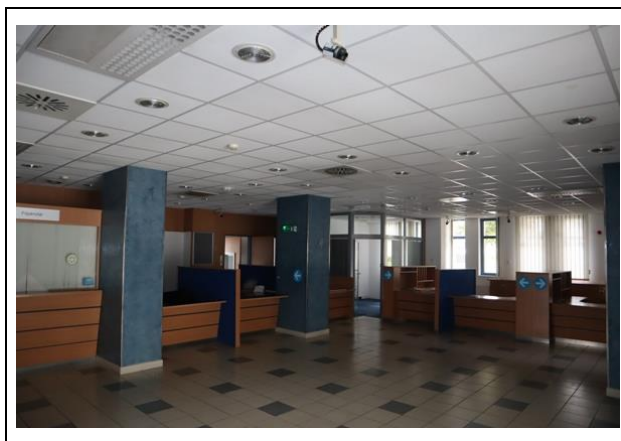


közös használatú előtér

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



egykori bankfiók



egykori bankfiók



egykori bankfiók



egykori bankfiók



egykori bankfiók



egykori bankfiók

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



egykori bankfiók



egykori bankfiók, teakonyha, meglévő állapot



pincelejáró



pincszinti közlekedő



technikai helyiség



technikai helyiség, klíma

FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



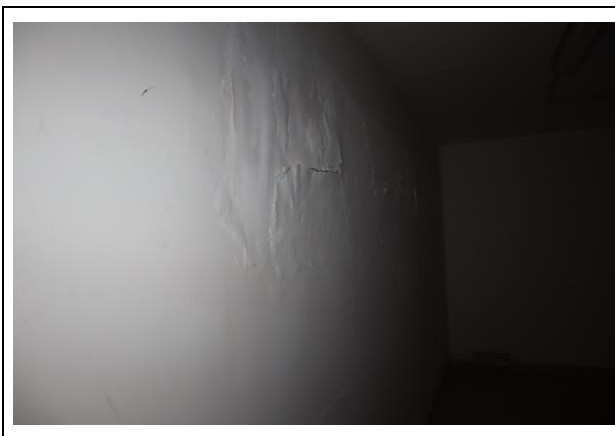
raktár



férfi mosdó



hőközpont és gépház



vizesedés a pincszinten



radiátor hőleadó



egyedi elektromos vízmelegítő

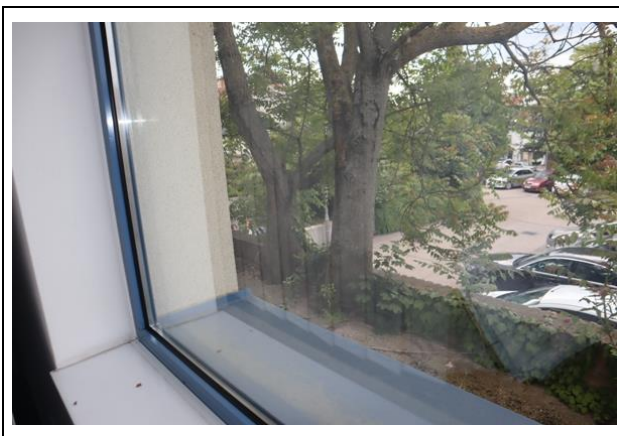
FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



riasztó



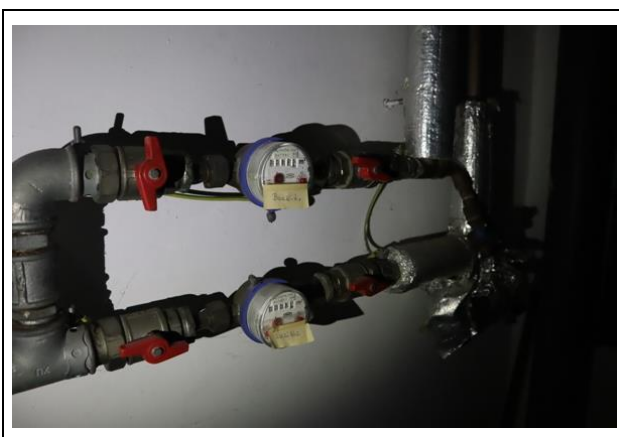
biztonsági kamera



ablakszerkezet



az értékelt egység villanyórája



a lakások és az értékelt egység önálló víz mérőórái



a távfűtés hőmennyiségmérője