

**Forgalmi érték és vagyonkezelői díj
meghatározása Veszprém Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala Stratégiai Iroda –
Vagyongazdálkodási Csoport részére**

a 8200 Veszprém, Jutasi út 2. szám alatt található,
Veszprém 4079 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról



Készült 1 példányban

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecselő
Nyilvántartási szám: I/194.

Veszprém, 2021. november 10.

Tartalomjegyzék

Oldal

SZAKÉRTŐI JELENTÉSÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY.....	3
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES 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.....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	14
4. ÉRTÉKELES.....	15
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	15
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	16
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	16
Az árcsökkenést és a kereslet hiányát mára a kereskedelmi és a vendéglátó jellegű ingatlanoknál figyelhetjük meg.	16
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	17
4.5 Érték meghatározás	17
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	17
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	17
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	19
4.6 Vagyonkezelői díj meghatározása	21
5. ÖSSZEFOGLALÁS	23
6. MELLÉKLETEK	24

SZAKÉRTŐI JELENTÉSÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	Vásárcsarnok
<i>Település (város, kerület):</i>	Veszprém
<i>Utca, házszám:</i>	Jutasi út 2.
<i>Irányítószám:</i>	8200
<i>Hrsz.:</i>	4079

TULAJDONVISZONYOK

<i>Tulajdonosok neve:</i>	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	Forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Felépítmény nettó alapterülete:</i>	5 159 m ²
<i>Felépítmény redukált alapterülete:</i>	5 159 m ²
<i>Telek területe:</i>	9 193 m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Víz, villany, gáz, csatorna
<i>Komfortfokozat:</i>	Összkomfortos
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Vásárcsarnok, piac

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés célja:</i>	Vagyonkezelői díj meghatározása, forgalmi érték alapján
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Hozamszámításon és költségszámításon alapuló megközelítés
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2021. 11. 08.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

<i>Értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke kerekítve:</i>	447.000.000 Ft, azaz Négyszáznegyvenhétmillió forint
<i>A vagyonkezelői díj éves összege:</i>	20.100.000 Ft, azaz Húszmillió-egyszázezer forint

Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak, az ÁFA-t nem tartalmazzák. A megállapított vagyonkezelői díj nem tartalmazza az ingatlan üzemszerű működési költségein felüli beruházások költségét, amelyekkel a vagyonkezelői díj jogszabály alapján csökkenthető.

Veszprém, 2021. 11. 10.

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Stratégiai Iroda – Vagyongazdálkodási Csoportja 2021. november 05-én bízott meg a 8200 Veszprém, Jutasi út 2. szám alatt található, Veszprém 4079 helyrajzi számon nyilvántartott, „*kivett vásárcsarnok*” megnevezésű ingatlan forgalmi értékéből levezetett, 10 évre vonatkozó vagyonkezelői díjának meghatározására. A helyszíni szemle időpontja 2021. november 08, ami egyben az értékelés fordulónapja is.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2021. 11. 08-án Kocsis Csaba ingatlan-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettem. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtem az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyairól.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
- Térképszelvény
- Alaprajzok

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2021. 11. 10.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4079

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	Kivett vásárcsarnok
Telek területe:	9 193 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
II/4.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Vagyonkezelő
Jogosult neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató ZRt.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/2.	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

III/5.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 357 m ² nagyságú területre. Jogosult: E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati ZRt. Cím: 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.
III/8.	Vezetékjog (távhővezeték) az okiratban és a vázrajzon megjelölt 9193 m ² területre a biztonsági övezet mértékében. Jogosult: „VKSZ” Veszprémi Közüzeti Szolgáltató ZRt. Cím: 8200 Veszprém, Házgyári út 1.
III/10.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 434 m ² területre vonatkozóan. Jogosult: E.ON Áramhálózati ZRt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/11.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 46 m ² területre vonatkozóan. Jogosult: E.ON Áramhálózati ZRt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

Megjegyzések:

A tulajdoni lapon jelzett vezetékJogokkal kapcsolatban dokumentumok nem állnak rendelkezésemre, a közművezetékek elhelyezkedését a lenti e-közmű kivonat szemlélteti. A kialakult állapot révén a vezetékJogok az ingatlan hasznosítását, ezáltal a forgalmi értékét szignifikáns módon nem befolyásolják.

E-közmű kivonat:



3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

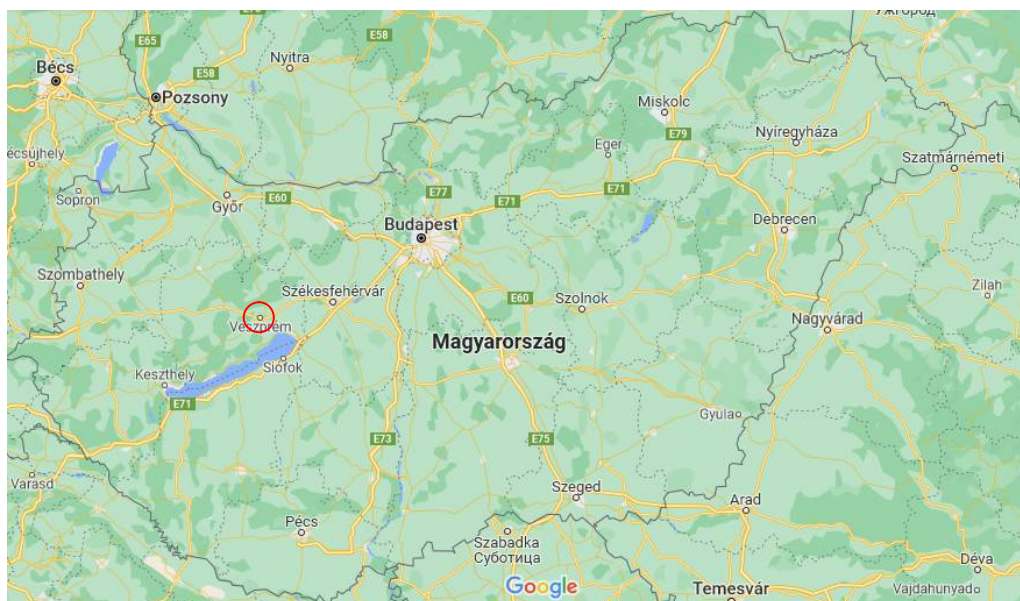
Veszprém 58 153 fős megyei jogú város a Dunántúlon, Veszprém megye, a Veszprémi járás székhelye. Egyetemi város, a „Királynék városa”.

A királynék városa, a Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál. Északról, északnyugatról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék,

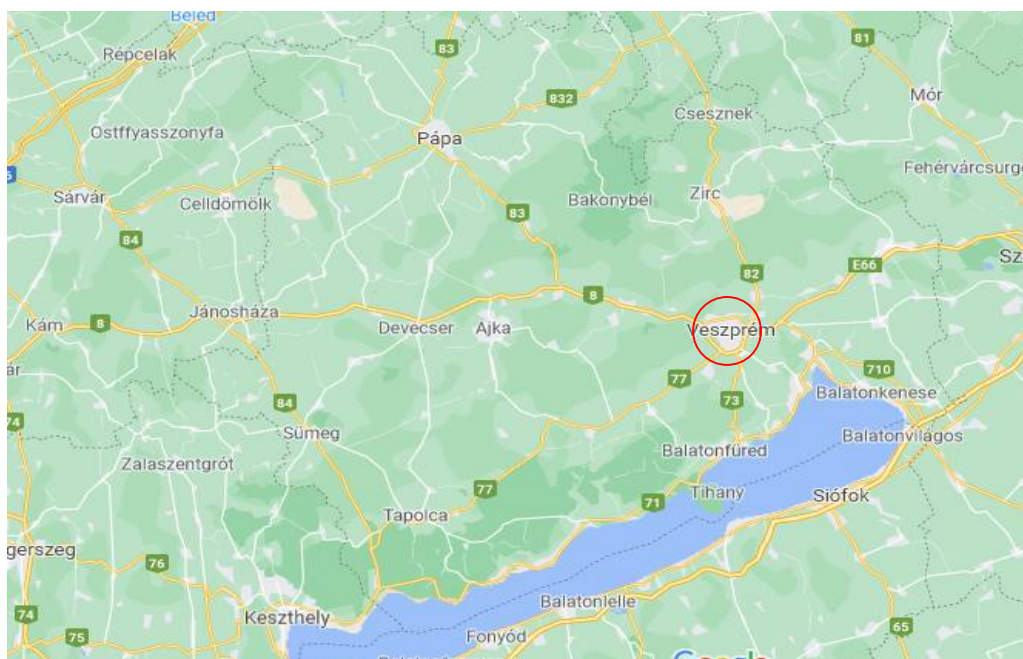
keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa által határolt. Átlagosan 270 m tengerszint feletti magasságú. Ez a központi helyzet jelentős szerepet játszott a város kialakulásában és a történelem során betöltött társadalmi-gazdasági szerepében, jelentőségében.

Veszprém a legmagasabban fekvő megyeszékhely: felszíne átlagosan 260-270 méterrel található a tengerszint fölött. A városba érkező első benyomása egy hegyek félkaréjával ölelt (fenn) sík-vidéki város képe, amely aztán a központ felé közeledve markánsan megváltozik. A Séd folyó meanderszerű kanyargásával a fennsíkot feldarabolja, s a városon belül nem ritkán 30–40 méteres szintkülönbségeket alakított ki. Az ilyen módon eldarabolódó területek városrészeket alkotnak, melyeket a Séd és mellékvízfolyásainak mélyvonulatai választanak el. A szintkülönbségek különösen szembetűnőek a Séd-völgy déli és keleti oldalán, ahol az északnyugati szelek munkájának is köszönhetően meredek dolomitsziklák törnek a magasba.

Veszprém megyei jogú város elhelyezkedése Magyarországon belül:



Veszprém megyei jogú város elhelyezkedése Veszprém megyében:



Veszprém a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Veszprémi kistérségben található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el.

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan település központi részén a belvárosban, jelentős autós-és gyalogosforgalmat bonyolító helyen, közvetlenül a buszpályaudvar mellett a Jutasi úton található. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága nagyon jó, helyi járatos buszmegálló 20 méterre, egyéb kereskedelmi és szolgáltató egységek 300 m-en belül elérhetők, buszpályaudvar 10 méterre, vasútállomás 2,8 km-re, található. Környezetében 10 és 5 emeletes panelépületek, a buszpályaudvar és különböző kereskedelmi és szolgáltató egységek vannak.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Gazdasági környezet

Az 58 153 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2011) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően nagy idegenforgalommal rendelkezik. Jelentős egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A fentiek miatt az ingatlanok keresettek, az ingatlanárak magasak.

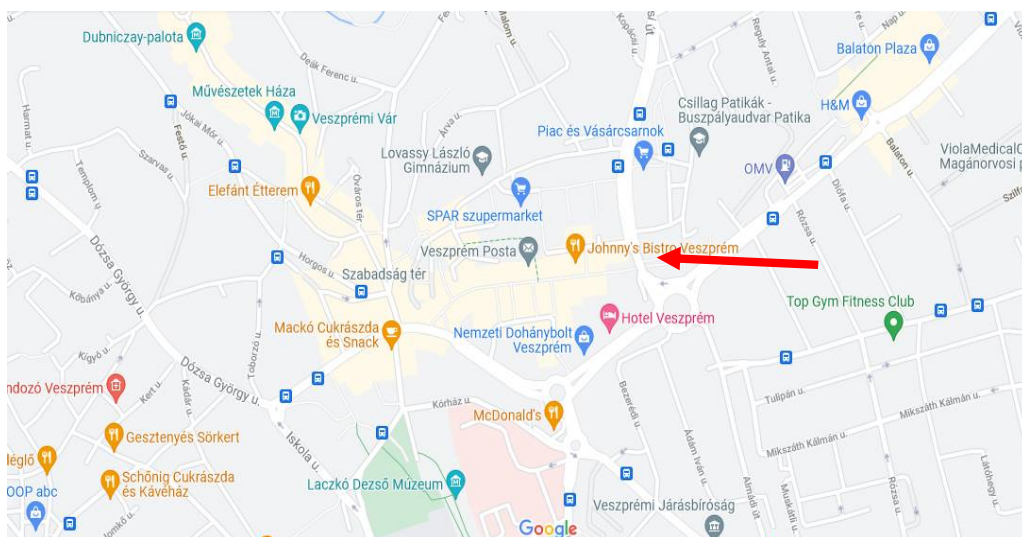
Veszprém megye a Közép-Dunántúli Régióban található, az ország közepes nagyságú megyéihez tartozik. A megye tíz járásának 217 településén 341,2 ezer fő él. A térség foglalkoztatási mutatói kedvezőbbek az országos átlagnál. A megye munkaerő-piaci helyzetét a tíz járás egymástól eltérő gazdasági, társadalmi, földrajzi környezete, helyi adottságai határozzák meg. A Balaton-parti idegenforgalom foglalkoztatásra gyakorolt hatása elsősorban a közvetlenül érintett járásokban (Balatonfüred, Balatonalmádi, Tapolca) érvényesül, de a megye egészét tekintve is meghatározó.

A koronavírus vilájárvány 2020. évi megjelenése Veszprém megyében is a munkaerőpiac visszaesését eredményezte: nem csökkent ugyan a foglalkoztatottak létszáma, azonban a munkanélküliek számában jelentős emelkedés történt az előző évhez képest. A Nemzetközi Munkaügyi Szervezet (ILO) fogalmi rendszerének megfelelően, a 15-74 éves korú népességre vonatkozóan publikált KSH adatok szerint 2020. IV. negyedévben 162,2 ezer fő foglalkoztatottként, 4,3 ezer fő munkanélküliként volt jelen a megye munkaerőpiacán. Bár a foglalkoztatottak száma – a pandémiás helyzet ellenére is – 0,5 ezer fős növekedést mutat az előző év azonos időszakához képest, a foglalkoztatási arány némiképp mérséklődött: 0,1 százalékponttal 62,0%-ra csökkent a negyedéves megyei foglalkoztatási ráta, mely így is magasabb volt az országos átlagnál. A munkanélküliek számában bekövetkező 0,7 ezer fős éves emelkedés eredményeképp a munkanélküliségi ráta egy év alatt 2,2%-ról 2,6%-ra nőtt. Ennek ellenére a Veszprém megyei munkanélküliségi ráta az egyik legalacsonyabb a megyék közül.

A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat nyilvántartási adatai alapján 2020. IV. negyedévében átlagosan a 15-74 éves aktív lakosság 5,1%-a, 8.282 fő volt regisztrált álláskereső, amely szignifikáns emelkedést jelent az előző év azonos időszakához képest. Egy évvel korábban a 15-74 éves aktív lakosság átlagosan 3,9 %-a, 6,4 ezer fő volt nyilvántartott álláskereső. A koronavírus-járvány okozta korlátozások nagyszámú beáramlást eredményeztek az álláskeresői regiszterbe, a nyilvántartottak száma azonban 2020. III. negyedétől kezdve ismét csökkenést mutat. A megye nyolc járásának munkaerő-piaci pozíciója kedvezőbb volt az országos átlagnál, azonban a Devecseri és Sümegi Járás helyzete az országos és a megyei átlaghoz viszonyítva is kedvezőtlenebb volt 2020. IV. félévében. A 2020. decemberi zárónapon a regisztrált álláskeresők 49,2%-a férfi, 50,8%-a nő volt. Csökkent a pályakezdők nyilvántartottakon belüli aránya, mely 2019 decemberében 5,3%-ot, míg 2020. év végén 4,8%-ot tett ki. A koronavírus-járvány következményeként emelkedett a regiszterbe kerülő, szakképesítéssel és magasabb iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az előző évhez képest. 2019 decemberében az álláskeresők 35,7%-a rendelkezett legfeljebb általános iskolai végzettséggel, arányuk a 2020. decemberi zárónapon 32,1% volt.

Forrás: (ec.europa.eu) 2011.06.hó

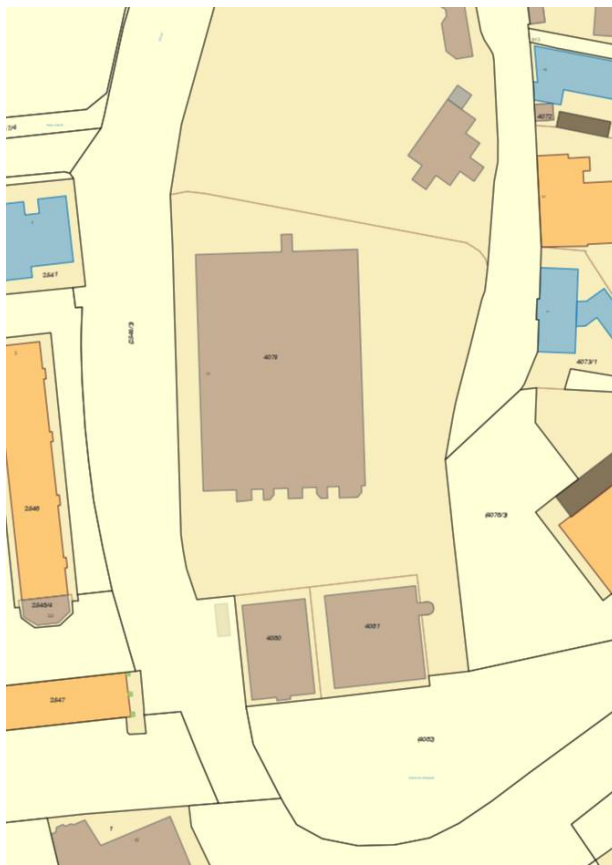
Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Az ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú, észak-dél hossz tengelyű, északon buszpályaudvar, nyugaton és keleten közút, délen irodaház és üzletház határolja. A terület kerítetlen. Területe közel sík terepfelszínű, részben térkövezett, aszfaltozott.

Közműellátottság

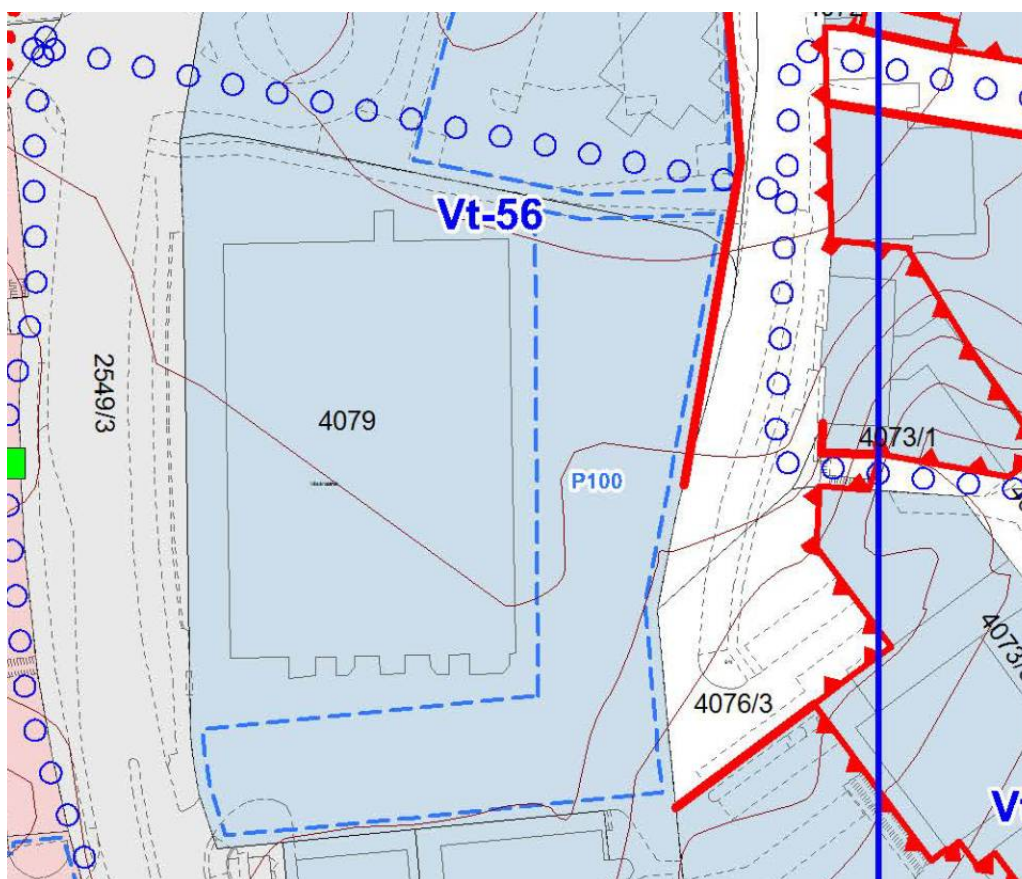
Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves. Az üzletek önálló villany almérő órával rendelkeznek.

A közműcsatlakozásokat a fentebb található e-közmű vázrajz szemlélteti.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Vt-56 jelű településközponti vegyes terület építési övezetben található.

Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:

XV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

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

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókerth 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 tetőkeretet 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 építtetőjének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Terven feltüntetett helyen.

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

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

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

5. Településközpont terület (Vt)


	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építés i övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m 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	-

A jelenlegi becsült beépítettség cca. bruttó 3600 m² (~39%).

Környezetvédelmi helyzet

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az épület jellemzői		
Építés éve:	1973	
Értékelt nettó alapterület:	5159 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	5159 m ²	
Tagolódás:	pince-földszint-tetőszint	
Funkció:	vásárcsarnok	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	alapfeltárás nem történt, vélhetően pont-és sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	acél vázszerkezet, téglá kitöltő falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton födém	
Belső válaszfalak:	tégla és gipszkarton válaszfalak	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	lapostető, Rhenofol CG szigetelő lemez	
Nyílászárók:		
Külső ablakok:	közepes állapotú, acél szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, 2 rétegű, hőszigetelt CINRUX héjelem fényvédő fóliaborítással	
Külső ajtók:	közepes állapotú, acél szerkezetű	
Belső ajtók:	közepes állapotú, fa és acél szerkezetű	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	faragott mészkő, hornyolt nemesvakolat	
Belső falfelület:	festett, csempézett	
Belső padlóburkolat:	kerámia, laminált parketta, beton	
Épületgépészet:		
Fűtés:	a fűtés a tetőszinti kazánházban elhelyezett 2 db Viesmann típusú gázkazánnal biztosítható, a hőleadás radiátorokkal és hőlégbefúvással zajlik	
Melegvízellátás:	melegvítároló, villanybojlerek	
Kommunikáció:	telefon, internet	
Egyéb:	riasztó-és kamerarendszer, füstérzékelő és tűzjelző, légtechnika, tűzcsap	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	a vezetékes közműhálózatra csatlakoztatva	
Csatornázás:	a település csatornahálózatára csatlakoztatva	
Gázellátás:	a vezetékes közműhálózatra csatlakoztatva	
Elektromos áramellátás:	a szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva	
Igényszint:		

Állapot:	közepes
Felújítás éve:	1999, 2021
Felújítás tartalma:	1999-ben homlokzata felújítása, homlokzati nyílászárók cseréje, gépészet felújítása, burkolatok cseréje, 2021-ben a teherlift felújítása, a szabadpultos árusítótér világító berendezésének korszerűsítése

Az épület leírása:

A vásárcsarnok építése 1973-ban történt, az épületet 1999-ben felújították, korszerűsítették, azóta folyamatosan karbantartott, de jelentősebb beruházás nem történt. Az acél vázszerkezetű csarnok pince, földszint és tetőszint (emelet) tagolódású. A belső térbe öt bejáraton át juthatunk. Földszintjének kialakítása átriumos jellegű, középen a pavilonos és szabadpultos vásártér fekszik, körülötte üzlethelyiségek és kiszolgáló irodák, raktárak, vizesblokkok vannak. A pinceszint és a tetőszint egyaránt belső vasbeton lépcsővel összekötött, a földszint és a pinceszint közt teherlift segíti az anyagmozgatást. A pinceszint középfolysós, itt raktárak és elektromos helyiségek kerültek kialakításra, a tetőszinten található a kazánház. Az épületben található üzlethelyiségek önálló villanyórával és víz almérővel felszereltek.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során hozamszámításon, illetve költségszámításon alapuló érték meghatározást alkalmaztunk.

Az értékelt ingatlanhoz hasonló vásárcsarnokok az ingatlanpiacon ritkán jelennek meg, megfelelő mennyiségű adásvétel és kínálati adat nem elérhető; az ingatlan jellegéből adódóan a hozamszámításon alapuló forgalmi érték reprezentálja a legmegfelelőbbben az ingatlan értékét.

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

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

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

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

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

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

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, időbeli hatálya 180 nap, ÁFA-t nem tartalmaz.

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az 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 2021. november hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt. Ilyen jelentős esemény a COVID 19, ami jelentősen befolyásolja a gazdasági, egészségügyi, turisztikai, kereskedelmi, ingatlanpiaci szektorokat.

A koronavírus közvetett lakáspiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezhet. Legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt. Az ellátási láncokban már így is komoly problémát jelentenek a gyárleállások, a termékhányokról nem is beszélve. Egy hosszabb távon elhúzódó kényszerített gyárleállítás egyik következménye lehet, hogy a dolgozók számában is jelentős vágást visznek véghez. Ez bármelyik országban a lakosság hitelképességének gyengüléséhez vezet, ami a lakáspiacra is negatívan hat a gyengébb keresleten keresztül. De ez csupán egy oldala a lehetséges következményeknek, és egy olyan kedvezőtlen scenáriót feltételez, amelyben hosszabb távon is hatása lesz a vírusnak a gazdasági eseményekre.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitartana, az eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerőpiaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon. Elemzők szerint, ha a rövid, néhány hónapos lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakásárakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár egy évre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az árcsökkenést és a kereslet hiányát mára a kereskedelmi és a vendéglátó jellegű ingatlanoknál figyelhetjük meg.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

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

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom 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 értékelt ingatlanhoz hasonló vásárcsarnokok az ingatlanpiacon ritkán jelennek meg, megfelelő mennyiségű adásvétel és kínálati adat nem elérhető, ezért piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert nem alkalmaztunk.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan értékének hozamszámításon alapuló meghatározása során első lépésként piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk vásárcsarnokban lévő egységekre vonatkozó a potenciális bérleti díjat, majd ezt összevetettük a helyszíni szemle során a bérleti díjakra vonatkozó tájékoztatással. A piaci módszerrel kapott és a jelenlegi bérleti díjak közti különbség hibahatáron (10%) belül, ezért a jelenlegi bérleti díjakkal számoltunk. A pinceszinti helyiségek egyedi jelleggel kerülnek kiadásra, illetve a taxisok által elfoglalt terület, illetve a helypénzből származó bevétel elhanyagolható, ezért ezeket az óvatos becslés elve alapján a számítások során nem vettük figyelembe. Ezt követően az éves nettó bevételt csökkentettem a bérlőkre át nem ruházható üzemelési, felújítási és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határoztam meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

DCF alapadatok

Ingatlan alapadatai			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m ²]	Összes bérbe adható terület [m ²]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejáratá	Kihasz- náltság [%]	2021	
			Bérleti szerződés szerint [Ft/m ² /hó]	Piaci adatok szerint [Ft/m ² /hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
Bérleti díj	1035	1035					6 527 590 Ft	78 331 076 Ft
Vegyespiaci használati díj	225	225					875 833 Ft	10 510 000 Ft
Halasztott bevétel	3 900						119 468 Ft	1 433 619 Ft
Helypénz							237 519 Ft	2 850 227 Ft
Hulladékszállítási és fűtési							485 964 Ft	5 831 569 Ft
Lift használat							24 287 Ft	291 440 Ft
Egyéb							42 653 Ft	511 833 Ft
Összesen:	5 159	1 259					8 313 314 Ft	99 759 764 Ft

Input adatok II.			Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama	359,87	HUF / EUR (2021.11.08-i MNB árfolyam)		2021	
Vizsgált periódus hossza	5	év			
Éves növekedési ütem	0,40%				
Diszkont tényező	11,39%				
Exit kamatláb	10,99%				
KEZDETI BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK (Egyszeri ráfordítás kgt. - a bérbe adhatósághoz szükséges beruházás költsége)				0 Ft	
RENDSZERES KIADÁSOK				Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Menedzselési költségek	2,00%			166 266 Ft	1 995 195 Ft
Fenntartási költség	2,00%			166 266 Ft	1 995 195 Ft
Egyéb költségek, biztosítási díj	35,00%			2 909 660 Ft	34 915 917 Ft
Felújítási költség alap	1600	Ft/m ² /év		687 861 Ft	8 254 336 Ft
Építményadó	1200	Ft/m ²		515 896 Ft	6 190 752 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS				4 445 950 Ft	53 351 396 Ft
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN					53 351 396 Ft

Tőkésítési ráta levezetése		
	funkció:	vásárcsarnok
A	hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama, 12 havi átlag*:	3,49%
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:	2,00%
C	ingatlan típus kockázata:	2,00%
D	regionális kockázat:	1,50%
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:	2,00%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkcionként, összesen (A+B+C+D+E):		10,99%

* <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20211004/emelkedtek-az-allampapirpiaci-hozamok-503576>

CASH-FLOW					
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
	2021	2022	2023	2024	2025
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN					
Bérleti díj	78 331 076 Ft	78 644 400 Ft	78 958 978 Ft	79 274 814 Ft	79 591 913 Ft
Vegyespiaci használati díj	10 510 000 Ft	11 707 089 Ft	13 040 526 Ft	14 525 842 Ft	16 180 336 Ft
	1 433 619 Ft	1 591 174 Ft	1 766 044 Ft	1 960 132 Ft	2 175 550 Ft
	2 850 227 Ft	2 850 227 Ft	2 850 227 Ft	2 850 227 Ft	2 850 227 Ft
	5 831 569 Ft	5 831 569 Ft	5 831 569 Ft	5 831 569 Ft	5 831 569 Ft
	291 440 Ft	291 440 Ft	291 440 Ft	291 440 Ft	291 440 Ft
	511 833 Ft	522 070 Ft	532 511 Ft	543 161 Ft	554 024 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	99 759 764 Ft	101 437 969 Ft	103 271 295 Ft	105 277 185 Ft	107 475 060 Ft
KEZDETI BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK	0				
RENDSZERES KIADÁSOK					
Menedzselési költségek	1 995 195 Ft	2 028 759 Ft	2 065 426 Ft	2 105 544 Ft	2 149 501 Ft
Fenntartási költség	1 995 195 Ft	2 028 759 Ft	2 065 426 Ft	2 105 544 Ft	2 149 501 Ft
Egyéb költségek, biztosítási díj	34 915 917 Ft	35 503 289 Ft	36 144 953 Ft	36 847 015 Ft	37 616 271 Ft
Felújítási költségalap	8 254 336 Ft	8 287 353 Ft	8 320 503 Ft	8 353 785 Ft	8 387 200 Ft
Építményadó	6 190 752 Ft	6 215 515 Ft	6 240 377 Ft	6 265 339 Ft	6 290 400 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	53 351 396 Ft	54 063 676 Ft	54 836 685 Ft	55 677 226 Ft	56 592 873 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	46 408 368 Ft	47 374 293 Ft	48 434 610 Ft	49 599 960 Ft	50 882 187 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELEKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Átmeneti periodikus üresedés	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Beruházások	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Ingatlanügynöki díjak	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	46 408 368 Ft	47 374 293 Ft	48 434 610 Ft	49 599 960 Ft	50 882 187 Ft
TÁNYA	0	0	0	0	0
CASH FLOW ADÓZÁS UTÁN	46 408 368	47 374 293	48 434 610	49 599 960	50 882 187
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	0,89775	0,80595	0,72354	0,64955	0,58313
					9,099
	41 662 957 Ft	38 181 266 Ft	35 044 284 Ft	32 217 847 Ft	29 671 175 Ft
				maradvány:	269 983 395 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	447 000 000 Ft				

A számítások alapján az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló módszerrel
447 000 000 Ft-ban, azaz négyszáznegyvenhétmillió forintban
határoztam 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 piaci értéken alapuló értékét.

A telekérték számítását az alábbi számítási tábla tartalmazza.

Telekérték meghatározása
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)

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	Jutasi út 2.	Jutasi út	Jutasi út	Északi útgyűrű
Övezeti besorolás	Vt-56 / 60%	Vt-30 / 50%	Vt-30 / 50%	Gks-11 / 40%
Eladás/kínálat ideje	-	2021. november	2021. november	2021. január
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítésesség, stb.)	a település központjában, forgalmas helyen található, jó infrastrukturális kapcsolatokkal, korlátozott parkolókapacitással	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel-és újabb téglátömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel-és újabb téglátömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	forgalmas út mentén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkező összközműves építési telek
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 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 7,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/veszprem/24403343	ingatlan.com/veszprem/24403093	ingatlan.com/veszprem/31880219
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	9 193	5 422	28 383	12 000
Eladási vagy kínálati ár		300 000 000 Ft	1 500 000 000 Ft	449 840 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		55 330 Ft/m ²	52 849 Ft/m ²	37 487 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár		44 264 Ft/m²	42 279 Ft/m²	29 989 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		5%	5%	20%
Telekméret		-5%	15%	5%
Közművek		5%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		5%	5%	15%
Épületek bontási költsége		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		10%	30%	40%
Számított fajlagos érték	48 546 Ft/m²	48 691 Ft/m ²	54 962 Ft/m ²	41 985 Ft/m ²

Érték meghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	48 546 Ft/m²			
Telek forgalmi értéke kerekítve:	9 193 m ²	X	48 546 Ft/m ²	446 000 000 Ft

A számítások alapján a telek értékét piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszerrel

446 000 000 Ft-ban, azaz négyszáznegyvenhatmillió forintban határoztam meg.

Az értékelt ingatlanon lévő felépítmény értékének számítását, illetve a költség alapú érték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

**Piaci érték meghatározása
(nettó pótlási költség elvű értékeléssel)**

	1	2	3	
Épületrész megnevezése	Földszint	Pinceszint	Tetőszint	
Újraelőállítási költség:	260 000 Ft/m ²	150 000 Ft/m ²	130 000 Ft/m ²	
nettó alapterület:	4182 m ²	866,1 m ²	110,86 m ²	
fizikai avultság:	40%	40%	40%	
funkcionális avultság:	30%	35%	35%	
környezeti avultság:	0%	0%	0%	
Felépítmény pótlási értéke:	326 196 000 Ft	32 478 750 Ft	3 602 950 Ft	
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-20%	-20%	-20%	
Felépítmény korrigált értéke:	261 000 000 Ft	26 000 000 Ft	2 900 000 Ft	
A felépítmény forgalmi értéke összesen:			290 000 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			446 000 000 Ft	
Az értékelt ingatlanok költség alapú forgalmi értéke összesen:			736 000 000 Ft	

A fentiek alapján az értékelt ingatlan forgalmi értékét költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

736 000 000 Ft-ban, azaz hétszázharminchatmillió forintban

határoztam meg.

4.6 Vagyongazdálkodási díj meghatározása

A jogszabályi előírások alapján a vagyongazdálkodási jog létesítésével a vagyonnak továbbra is az önkormányzat marad a tulajdonosa, de a birtokbaadás következtében a vagyongazdálkodó lesz a vagyongazdálkodási jogok és kötelezettségek gyakorlója, a vagyonnal való gazdálkodás, elszámolás és adatszolgáltatás az ő kötelezettsége lesz. A tulajdonos önkormányzat viszont a vagyongazdálkodó feletti tulajdonosi ellenőrzési jogokat gyakorolja, amely részleteit a vagyongazdálkodási szerződésben kell szabályozni.

A felek megállapodhatnak abban, hogy a tulajdonosi joggyakorló vagy megfizeti a megvalósított értéknövelő beruházásnak, felújításnak, illetve létrehozott új eszköznek a vagyongazdálkodónál a vagyongazdálkodás alatt keletkező visszapótlási kötelezettségének összegét meghaladó értékét, vagy azt a vagyongazdálkodó a tulajdonosi joggyakorlóval szemben a vagyongazdálkodási jogviszony időtartama alatt fennálló visszapótlási kötelezettségén kívüli kötelezettségének csökkentésével vagy a

vagyongkezelői díj megfizetésének kötelezettségéből származó követelés beszámításával rendezi.

Az általános gyakorlat alapján a vagyongkezelői díj havi összegének értéke az ingatlan forgalmi értékének 4-6%-a.

A vagyongkezelői díj éves mértékét, (figyelembe véve az ingatlan egyedi tulajdonságait, az elmúlt 2 évben bekövetkezett világjárvány gazdaságra gyakorolt negatív hatását), a becsült forgalmi érték 4,5%-ban határoztam meg. A megállapított vagyongkezelői díj nem tartalmazza az ingatlan üzemszerű működési költségein felüli beruházások költségét, amelyekkel a vagyongkezelői díj jogszabály alapján csökkenthető.

Becsült forgalmi érték:	447 000 000 Ft
Vagyongkezelői díj havi mértéke:	4,5%
Vagyongkezelői díj éves összege:	20 115 000 Ft
Becsült felújítási és beruházási költség, a vagyongkezelői jog mértékének csökkentése:	0 Ft/év
Korrigált vagyongkezelői díj:	20 100 000 Ft/év

A korrigált vagyongkezelői díj ez alapján 20 100 000 Ft/év.

A megbízás a 10 éves időtartamra vonatkozó vagyongkezelői díjra, azaz az adott összeg jelenértékére vonatkozik, ezért az éves díjat indexáltuk a jegybanki alapkamat mértékével. Az előbbieket alapján a vagyongkezelői díj mértékére vonatkozó számítás a következőképpen alakul:

Az egyösszegű vagyongkezelői díj jelenérték számítása:										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Éves vagyongkezelői díj:	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft
Jegybanki alapkamat: 0,60%										
Éves vagyongkezelői díj jelenértéke, kerekítve:	19 980 119 Ft	19 860 954 Ft	19 742 499 Ft	19 624 750 Ft	19 507 704 Ft	19 391 356 Ft	19 275 702 Ft	19 160 737 Ft	19 046 458 Ft	18 932 861 Ft
	194 500 000 Ft									

A fenti számítások alapján a vagyongkezelői díj egyösszegű jelenértéke

194 500 000 Ft, azaz százkilencvennégy millió-ötszáz ezer forint.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Értékbecslés összesítő

Aktuális forgalmi értékek meghatározása

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:		
Nettó pótlási költség elvű érték:	736 000 000 Ft	0%
Hozamszámítás on alapuló érték:	447 000 000 Ft	100%
Az ingatlan forgalmi értéke:		447 000 000 Ft
A vagyongazdálkodási díj kalkulált értéke:		20 100 000 Ft/év
A vagyongazdálkodási díj 10 évre kalkulált, kerekített nettó jelenértéke:		194 500 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Az értékelt ingatlanhoz hasonló vásárcsancok az ingatlanpiacon ritkán jelennek meg, megfelelő mennyiségű adásvétel és kínálati adat nem elérhető, az ingatlan jellegéből adódóan a hozamszámítás on alapuló forgalmi érték reprezentálja a legmegfelelőbb az ingatlan értékét.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon – a megfelelő államgondozást feltételezve – reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

Veszprém, 2021. 11. 10.

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 5.		Oldal: 1/2
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat		
Megrendelés szám: 30005/111017/2021		
2021.11.10		
VESZPRÉM	Szektor: 3	
Belterület: 4079 helyrajzi szám		
I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2 kat. t. jöv. % fill. alországi adatok ter. kat. jöv. ha m2 % fill.
Kivett vásárlások	0	9193
II. RÉSZ		
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 32150/1992.02.20 jogcími jogutódlás jogállás: tulajdonos név: VESZPRÉM MEGYEI JÖGÜ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8200 VESZPRÉM Vörösmarty tér 9. törzsszáma: 15734202		
4. hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 405297/1/2021.02.21 jogcími: vagyonkezelésbe adás jogállás: vagyonkezelő név: "VVSZ" VESZPRÉMI KÖZÜSÉNI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRÖS MŰKÖDŐ RT. cím: 8200 VESZPRÉM Hargyári út 1. törzsszáma: 13519069		
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 41200/3/2011.06.22 Vezeték jog a vázrajz szerinti területre jogszall: név: E.ON ÉRSZEM-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÖS MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 10741900 cím: 9027 GYÖN Károly Málna út 11-13.		
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42940/2/2012.05.21 Vezeték jog A vázrajz szerinti 357 m2 nagyságú területre. jogszall: név: E.ON HŐSÉP-DUNÁNTÚLI HÁLÓZATI RT. törzsszáma: 11746966 cím: 9000 HARGYÁRI út 12.		
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32412/2/2013.02.14 Vezeték jog (távbeszélő) RT. általánosan és a vázrajz megjelölt 9193 m2 területre a biztonságát illetően. jogszall: név: "VVSZ" VESZPRÉMI KÖZÜSÉNI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRÖS MŰKÖDŐ RT. törzsszáma: 13519069 cím: 8200 VESZPRÉM Hargyári út 1.		
Folytatás a következő lapon		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Veszprém Megyei Kormányhivatal</p> <p>Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 2/2</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</p> <p style="text-align: center;">Megrendelés száma: 30005/111017/2021</p> <p style="text-align: center;">2021.11.10</p> <p>VESZPRÉM Szektor: 5</p> <p>Beltérület: 4079 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás az előző lapról</p> <p style="text-align: center;">HL R E S Z</p> <hr/> <p>10. bejegyző határozat, érkezési idő: 35626/2014.03.14</p> <p>Vezeték jog</p> <p>A vázrajz szerinti 434 m² területre vonatkozóan.</p> <p>jogosult:</p> <p>név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZÁLLÍTÁSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 10741980</p> <p>cím: 9027 Győr-Kénese-Ménfő utca 11-13.</p> <hr/> <p>11. bejegyző határozat, érkezési idő: 51831/2/2014.11.18</p> <p>Vezeték jog</p> <p>A vázrajz szerinti 46 m² területre vonatkozóan.</p> <p>jogosult:</p> <p>név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZÁLLÍTÁSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 10741980</p> <p>cím: 9027 Győr-Kénese-Ménfő utca 11-13.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Ez a tulajdoni lap gyémányi, speciális, vagy kivételes eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">TULAJDONI LAP VÉGE</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPSZELVÉNY



HELYISÉGGKÖNYV

HELYISÉGGKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	falburkolat	%	redukált terület
I/1. Szélfogó	földszint	15,5 m ²	kerámia	közepes	100%	15,50 m ²
I/2. Előtér	földszint	9,7 m ²	kerámia	közepes	100%	9,70 m ²
I/3. Közlekedő	földszint	13,6 m ²	kerámia	közepes	100%	13,60 m ²
I/4. Közlekedő	földszint	6,8 m ²	kerámia	közepes	100%	6,80 m ²
I/5. Raktár	földszint	3,6 m ²	kerámia	közepes	100%	3,60 m ²
I/6. Takarítósztár	földszint	3 m ²	kerámia	közepes	100%	3,00 m ²
I/7. Iroda	földszint	15,3 m ²	laminált padló	közepes	100%	15,30 m ²
I/8. Iroda	földszint	12,9 m ²	laminált padló	közepes	100%	12,90 m ²
I/9. Igazgató	földszint	12,6 m ²	laminált padló	közepes	100%	12,60 m ²
I/10. Kézmű	földszint	1,7 m ²	kerámia	közepes	100%	1,70 m ²
I/11. Wc	földszint	1,6 m ²	kerámia	közepes	100%	1,60 m ²
1/1. Üzlet	földszint	14,1 m ²	kerámia	közepes	100%	14,10 m ²
1/2. Raktár	földszint	7,6 m ²	kerámia	közepes	100%	7,60 m ²
1/3. Kézmű	földszint	2 m ²	kerámia	közepes	100%	2,00 m ²
1/4. Wc	földszint	1,7 m ²	kerámia	közepes	100%	1,70 m ²
2/1. Kenyérbolt	földszint	14,4 m ²	kerámia	közepes	100%	14,40 m ²
2/2. Raktár	földszint	5,5 m ²	kerámia	közepes	100%	5,50 m ²
2/3. Wc	földszint	1,3 m ²	kerámia	közepes	100%	1,30 m ²
2/4. Kézmű	földszint	1,3 m ²	kerámia	közepes	100%	1,30 m ²
3/1. Gyógynövény	földszint	13,6 m ²	kerámia	közepes	100%	13,60 m ²
3/2. Raktár	földszint	5,2 m ²	kerámia	közepes	100%	5,20 m ²
3/3. Kézmű	földszint	1,3 m ²	kerámia	közepes	100%	1,30 m ²
3/4. Wc	földszint	1,3 m ²	kerámia	közepes	100%	1,30 m ²
4/1. Büfé-fogyasztótér	földszint	51,8 m ²	kerámia	közepes	100%	51,80 m ²
4/2. Konyha	földszint	15,9 m ²	kerámia	közepes	100%	15,90 m ²
4/3. Fehér mosogató	földszint	3,2 m ²	kerámia	közepes	100%	3,20 m ²
4/4. Előkészítő	földszint	7,8 m ²	kerámia	közepes	100%	7,80 m ²
4/5. Raktár	földszint	13,2 m ²	kerámia	közepes	100%	13,20 m ²
4/6. Kézmű-zuhanyzó	földszint	2 m ²	kerámia	közepes	100%	2,00 m ²
5/1. Üzlet	földszint	67,7 m ²	kerámia	közepes	100%	67,70 m ²
5/3. Előtér	földszint	2,72 m ²	kerámia	közepes	100%	2,72 m ²
5/4. Kézmű-zuhanyzó	földszint	2,8 m ²	kerámia	közepes	100%	2,80 m ²
5/5. Wc	földszint	1,5 m ²	kerámia	közepes	100%	1,50 m ²
5/6. Átvevő	földszint	3,38 m ²	kerámia	közepes	100%	3,38 m ²
6/1. Üzlet	földszint	51,9 m ²	kerámia	közepes	100%	51,90 m ²
6/2. Raktár	földszint	26,9 m ²	kerámia	közepes	100%	26,90 m ²
6/3. Előtér	földszint	3 m ²	kerámia	közepes	100%	3,00 m ²
6/4. Kézmű-zuhanyzó	földszint	3,3 m ²	kerámia	közepes	100%	3,30 m ²
6/5. Wc	földszint	1,5 m ²	kerámia	közepes	100%	1,50 m ²
7/1. Húsbolt eladótér I.	földszint	51,5 m ²	kerámia	közepes	100%	51,50 m ²
7/2. Előkészítő	földszint	20,1 m ²	kerámia	közepes	100%	20,10 m ²
7/3. Átvevő	földszint	11,1 m ²	kerámia	közepes	100%	11,10 m ²
7/4. Előtér	földszint	9,7 m ²	kerámia	közepes	100%	9,70 m ²
7/5. Öltöző	földszint	5,8 m ²	kerámia	közepes	100%	5,80 m ²
7/6. Húsbolt eladótér II.	földszint	40 m ²	kerámia	közepes	100%	40,00 m ²

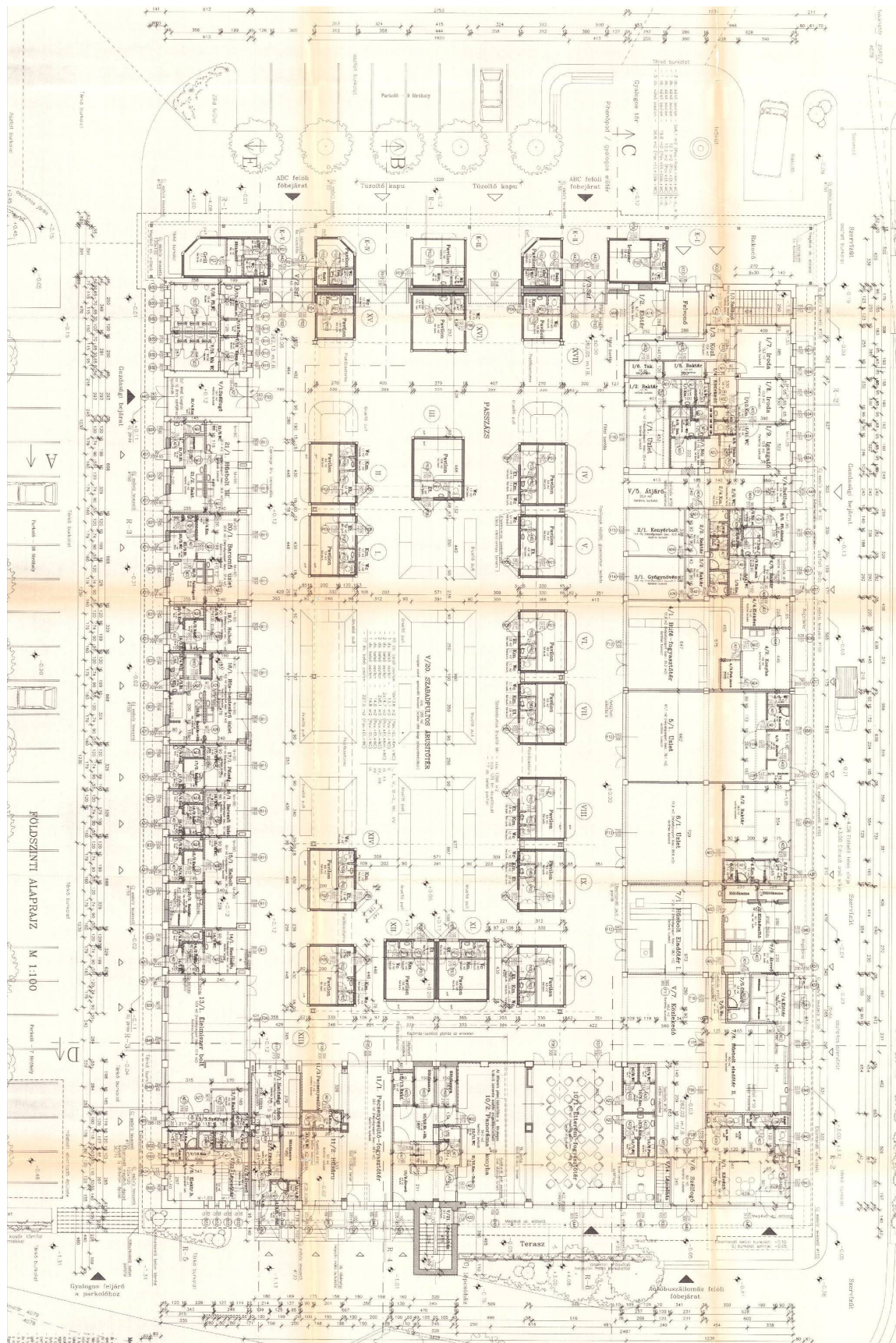
9/1. Kávézó	földszint	31,9 m2	kerámia	közepes	100%	31,90 m2
9/2. Előtér	földszint	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
9/5. Wc	földszint	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
9/2. Előtér	földszint	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
9/6. Előtér	földszint	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
9/5. Wc	földszint	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
9/6. Wc	földszint	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
9/7. Wc	földszint	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
10/1. Étterem-fogyasztótér	földszint	74,6 m2	kerámia	közepes	100%	74,60 m2
10/2. Panoráma konyha	földszint	54 m2	kerámia	közepes	100%	54,00 m2
10/3. Kézműs	földszint	4,9 m2	kerámia	közepes	100%	4,90 m2
10/4. Wc	földszint	1,7 m2	kerámia	közepes	100%	1,70 m2
10/5. Kézműs	földszint	4,1 m2	kerámia	közepes	100%	4,10 m2
10/6. Wc	földszint	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
10/7. Wc	földszint	1,5 m2	kerámia	közepes	100%	1,50 m2
10/8. Pissoir	földszint	1,7 m2	kerámia	közepes	100%	1,70 m2
10/9. Átvevő	földszint	14,6 m2	kerámia	közepes	100%	14,60 m2
10/10. Kézműs-zuhanyzó	földszint	3 m2	kerámia	közepes	100%	3,00 m2
10/11. Wc	földszint	1,6 m2	kerámia	közepes	100%	1,60 m2
10/12. Előtér-hűtőkamra	földszint	17,8 m2	kerámia	közepes	100%	17,80 m2
10/13. Raktár	földszint	3,4 m2	kerámia	közepes	100%	3,40 m2
11/1. Pecsényesütő-fogy.	földszint	33 m2	kerámia	közepes	100%	33,00 m2
11/2. Húsárú	földszint	18,3 m2	kerámia	közepes	100%	18,30 m2
11/3. Pecsényesütő	földszint	11,7 m2	kerámia	közepes	100%	11,70 m2
11/4. Kézműs	földszint	2,5 m2	kerámia	közepes	100%	2,50 m2
12/1. Hatósági húsbolt	földszint	15,6 m2	kerámia	közepes	100%	15,60 m2
12/2. Előkészítő	földszint	8,6 m2	kerámia	közepes	100%	8,60 m2
12/3. Előtér-zuhanyzó	földszint	1,9 m2	kerámia	közepes	100%	1,90 m2
12/4. Előtér	földszint	2,1 m2	kerámia	közepes	100%	2,10 m2
12/5. Wc	földszint	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
13/1. Élelmiszerbolt	földszint	53,8 m2	kerámia	közepes	100%	53,80 m2
13/2. Raktár	földszint	4,5 m2	kerámia	közepes	100%	4,50 m2
13/3. Szélfogó	földszint	6,7 m2	kerámia	közepes	100%	6,70 m2
13/4. Kézműs-zuhanyzó	földszint	2,8 m2	kerámia	közepes	100%	2,80 m2
14/1. Hentesárú	földszint	10 m2	kerámia	közepes	100%	10,00 m2
14/2. Raktár	földszint	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
14/3. Előtér	földszint	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
14/4. Kézműs	földszint	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
14/5. Wc	földszint	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
15/1. Halbolt	földszint	20,4 m2	kerámia	közepes	100%	20,40 m2
15/2. Raktár	földszint	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
15/3. Raktár	földszint	8,4 m2	kerámia	közepes	100%	8,40 m2
15/4. Előtér	földszint	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
15/5. Kézműs	földszint	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
15/6. Wc	földszint	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
16/1. Baromfi üzlet	földszint	10,2 m2	kerámia	közepes	100%	10,20 m2
16/2. Raktár	földszint	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
16/3. Előtér	földszint	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
16/4. Kézműs	földszint	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
16/5. Wc	földszint	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2

17/1. Pékség	földszint	10,2 m2	kerámia	közepes	100%	10,20 m2
17/2. Raktár	földszint	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
17/3. Előtér	földszint	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
17/4. Kézműs	földszint	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
17/5. Wc	földszint	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
18/1. Hús-hentesárú üzlet	földszint	19,5 m2	kerámia	közepes	100%	19,50 m2
18/2. Raktár-hűtőkamra	földszint	14,5 m2	kerámia	közepes	100%	14,50 m2
18/3. Előtér	földszint	1,6 m2	kerámia	közepes	100%	1,60 m2
18/4. Wc	földszint	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
19/1. Halbolt	földszint	10,2 m2	kerámia	közepes	100%	10,20 m2
19/2. Raktár	földszint	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
19/3. Előtér	földszint	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
19/4. Kézműs	földszint	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
19/5. Wc	földszint	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
20/1. Baromfi üzlet	földszint	22,9 m2	kerámia	közepes	100%	22,90 m2
20/2. Feldolgozó	földszint	8,5 m2	kerámia	közepes	100%	8,50 m2
20/3. Előtér	földszint	3,8 m2	kerámia	közepes	100%	3,80 m2
20/4. Kézműs	földszint	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
20/5. Wc	földszint	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
21/1. Húsbolt	földszint	20,4 m2	kerámia	közepes	100%	20,40 m2
21/2. Raktár	földszint	11,9 m2	kerámia	közepes	100%	11,90 m2
21/3. Előtér	földszint	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
21/4. Kézműs	földszint	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
21/5. Wc	földszint	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
Grill	földszint	7,7 m2	kerámia	közepes	100%	7,70 m2
Előkészítő	földszint	3,1 m2	kerámia	közepes	100%	3,10 m2
Előtér	földszint	2,6 m2	kerámia	közepes	100%	2,60 m2
Kézműs	földszint	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
Wc	földszint	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
Írószék	földszint	8,9 m2	kerámia	közepes	100%	8,90 m2
Raktár	földszint	2,2 m2	kerámia	közepes	100%	2,20 m2
Wc	földszint	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
Szabadpultos árusító tér	földszint	1266 m2	kerámia	közepes	100%	1266,00 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,7 m2	kerámia	közepes	100%	13,70 m2
Pavilon	földszint	14,7 m2	kerámia	közepes	100%	14,70 m2
Pavilon	földszint	14,7 m2	kerámia	közepes	100%	14,70 m2
Pavilon	földszint	8,1 m2	kerámia	közepes	100%	8,10 m2
Pavilon	földszint	8,1 m2	kerámia	közepes	100%	8,10 m2
Pavilon	földszint	14,6 m2	kerámia	közepes	100%	14,60 m2

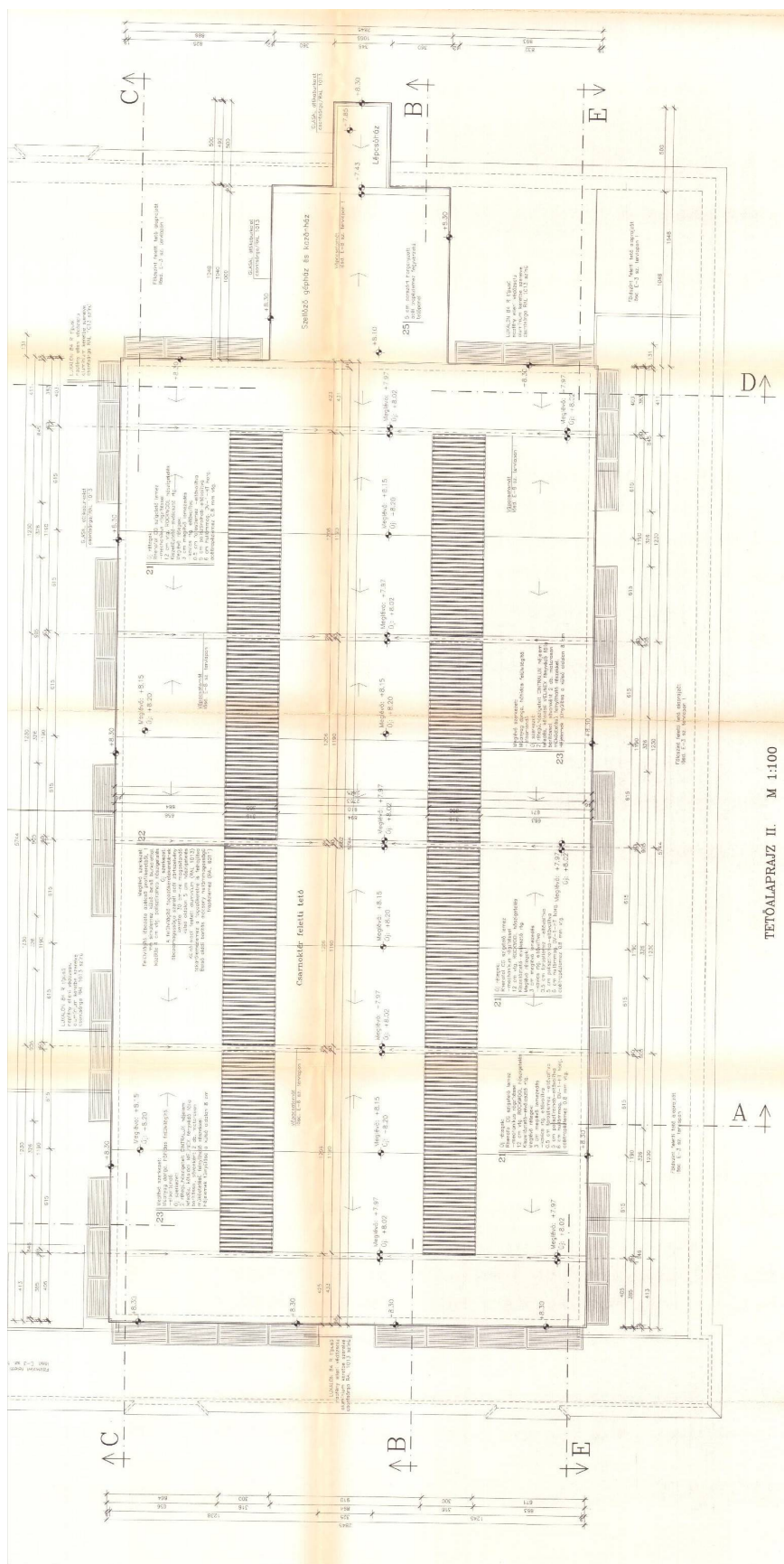
Pavilon	földszint	14,8 m2	kerámia	közepes	100%	14,80 m2
S/1. Női öltöző	földszint	8,1 m2	kerámia	közepes	100%	8,10 m2
S/2. Zuhanyzó	földszint	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
S/3. Wc	földszint	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
S/4. Öltöző	földszint	3,1 m2	kerámia	közepes	100%	3,10 m2
S/5. Férfi öltöző	földszint	6,4 m2	kerámia	közepes	100%	6,40 m2
S/6. Öltöző előtér	földszint	1,8 m2	kerámia	közepes	100%	1,80 m2
S/7. Zuhanyzó	földszint	3,1 m2	kerámia	közepes	100%	3,10 m2
S/8. Pissoir	földszint	1,7 m2	kerámia	közepes	100%	1,70 m2
V/1. Szélfogó	földszint	19,1 m2	kerámia	közepes	100%	19,10 m2
V/2. Szélfogó	földszint	4,8 m2	kerámia	közepes	100%	4,80 m2
V/3. Szélfogó	földszint	4,8 m2	kerámia	közepes	100%	4,80 m2
V/4. Szélfogó	földszint	4,8 m2	kerámia	közepes	100%	4,80 m2
V/5. Átjáró	földszint	25,4 m2	kerámia	közepes	100%	25,40 m2
V/6. Szélfogó	földszint	8 m2	kerámia	közepes	100%	8,00 m2
V/7. Közlekedő	földszint	60,3 m2	kerámia	közepes	100%	60,30 m2
V/8. Elektromos helyiség	földszint	10,2 m2	kerámia	közepes	100%	10,20 m2
V/9. Kézműs	földszint	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
V/10. Pissoir	földszint	1,5 m2	kerámia	közepes	100%	1,50 m2
V/11. Wc	földszint	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
V/12. Kézműs	földszint	1,8 m2	kerámia	közepes	100%	1,80 m2
V/13. Wc	földszint	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
V/14. Kézműs, zuhanyzó	földszint	2,8 m2	kerámia	közepes	100%	2,80 m2
V/15. Kézm. et.	földszint	5 m2	kerámia	közepes	100%	5,00 m2
V/16. Női wc	földszint	10,1 m2	kerámia	közepes	100%	10,10 m2
V/17. Kézm. et.	földszint	5 m2	kerámia	közepes	100%	5,00 m2
V/18. Férfi wc	földszint	12,5 m2	kerámia	közepes	100%	12,50 m2
V/19. Takarítósztár	földszint	2,4 m2	kerámia	közepes	100%	2,40 m2
V/20. Szabadpultos árusítótér	földszint	1266 m2	kerámia	közepes	100%	1266,00 m2
V/21. Lépcsőház	földszint	10,4 m2	kerámia	közepes	100%	10,40 m2
V/22. Lépcsőház	földszint	9,5 m2	kerámia	közepes	100%	9,50 m2
Raktár	pincszint	74,6 m2	beton	felújítandó	100%	74,60 m2
Előtér	pincszint	19,4 m2	beton	felújítandó	100%	19,40 m2
Raktár-takarítósztár	pincszint	8,5 m2	beton	felújítandó	100%	8,50 m2
Főkapcsoló	pincszint	11,4 m2	beton	felújítandó	100%	11,40 m2
Raktár	pincszint	26,5 m2	beton	felújítandó	100%	26,50 m2
Raktár	pincszint	15,2 m2	beton	felújítandó	100%	15,20 m2
Raktár	pincszint	15,2 m2	beton	felújítandó	100%	15,20 m2
Raktár	pincszint	25,7 m2	beton	felújítandó	100%	25,70 m2
Raktár	pincszint	25,7 m2	beton	felújítandó	100%	25,70 m2
Raktár	pincszint	15,2 m2	beton	felújítandó	100%	15,20 m2
Raktár	pincszint	15,2 m2	beton	felújítandó	100%	15,20 m2
Raktár	pincszint	25,4 m2	beton	felújítandó	100%	25,40 m2
Raktár	pincszint	13,8 m2	beton	felújítandó	100%	13,80 m2
Raktár	pincszint	27,5 m2	beton	felújítandó	100%	27,50 m2
Raktár	pincszint	18,9 m2	beton	felújítandó	100%	18,90 m2
Raktár	pincszint	22,6 m2	beton	felújítandó	100%	22,60 m2
Raktár	pincszint	12,2 m2	beton	felújítandó	100%	12,20 m2
Raktár	pincszint	14,4 m2	beton	felújítandó	100%	14,40 m2
Raktár	pincszint	26,5 m2	beton	felújítandó	100%	26,50 m2

Akku	pinceszint	15,2 m2	beton	felújítandó	100%	15,20 m2
Előtér	pinceszint	24,3 m2	beton	felújítandó	100%	24,30 m2
Felvonó	pinceszint	10,8 m2	beton	felújítandó	100%	10,80 m2
Raktár	pinceszint	8,9 m2	beton	felújítandó	100%	8,90 m2
Raktár	pinceszint	20,2 m2	beton	felújítandó	100%	20,20 m2
Raktár	pinceszint	18 m2	beton	felújítandó	100%	18,00 m2
Raktár	pinceszint	9,5 m2	beton	felújítandó	100%	9,50 m2
Raktár	pinceszint	20,9 m2	beton	felújítandó	100%	20,90 m2
Raktár	pinceszint	20,6 m2	beton	felújítandó	100%	20,60 m2
Raktár	pinceszint	20,7 m2	beton	felújítandó	100%	20,70 m2
Raktár	pinceszint	20,7 m2	beton	felújítandó	100%	20,70 m2
Raktár	pinceszint	21,2 m2	beton	felújítandó	100%	21,20 m2
Folyosó	pinceszint	133,4 m2	beton	felújítandó	100%	133,40 m2
Raktár	pinceszint	17,8 m2	beton	felújítandó	100%	17,80 m2
Raktár	pinceszint	60 m2	beton	felújítandó	100%	60,00 m2
Raktár	pinceszint	8,9 m2	beton	felújítandó	100%	8,90 m2
Raktár	pinceszint	7,7 m2	beton	felújítandó	100%	7,70 m2
Előtér	pinceszint	5,6 m2	beton	felújítandó	100%	5,60 m2
Raktár	pinceszint	7,8 m2	beton	felújítandó	100%	7,80 m2
Szellőző gépház és kazánház	tetőszint	110,86 m2	kerámia	közepes	100%	110,86 m2
Összesen:		5158,96 m2				5158,96 m2

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



TETŐSZINTI ALAPRAJZ



TETŐALAPRAJZ II. M 1:100

FÉNYKÉPEK



Jutasi út, környezet



Jutasi út, környezet



Jutasi út



Szomszédos buszpályaudvar



Szemközi panel társasházak



Szomszédos téglapépületek

FÉNYKÉPEK



Északi homlokzat



Északi homlokzat



Nyugati homlokzat



Nyugati homlokzat



Nyugati és Déli homlokzatok



Déli homlokzat

FÉNYKÉPEK



Déli és Keleti homlokzatok



Keleti homlokzat



Keleti és Északi homlokzatok



Az épülettől délre lévő parkolók



Az épület melletti szervízút



Az épület keleti oldalán lévő térkövezett parkolók

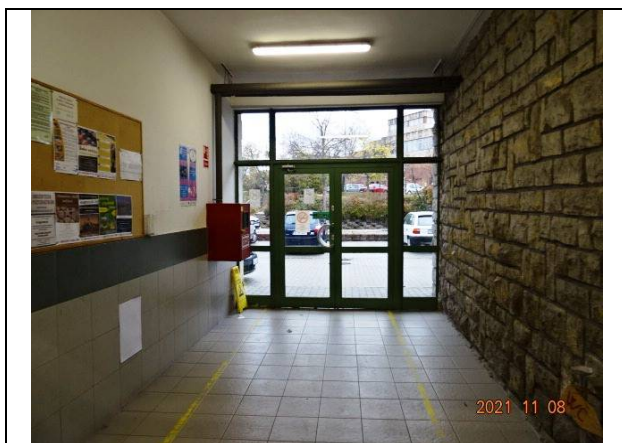
FÉNYKÉPEK



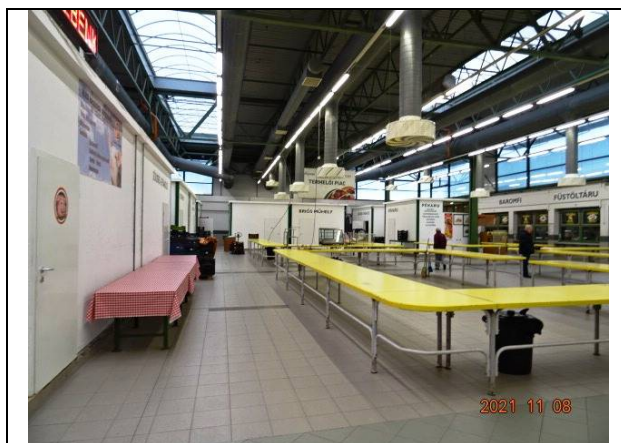
Vásárcsarnok



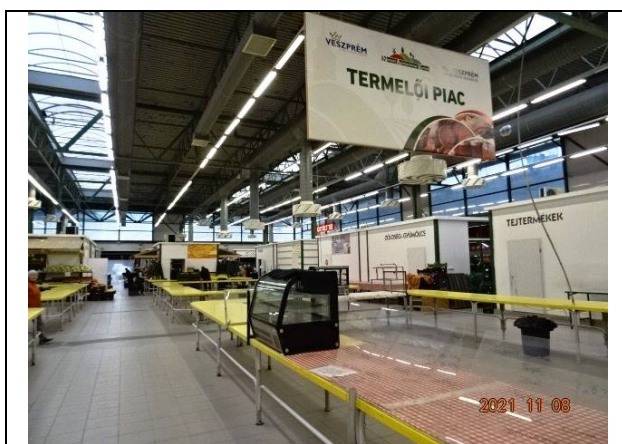
Északi oldalon lévő bejárat



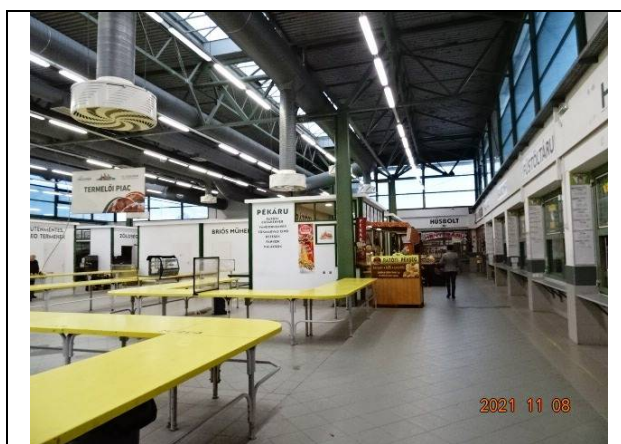
Földszint előtér



Földszint közlekedő



Földszint szabadpultos árusítótér



Földszint szabadpultos árusítótér

FÉNYKÉPEK



Földszint közlekedő, pavilon és üzletsor



Földszint, pavilon



Földszint üzlettér



Földszint üzlettér



Földszint üzlet



Földszint kézmosó

FÉNYKÉPEK



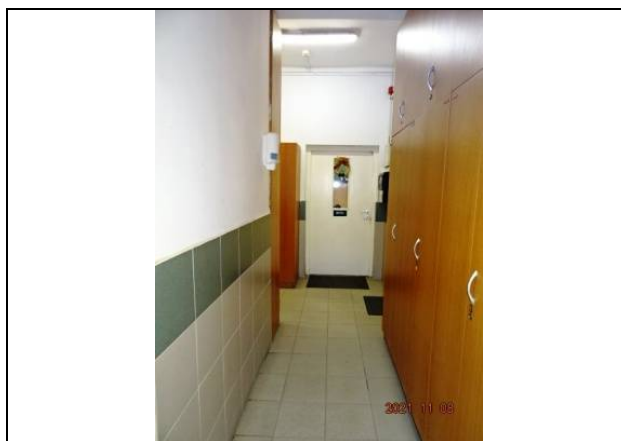
Földszint pavilon



Földszint üvegportálos üzlet



Földszint fizetős illemhely



Földszint közlekedő



Földszint iroda



Földszint iroda

FÉNYKÉPEK



Földszint öltöző



Földszint teakonyha



Fém szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű ablakok



Lépcsőház, lépcsőlejáró a pincszintre



Pincszint folyosó



Pincszint folyosó

FÉNYKÉPEK



Pincszint raktár



Pincszint raktár



Pincszint raktár



Pincszint raktár, vizesedés a sarokban



Tetőszint kazánház



Gázkazán

FÉNYKÉPEK



Tetőszint szellőző gépház



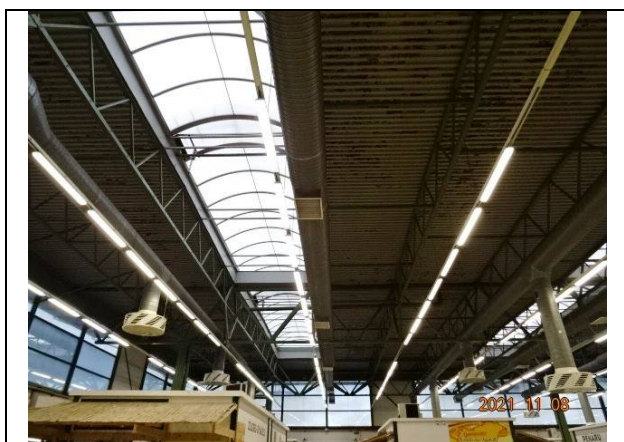
Tetőszint szellőző gépház



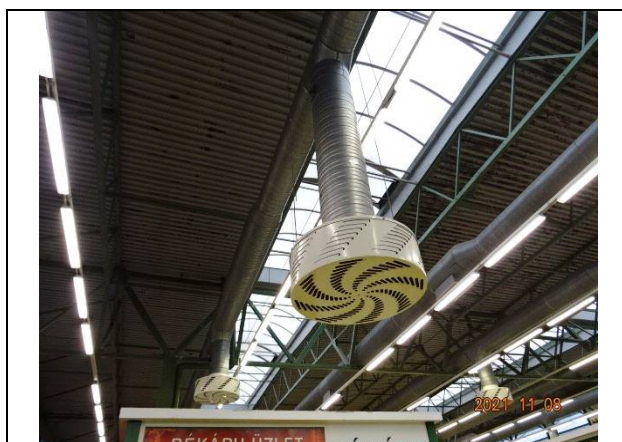
Melegvíz tároló puffertartály



Teherlift



Bevilágító és tetőszerkezet



Hőlégbefűvők

FÉNYKÉPEK



Külső pavilonok



Déli oldal felőli bejárat



Füstérzékelő és riasztó



Riasztó



Tűzjelző



Tűzcsap

FÉNYKÉPEK



Repedés a lépcsőház mennyezetén



Elektromos helyiség



Villanyóra



Villanyóra almérők



Gázóra



Vízóra

FÉNYKÉPEK



Felújított, korszerűsített lámpa armatúrák



Lapostető, PVC szigeteléssel

