

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

a Veszprém 1965/11 helyrajzi számú ingatlanon található „K” jelű
épületről, és a Veszprém 1965/11/B ingatlan „C” épületéről



Készítette:
Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő
(OKJ 53 341 01)
Veszprém Iv./635.

Veszprém
2022. február 22.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett telephely, és műhely, és beépített terület. műhely
Cím: Veszprém, Házgyári út 1.
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 1965/11, és 1965/11/B

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad(1965/11)	VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.	1/1
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad(1965/11/B)	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes		
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog		

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek alapterülete (1965/11): 21380 m2
Telek alapterülete (1965/11/B): 2904 m2
Az értékelt épület területe: 1608 m2
Az értékelt épület területe: 3308 m2

ÉRTÉKELES

Értékelés célja: Bérleti díj értékének meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2022. 02.11. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)
Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 1965/11 hrsz.-ú ingatlan K épületének, és a Veszprém 1965/11/B hrsz.-en található C épület éves bérleti díja:	95 735 060,- Ft+Áfa, azaz kilencvenötmillió-hétszázharmincötezer-hatvan Forint+Áfa
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

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

Veszprém, 2022. 02. 22.

Készítette:

Tóth Roland
Kisadózó, EV.
8200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10481220-50526756-83541003

Tóth Roland
ingatlanvagyron értékelő (OKJ 53 341 01)
(névjegyzék: Veszprém I/635.)

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	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
2.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	5
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	14
4. ÉRTÉKELÉS	16
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	16
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	16
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	17
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	17
4.5 Érték meghatározás	17
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	18
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	18
5. ÖSSZEFOGLALÁS	18
6. MELLÉKLETEK.....	18

Az értékelés 41 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térképmásolat
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15.) a Veszprém 1965/11 helyrajzi számú ingatlanon található „K” jelű épület, valamint a Veszprém 1965/11/B hrsz.-ú ingatlanon található „C” jelű épület bérleti díjának, és az épületekben elhelyezett termelő berendezések bérleti díjának meghatározásával.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

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

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

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

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett 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 2022. 01. 31.-én Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésünkre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolatok
- ☐ Tárképmásolat

2.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Tulajdoni lap dátuma:	2022. 02.14.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	1965/11

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett telephely, műhely, beépített terület
Telek területe:	20.1380 m ²
I/4.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/27 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/5.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/40 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/6.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/41 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/7.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/11/A hrsz-t illető földhasználati jog. A vázrajz szerinti II. jelű 573 m ² -t területre.
I/8.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz-t illető Földhasználati jog. A 8-2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint.
I/9.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz-t illető Földhasználati jog. A vázrajz szerinti II. jelű 8437 m ² nagyságú területre, az ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

Tulajdoni lap II. rész:	
II/6.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	„VKSZ” Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/6.	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre. VGY-0045/95. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/7.	Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés az I. részen.
III/9.	Vezetékjog. A vázrajz és a területkimutatás szerinti 1113 m2 területre. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/10.	Vezetékjog. A terület-kimutatásban és változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/13.	Használati jog. A 8-1259-2014 számon záradékolt változási vázrajz szerinti 150 m2 nagyságú terület vonatkozásában. Jogosult: E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.
III/14.	Jelzálogjog 400 000 000 Ft, azaz négyszázmillió Ft és járulécai erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/15.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására Utalás: III/14. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/16.	Jelzálogjog 200 000 000 Ft, azaz kétszázmillió Ft összeg és járulécai erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/17.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálog biztosítására. Utalás: III/16. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/18.	Földhasználati jog. A 8/120/2021. szám alatti záradékolt változási vázrajz szerinti II. jelű 4249 m2 nagyságú területre. Jogosult: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 8200 Veszprém Óváros tér 9.
III/19.	Jelzálogjog 150 000 000 Ft azaz százötvenmillió Ft és járulécai erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/20.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálog biztosítására. Utalás: III/19. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.

III/21.	Vezetékjog. A 22 kV-os hálózat és BHTR Állomás biztonsági övezete által érintett 6 m2 területre.(8/1444/2021.) Határozatszám:FE/MBO/03427-7-2021. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kámán utca 11-13.
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tulajdoni lap dátuma:	2022. 02.14.
Ingatlan címe:	„címkézés alatt”
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	1965/11/B

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	műhely
Telek területe:	2904 m ²
I/2.	Illetti a Veszprém Belterület 1965/11 hrsz-t terhelő Földhasználati jog. A 8-2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint az egész földterületre vonatkozóan.
I/3.	Illetti a Veszprém Belterület 1965/11 hrsz-t terhelő Földhasználati jog. A vázrajz szerinti II. jelű 8437 m2 nagyságú területére, az ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

Tulajdoni lap II. rész:

II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:

	Nem tartalmaz bejegyzést
--	--------------------------

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. 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. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.

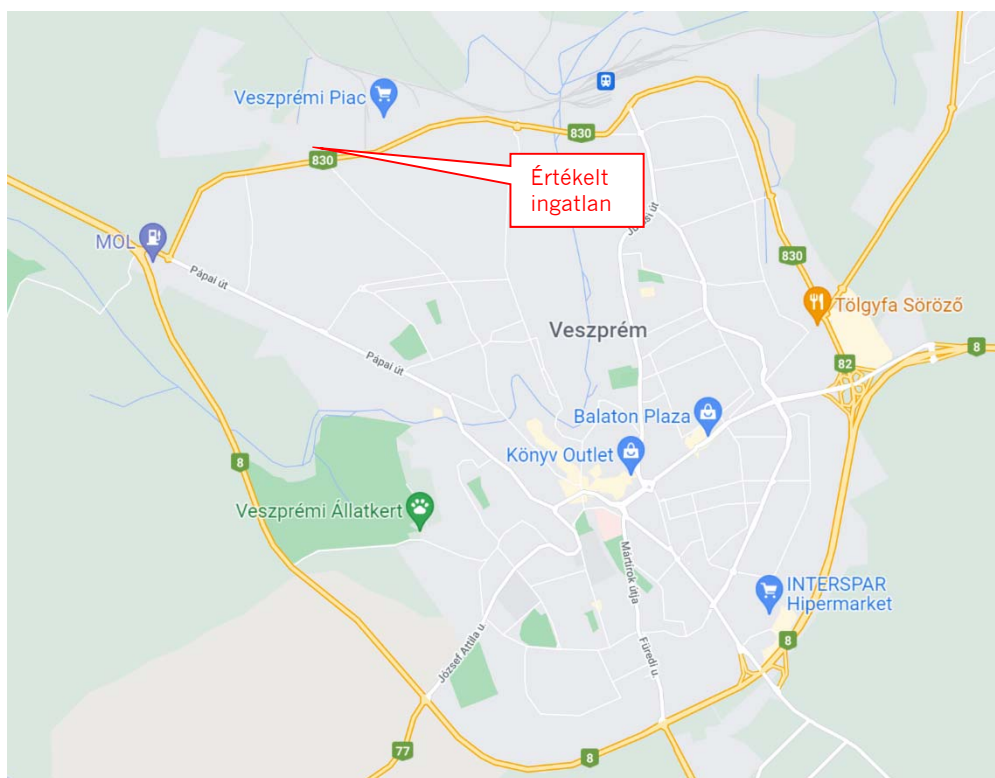


A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:

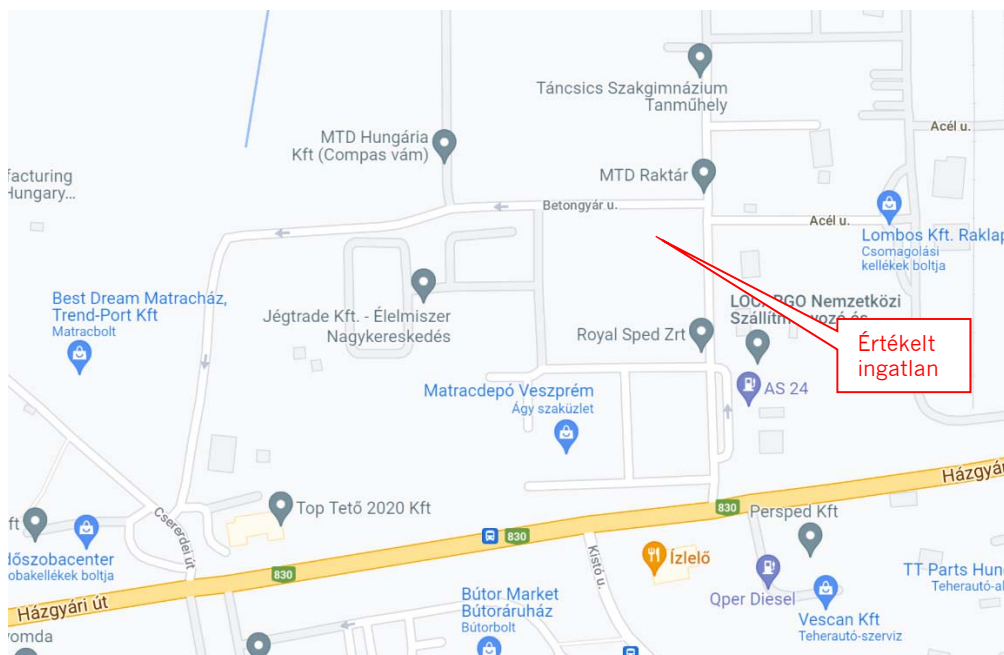


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a város északi, ipari-kereskedelmi jellegű részén, a település központjától mintegy 5 km-re, északra, a 8-as számú főút várost elkerülő északi szakasza (830-as út), a forgalmas, ipari és kereskedelmi szempontból frekventált elhelyezkedésű Házgyári útról leágazó Nagycsarnok utcáról leágazó 1965/11 helyrajzi számú telephely területén található. Környezetében telephelyek, kereskedelmi és szolgáltató egységek (telephelyek, műhelyek, lakberendezési üzletek, építőipari kereskedelmi üzletek, stb.) vannak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja. (az épület még nem látható a felvételen)



Gazdasági környezet

A 58 153 fős Veszprém (forrás: Wikipédia, 2021. 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. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Makrogazdasági környezet, előrejelzés

Az európai gazdasági kilátások – a negyedik járványhullám okozta gazdasági és társadalmi problémák ellenére - továbbra is kedvezőek, az EU konjunktúraindexe novemberben hibahatáron belül csökkent, augusztus óta egy szűk, magas sávban ingadozik. A GKI konjunktúraindexe decemberben nyári szintjére csökkent. Minden ágazat bizalmi indexe csökkent, a fogyasztóké viszont a novemberi nagy zuhanás után javult. A cégek foglalkoztatási hajlandósága erős, de csökkenő, áremelési törekvése erősödik, a magyar gazdaság jövőjét pedig pesszimistán látják. A fogyasztók e témákról viszont a novemberinél optimistábban vélekednek. A GDP az első három negyedévben összesen 7,1%-kal emelkedett 2020 azonos időszakához képest. A harmadik negyedévben az ipar és a külkereskedelem szerepe markánsan csökkent, s ez várható az idei utolsó negyedévben is. A GKI a negyedik negyedévben 4,5-5% közötti, s így 2021 egészében 6,7% körüli gazdasági növekedésre számít, ami lényegében azonos a Pénzügyminisztérium prognózisával. 2022-ben 4,7%-os növekedés valószínű.

A magyar növekedés 2021-ben várhatóan a régió élmezőnyébe fog tartozni, 2022-ben azonban csak gyenge közepes lesz az egyensúlyi problémák kezelésének szükségessége miatt. 2021-ben az átlagos reálkereset 3,5%-kal, a reálnyugdíj (a magas nyugdíjprémium és a 13. havi nyugdíj első hetének kifizetése következtében, a tényleges inflációtól kissé elmaradó viták ellenére) 4%-kal emelkedik, a reáljövedelem várhatóan 4, a lakosság fogyasztása 3,5%-kal (de ezen belül a vásárolt fogyasztás ennél gyorsabban) nő. 2022-ben a bruttó keresetek átlagosan a minimálbérnél kevésbé, mintegy 14%-kal emelkednek, ami 8-9%-os reálkereset-emelkedést eredményez. A nyugdíjak reálértéke 6%-kal nő. A reáljövedelmek 7% körüli emelkedése mellett a fogyasztás 4,5%-kal bővül. A beruházások 2021-ben 8, 2022-ben 4%-kal emelkedhetnek. Egy radikális gazdaságpolitikai szigorítás ennél alacsonyabb ütemhez is vezethet.

Az infó-kommunikációs, a pénzügyi és a kereskedelmi ágazat már 2020-ban sem esett vissza, 2022-re pedig a turizmus, a szórakoztatóipar és a már harmadik éve csökkenő teljesítményt nyújtó mezőgazdaságon kívül minden ágazat eléri a válság előtti GDP-szintjét. 2022 egyik nagy kérdése, hogy mennyire talál magára a magyar ipari export, ami jelentős részben a globális termelési láncok helyzetétől függ. A foglalkoztatottak száma 2021-ben és 2022-ben is várhatóan 0,5%-kal emelkedik, a munkanélküliségi ráta pedig 4% körüli lesz. A bankok vállalati és lakossági hitelállományuk növelését tervezték és tervezik 2021-22-ben. Ugyanakkor a kamatok emelkedése, a törlesztési moratórium jövő év közepi teljes kifizetése a már meglévő hitelportfólió romlását, a hitelkereslet megfontoltabbá válását vetíti előre, igen nagy differenciálódás mellett. Az államháztartás pénzforgalmi deficitje azonban már november végén 3931 milliárd forint, vagyis csaknem az egész évre tervezett összeg volt, részben az EU-transzferek csúszása következtében.

A kormány decemberben 350 milliárd forint értékű beruházás halasztásáról döntött, s levette a napirendről a Budapest Airport költségvetésben egyébként nem szereplő 2021. évi megvásárlásának tervét. Lehetséges, hogy az év végi költekezés is kisebb lesz a korábban gondoltnál. Az eredményszemléletű GDP-arányos államháztartási deficit várhatóan a tervezett 7,5% körül fog alakulni, ami Románia után a második legmagasabb lenne a régióban. A választási osztogatás 2022-ben – a nagyobb jövedelemkiáramlás és magasabb infláció hatását is figyelembe véve – mintegy 1000-1100 milliárd forinttal emelné a 2022. évi államháztartási hiányt. Emiatt a kormányzat némi, a 2022. évet érintő szigorításba is kezdett a kiskereskedelmi különadó 0,2 százalékpontos (egyébként inflációs szempontból is kedvezőtlen) emelésével. Lehetséges, hogy más ágazati adók emelése is felvetődik.

A hiány további lefaragásának fő eszköze az EU-támogatások hazai megelőlegezésének visszafogása, valamint egyes beruházások törlése lehet. Ennek révén a 2022-re előirányzott 5,9%-os GDP-arányos deficit is nagyjából teljesülhet, ami egyébként a régióban így is a legmagasabb lenne. Az infláció 2021-22-ben egyaránt 5% körüli lesz, az euró árfolyama a 2020. évi 351 után 2021-ben 358, 2022-ben pedig 360 forint körül lehet, miközben az irányadó kamat 2022 őszére elérheti a 4,5%-ot, az infláció kedvező esetben év végére várható értékét. A folyó fizetési mérleg gyorsulva romlik, a külső finanszírozási képesség azonban a 2021. évi passzívum után – az EU-val folyó viták rendezése, a transferek folyósítása estén – 2022-ben ismét aktívumot mutathat. (forrás: A GKI Gazdaságkutató Zrt. előrejelzése 2022-re <https://www.gki.hu/language/hu/2021/12/20/a-gki-gazdasagkutato-zrt-elorejelzese-2022-re/>)

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



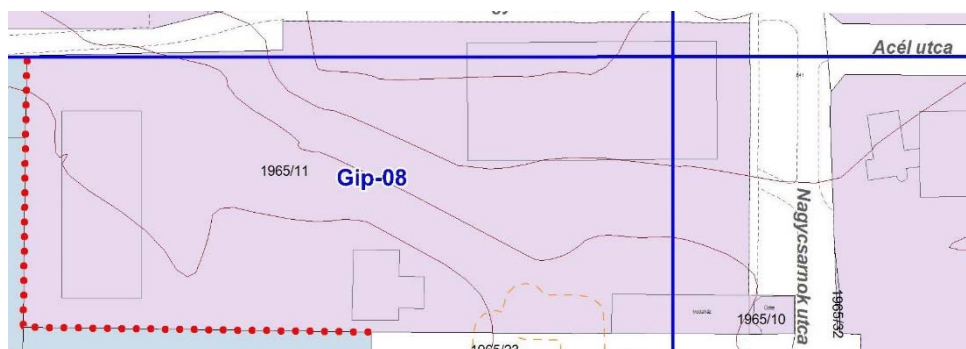
Az 1965/11 helyrajzi számú terület szabálytalan alakú, kelet-nyugat hossztengetyű, észak felé enyhén lejtős kerített saroktelek. Területe részben füves, betonozott, aszfaltozott. A K jelű csarnok alatti földhasználattal érintett terület, szabálytalan sokszög alakú, sík, füves, aszfaltozott terület. A Veszprém 1965/11/B hrsz.-ú ingatlan, szabálytalan sokszög alakú, sík, füves, aszfaltozott terület.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Gip-08 jelű ipari terület építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

34. §

(1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(3)⁵⁰ A területen elhelyezhető:

- a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- c) oktatási, egészségügyi és szociális,
- d) üzemanyagtöltő rendeltetésű épület.

35. Ipari területekre vonatkozó egyedi előírások

35. §

A Gip-10 jelű építési övezetben, a Csererdő területén:

- a) az előkert mérete min. 5,0 m, az Lk-14 övezettel határos telekhatár mentén az oldalkert mérete 8,0 m,
- b) melléképítmények közül csak hulladéktartály-tároló helyezhető el és csak építési helyen belül,
- c) épület legmagasabb pontja 12,5 m lehet,
- d) az üzemeltető befogadói nyilatkozatában szereplő csapadékvíz mennyiségen felül elvezetni kívánt vizeket telken belül kell tartani. A telken belül tározott víz késleltetett módon, a nyilatkozatban szereplő mértékben a közüzemi hálózatba bevezethető, vagy nem ivóvízként hasznosítható.

8. Ipari terület (Gip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége mélysége (m) (m)	
2	Övezet jele							
3	Gip-01	SZ	2000	15	7,5	40	30	50

10	Gip-08	SZ	5000	35	10,5	30	45	50
----	--------	----	------	----	------	----	----	----

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

			
Építés éve:	2021		
Szintek:	Földszint, emelet		
Funkció:	Gyártócsarnok, oktatási		
Teherhordó szerkezet:			
Alapozás módja:	Beton		
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés		
Függőleges teherhordó szerkezet:	Acélszerkezet. (kétoldali acéllemez fegyverzetes 10 cm vastag hőszigetelt falpanelek), PTH 20 cm		
Belső válaszfalak:	Gipszkarton		
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	Egy. VB, trapézlemez gyámolítású mono. VB.		
Nyílászárók:			
Külső ablak:	Fémszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel		
Külső ajtó:	Fémszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel		
Belső ajtó:	Korszerű		
Felületképzések:			
Belső falfelület:	Festett		
Belső padlóburkolat:	Műpadló, kerámia		
Épületgépészet:			
Fűtés, hőleadók:	Hőszivattyú, radiátorok		
Leírás:			
Az értékelt csarnoképület hagyományos technológiával épült.			

 	
Építés éve:	2021
Szintek:	Földszint, emelet
Funkció:	Raktár, kollégium
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	DV-KU 18' jelű tűzihorganyzott kéthajós kialakítású acélszerkezetes csarnok, 34 cm vtg falazat
Belső válaszfalak:	Szerelt gipszkarton és falazott kerámia válaszfalak
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	Egy. VB, trapézlemez gyámolítású mono. VB.
Nyílászárók:	
Külső ablak:	Fémszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel
Külső ajtó:	Fémszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel
Belső ajtó:	Korszerű
Felületképzések:	
Belső falfelület:	Festett
Belső padlóburkolat:	Műpadló, kerámia, nyers beton
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók:	Gázkazán
Leírás:	
Az értékelt csarnoképület hagyományos technológiával épült.	

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A bérleti díj értékének meghatározása során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározást alkalmaztuk. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettük figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém 1965/11 hrsz.-ú ingatlanon található K épület, és a Veszprém 1965/11/B ingatlanon található C épület 1/1 tulajdoni hányadának, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra 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, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

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

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

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 lévőnek 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 2022. február 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. Az ingatlanok, és a benne található gépekre, berendezésekre vonatkozó megállapodásokat jogi szempontból nem vizsgáltuk.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

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 Bérleti díj értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan bérleti díjának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival vetettük össze.

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém 1965/11 hrsz.-ú ingatlanon található K, és C épület piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló bérleti díját összesen:

67 184 160 Ft +ÁFA azaz hatvanhétmillió-száznyolcvannégyezer-százhatvan forintban határoztuk meg.

Az épületekben található termelő berendezések, és a berendezésekhez kapcsolódó eszközök beszerzési értéke a Szakipark tájékoztatása alapján: 1 427 545 000 Ft

A gépek, eszközök napi 14 órában oktatási tevékenységet szolgálnak, tehát 2 műszakban, azaz 16 órában. Termelési tevékenységet a maradék 8 órában végezhetnek. Az eszközök bérleti díjának meghatározásánál a gépek berendezések esetében a 6% elvárható hozam harmadával 2%-al számoltunk. A számítás alapján az épületekben található gépek, berendezések éves bérleti díját az alábbiakban határozzuk meg:

$$1\,427\,545\,000\text{ Ft} \cdot 0,02 = 28\,550\,900\text{ Ft}$$

A számítás alapján a Veszprém 1965/11 hrsz.-ú ingatlanon található K épületben, és a Veszprém 1965/11/B helyrajzi számú ingatlanon található C épületben lévő berendezések éves bérleti díját összesen:

28 550 900 Ft +ÁFA azaz huszonnyolcmillió-ötszázötvenezer-kilencszáz forintban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe az épületek bérleti díjának meghatározásakor.

Az épületek, és a berendezések éves bérleti díját **95 735 060,- Ft+Áfa**, azaz **kilencvenötmillió-hétszázharmincötezer-hatvan Forint+Áfa** összegben határoztuk meg.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 90 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.

Veszprém, 2022. február 22.

Tóth Roland
Kisadózó, EV,
6200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15,
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10301220-50526756-83541003

Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő (OKJ 53 341 01)
(névjegyzék: Veszprém I/635.)

6. MELLÉKLETEK

Bérleti díj meghatározása				
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)				
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	Házgyári u. 1. "K" épület	Csererdő	Almádi út	Házgyári út
Építés éve	2021	2021	2000	2000
Eladás/kínálat ideje	-	2022. február	2022. február	2022. február
Telekméret (m ²)	-	1 382	484	11 000
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség stb.)	teljes közmű	teljes közmű	teljes közmű	teljes közmű
Ingatlan leírása		Ipari csarnok felső szintje, teljes közművel egy légtérben	Ipari csarnok összközművel, ipari kapukkal.	Ipari csarnok összközművel, ipari kapukkal.
	forrás:	ingatlan.com/31181632	ingatlan.com/31769894	ingatlan.com/31919799
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /alapterület	1 608	550	442	6 000
Realizált vagy kínálati ár (Ft/hó+Áfa)		660 000 Ft	696 000 Ft	8 547 360 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 200 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²	1 425 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ² /hó+Áfa)		1 080 Ft/m²	1 417 Ft/m²	1 282 Ft/m²
Telekméret		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
Kialakítás, hasznosíthatóság		10%	10%	10%
Alapterület		0%	0%	10%
Műszaki állapot, karbantartottság		10%	10%	10%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Közműellátottság		0%	0%	0%
Fűtési mód		0%	0%	0%
Oktatási funkció miatti korrekció		-30%	-30%	-30%
Összehasonlító				
korrekció összesen		-10%	-15%	0%
Számított fajlagos érték	1 153 Ft/m²	972 Ft/m ²	1 205 Ft/m ²	1 282 Ft/m ²
Megjegyzés:				

Értékmeghatározás:							
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:							
Az ingatlan fajlagos bérleti díja:		1 153	Ft/m ²				
A bérleti díj összesen: (Ft/hó+Áfa)	1 608 m ²	X	1 153 Ft/m ²			1 854 024 Ft	

Bérleti díj meghatározása									
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)									
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		Házgyári u. 1. "C" épület		Csererdő		Almádi út		Házgyári út	
Építés éve		2021		Csererdő		Almádi út		Házgyári út	
Eladás/kínálat ideje		-		2022. február		2022. február		2022. február	
Telekméret (m2)		-		1 382		484		11 000	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség stb.)		teljes közmű		nincs		nincs		nincs	
Ingatlan leírása				Ipari csarnok felső szintje, teljes közművel egy légtérben		Ipari csarnok összközművel, ipari kapukkal.		Ipari csarnok összközművel, ipari kapukkal.	
		forrás:		ingatlan.com/31181632		ingatlan.com/31769894		ingatlan.com/31919799	
Az ingatlan redukált alapterülete /m²/alapterület		3 308		550		442		6 000	
Realizált vagy kínálati ár (Ft/hó+Áfa)				660 000 Ft		696 000 Ft		8 547 360 Ft	
Fajlagos alapterületi ár				1 200 Ft/m2		1 575 Ft/m2		1 425 Ft/m2	
Árváltozás korrekció				0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció				-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2/hó+Áfa)				1 080 Ft/m2		1 417 Ft/m2		1 282 Ft/m2	
Telekméret				0%		0%		0%	
Településen belüli elhelyezkedés				0%		-5%		0%	
Kialakítás, hasznosíthatóság				10%		10%		10%	
Alapterület				0%		0%		5%	
Műszaki állapot, karbantartottság				10%		10%		10%	
Parkolási lehetőség				0%		0%		0%	
Közműellátottság				0%		0%		0%	
Fűtési mód				0%		0%		0%	
Oktatási funkció miatti korrekció				-30%		-30%		-30%	
Összehasonlító									
korrekció összesen				-10%		-15%		-5%	
Számított fajlagos érték		1 132 Ft/m2		972 Ft/m2		1 205 Ft/m2		1 218 Ft/m2	
Megjegyzés:									

Értékmeghatározás:							
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:							
Az ingatlan fajlagos bérleti díja:	1 132		Ft/m ²				
A bérleti díj összesen: (Ft/hó+Áfa)	3 308 m ²		X	1 132 Ft/m ²		3 744 656 Ft	

HELYISÉGBKÖNYV				
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált terület
Szélfogó	fsz	7,41 m2	100%	7,41 m2
Előtér/közlekedő	fsz	54,6 m2	100%	54,60 m2
Lépcsőház	fsz	3,83 m2	100%	3,83 m2
Előtér	fsz	13,65 m2	100%	13,65 m2
Gépezet	fsz	17,83 m2	100%	17,83 m2
Elektromos kapcsoló helyiség	fsz	14,11 m2	100%	14,11 m2
Számítógépes csoportterem	fsz	69,35 m2	100%	69,35 m2
Recepció	fsz	5,46 m2	100%	5,46 m2
Szem. Öltöző	fsz	3,04 m2	100%	3,04 m2
Iroda	fsz	10,7 m2	100%	10,70 m2
Irattár	fsz	3,04 m2	100%	3,04 m2
Férfi mosdó	fsz	2,72 m2	100%	2,72 m2
Férfi WC	fsz	3,04 m2	100%	3,04 m2
Takszer	fsz	1,60 m2	100%	1,60 m2
Női/Alk. Wc	fsz	4,40 m2	100%	4,40 m2
Közlekedő	fsz	16,56 m2	100%	16,56 m2
Pihenő	fsz	27,67 m2	100%	27,67 m2
Előtér	fsz	3,48 m2	100%	3,48 m2
WC	fsz	1,71 m2	100%	1,71 m2
Öltöző	fsz	6,23 m2	100%	6,23 m2
Mosdó	fsz	2,60 m2	100%	2,60 m2
Zuhanyzó	fsz	1,85 m2	100%	1,85 m2
Előtér	fsz	4,72 m2	100%	4,72 m2
Akm. Wc	fsz	4,62 m2	100%	4,62 m2
Akm. Öltöző	fsz	16,09 m2	100%	16,09 m2
Akm. Mosdó	fsz	4,95 m2	100%	4,95 m2
Akm. Zuhanyzó	fsz	6,21 m2	100%	6,21 m2
Oktatócsarnok	fsz	920,62 m2	100%	920,62 m2
Mérőhelyiség	fsz	44,93 m2	100%	44,93 m2
Lépcsőház	fsz	20,32 m2	100%	20,32 m2
Szerver szoba	fsz	4,87 m2	100%	4,87 m2
előtér/közlekedő	fsz	54,11 m2	100%	54,11 m2
Csoportterem	fsz	40,61 m2	100%	40,61 m2
Tároló	fsz	10,37 m2	100%	10,37 m2
Csoportterem	fsz	40,61 m2	100%	40,61 m2
Férfi mosdó	fsz	3,08 m2	100%	3,08 m2

Férfi wc	fsz	3,52 m2	100%	3,52 m2
Női Mosdó	fsz	3,48 m2	100%	3,48 m2
Női Wc	fsz	1,68 m2	100%	1,68 m2
Női Wc	fsz	1,68 m2	100%	1,68 m2
Közlekedő	fsz	25,92 m2	100%	25,92 m2
Tanári mosdó	fsz	1,71 m2	100%	1,71 m2
Tanári wc	fsz	1,44 m2	100%	1,44 m2
Takszer	fsz	1,73 m2	100%	1,73 m2
Teakonyha	fsz	18,87 m2	100%	18,87 m2
Tárgyaló	fsz	29,62 m2	100%	29,62 m2
Iroda	fsz	20,12 m2	100%	20,12 m2
Iroda	fsz	17,88 m2	100%	17,88 m2
Iroda	fsz	29,48 m2	100%	29,48 m2
Összesen:		1608,12 m2		1608,12 m2

HELYISÉGBKÖNYV				
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált terület
Szárazárú raktár	fsz	386,14 m2	100%	386,14 m2
Iroda	fsz	15,04 m2	100%	15,04 m2
Öltöző	fsz	16,75 m2	100%	16,75 m2
Szárazárú raktár	fsz	199,69 m2	100%	199,69 m2
Szárazárú raktár	fsz	235,62 m2	100%	235,62 m2
Szárazárú raktár	fsz	104,26 m2	100%	104,26 m2
Szárazárú raktár	fsz	351,36 m2	100%	351,36 m2
Szárazárú raktár	fsz	50,88 m2	100%	50,88 m2
Szárazárú raktár	fsz	586,29 m2	100%	586,29 m2
Előtér	fsz	17,86 m2	100%	17,86 m2
Tároló	fsz	8 m2	100%	8,00 m2
Lépcsőház	fsz	4,63 m2	100%	4,63 m2
Közlekedő	fsz	49,33 m2	100%	49,33 m2
Ffi mosdó előtér	fsz	6,72 m2	100%	6,72 m2
Ffi mosdó	fsz	10,13 m2	100%	10,13 m2
AKM mosdó	fsz	4,48 m2	100%	4,48 m2
Tak.szer.	fsz	2,27 m2	100%	2,27 m2
Női mosdó előtér	fsz	6,81 m2	100%	6,81 m2
Női mosdó	fsz	10,38 m2	100%	10,38 m2
Előtér	fsz	5,59 m2	100%	5,59 m2
AKM mosdó	fsz	6,96 m2	100%	6,96 m2
AKM szoba 2 fő	fsz	27,72 m2	100%	27,72 m2
Tároló	fsz	9,78 m2	100%	9,78 m2
Ruhatar	fsz	11,64 m2	100%	11,64 m2
Előtér	fsz	49,82 m2	100%	49,82 m2
Konferenciaterem	fsz	159,29 m2	100%	159,29 m2
Tároló	fsz	20,88 m2	100%	20,88 m2
Közlekedő	fsz	50,67 m2	100%	50,67 m2
Gépészet	fsz	95,37 m2	100%	95,37 m2
Tároló	fsz	19,51 m2	100%	19,51 m2
Elektromos kapcsoló helyiség	fsz	14,05 m2	100%	14,05 m2
Szélfogó	fsz	2,81 m2	100%	2,81 m2
Közlekedő	fsz	42,75 m2	100%	42,75 m2
Porta	fsz	3,77 m2	100%	3,77 m2
Porta-mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Porta-szoba	fsz	11,92 m2	100%	11,92 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2

Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,89 m2	100%	11,89 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,88 m2	100%	11,88 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,84 m2	100%	11,84 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,84 m2	100%	11,84 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,88 m2	100%	11,88 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,89 m2	100%	11,89 m2
Váró	fsz	3,77 m2	100%	3,77 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Orvosi szoba	fsz	11,92 m2	100%	11,92 m2
Lépcső	fsz	15,68 m2	100%	15,68 m2
Lépcsőház	fsz	14,76 m2	100%	14,76 m2
Közlekedő	fsz	106,24 m2	100%	106,24 m2
Előtér	fsz	8,88 m2	100%	8,88 m2
Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2
Szobaegység	fsz	27,17 m2	100%	27,17 m2
Előtér	fsz	8,14 m2	100%	8,14 m2
Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2
Szobaegység	fsz	24,81 m2	100%	24,81 m2
Tak.szer.	fsz	3,13 m2	100%	3,13 m2
Mosoda	fsz	10,18 m2	100%	10,18 m2
Teakonyha	fsz	10,95 m2	100%	10,95 m2
Zsibongó	fsz	25,33 m2	100%	25,33 m2
Tanuló	fsz	8,14 m2	100%	8,14 m2
Tanuló	fsz	8,14 m2	100%	8,14 m2
Zsibongó	fsz	25,33 m2	100%	25,33 m2
Teakonyha	fsz	10,95 m2	100%	10,95 m2
Raktár	fsz	10,18 m2	100%	10,18 m2
Előtér	fsz	8,14 m2	100%	8,14 m2
Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2

Szobaegység	fsz	24,81 m2	100%	24,81 m2
Előtér	fsz	8,88 m2	100%	8,88 m2
Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2
Szobaegység	fsz	27,17 m2	100%	27,17 m2
Előtér	fsz	8,88 m2	100%	8,88 m2
Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2
Szobaegység	fsz	27,17 m2	100%	27,17 m2
Előtér	fsz	3,77 m2	100%	3,77 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,08 m2	100%	12,08 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,10 m2	100%	12,10 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,09 m2	100%	12,09 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,00 m2	100%	12,00 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,00 m2	100%	12,00 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,09 m2	100%	12,09 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,10 m2	100%	12,10 m2
Előtér	fsz	3,77 m2	100%	3,77 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,08 m2	100%	12,08 m2
Összesen:		3308,47 m2		3308,47 m2

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés száma: 331577/4/2022

2022.02.14

VESZPRÉM

Szektor : 34

Belterület 1965/11 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Házgyári út 1. "felülvizsgálat alatt"			
I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett telephely és műhely és beépített terület			
	0	2.1380	0.000
4. bejegyző határozat: 593/1988.01.22 Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/27 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog			
5. bejegyző határozat: 31581/2001.2000.01.18 Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/40 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog 593/1988.01.22., 593/1988.01.22.			
6. bejegyző határozat: 31581/2001.2000.01.18 Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/41 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog			
7. bejegyző határozat: 37723/2/2016.03.31 Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/11/A HRSZ-t illető Földhasználati jog A vázrajz szerinti II. jelű 573 m2 területre.			
8. bejegyző határozat: 412568/2/2020.08.27 Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/11/B HRSZ-t illető Földhasználati jog A 8-2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint,.			
9. bejegyző határozat: 419032/2/2020.11.26 Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/11/B HRSZ-t illető Földhasználati jog A vázrajz szerinti II. jelű 8437 m2 nagyságú területére, az ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.			
II. RÉSZ			
6. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 46484/2005.08.26 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. cím: 8200 VESZPRÉM Házgyári út 1. törzsszám: 13519869			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ
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	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.</p> <p>Oldal: 2/3</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat Megrendelés szám:331577/4/2022 2022.02.14</p> <p>VESZPRÉM Belterület 1965/11 helyrajzi szám</p> <p>Szektor : 34</p> <p>Folytatás az előző lapról III. RÉSZ</p> <p>6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42160/2001.07.17 Vezetékjog a vázrajz szerinti területre . VGX-0045/95. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.</p> <p>7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45407/2006.09.11 Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés az I. részen.</p> <p>9. bejegyző határozat, érkezési idő: 38896/2/2013.06.12 Vezetékjog A vázrajz és a területkimutatás szerinti 1113 m2 területre. jogosult: név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966 cím : 8800 NAGYKANIZSA Trinyi utca 32.</p> <p>10. bejegyző határozat, érkezési idő: 35475/2014.03.13 Vezetékjog A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.</p> <p>13. bejegyző határozat, érkezési idő: 31584/2/2015/2014.12.12 Használati jog A 8-1259-2014. számon záradékolt változási vázrajz szerinti 150 m2 nagyságú terület vonatkozásában. jogosult: név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966 cím : 8800 NAGYKANIZSA Trinyi utca 32.</p> <p>14. bejegyző határozat, érkezési idő: 46628/2/2016.07.20 Jelzálogjog 400 000 000 FT, azaz négyszázmillió FT és járulékal erejéig . jogosult: név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737 cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.</p> <p>15. bejegyző határozat, érkezési idő: 46628/2/2016.07.20 Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására. utalás: III/14. jogosult: név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737 cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.</p> <p>Folytatás a következő lapon</p>	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
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Veszprém Megyei Kormányhivatal</p> <p>Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.</p> <p>Oldal: 3/3</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat</p> <p>Megrendelés szám:331577/4/2022</p> <p>2022.02.14</p> <p>VESZPRÉM Szektor : 34</p> <p>Belterület 1965/11 helyrajzi szám</p> <p>Folytatás az előző lapról</p> <p>III. RÉSZ</p> <p>16. bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2018.06.06 Jelzálogjog 200 000 000 FT, azaz kétszázmillió FT összeg és járulékaik erejéig. jogosult: név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737 cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.</p> <p>17. bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2018.06.06 Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására. utalás: III/16. jogosult: név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737 cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.</p> <p>18. bejegyző határozat, érkezési idő: 401264/2/2021.01.12 Földhasználati jog A 8/120/2021. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti II. jelű 4249 m2 nagyságú területre. jogosult: név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202 cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.</p> <p>19. bejegyző határozat, érkezési idő: 422190/5/2021.09.29 Jelzálogjog 150 000 000 FT, azaz százötvenmillió FT és járulékaik erejéig . jogosult: név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737 cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.</p> <p>20. bejegyző határozat, érkezési idő: 422190/5/2021.09.29 Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására. utalás: III/19. jogosult: név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737 cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.</p> <p>21. bejegyző határozat, érkezési idő: 422533/5/2021.10.05 Vezeték jog A 22kV-os hálózat és a BHTR Állomás biztonsági övezete által érintett 6 m2 területre. (8/1444/2021.) Határozatszám:FE/MMBO/03427-7/2021. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.</p> <p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>	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

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmartytér 9.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 331584/4/2022

2022.02.14

VESZPRÉM

Belterület 1965/11/B helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

műhely

2904

társasági

Bejegyző határozat: 412568/2/2020.08.27

2. bejegyző határozat: 412568/2/2020.08.27

Illetli a VESZPRÉM Belterület 1965/11 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog
A 8-2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint, az egész földrészletre
vonatkozóan.

3. bejegyző határozat: 419032/2/2020.11.26

Illetli a VESZPRÉM Belterület 1965/11 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog
A vázrajz szerinti II. jelű 8437 m2 nagyságú területére, az ingatlan mindenkori tulajdonosa
javára.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 419031/3/2020.11.26

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

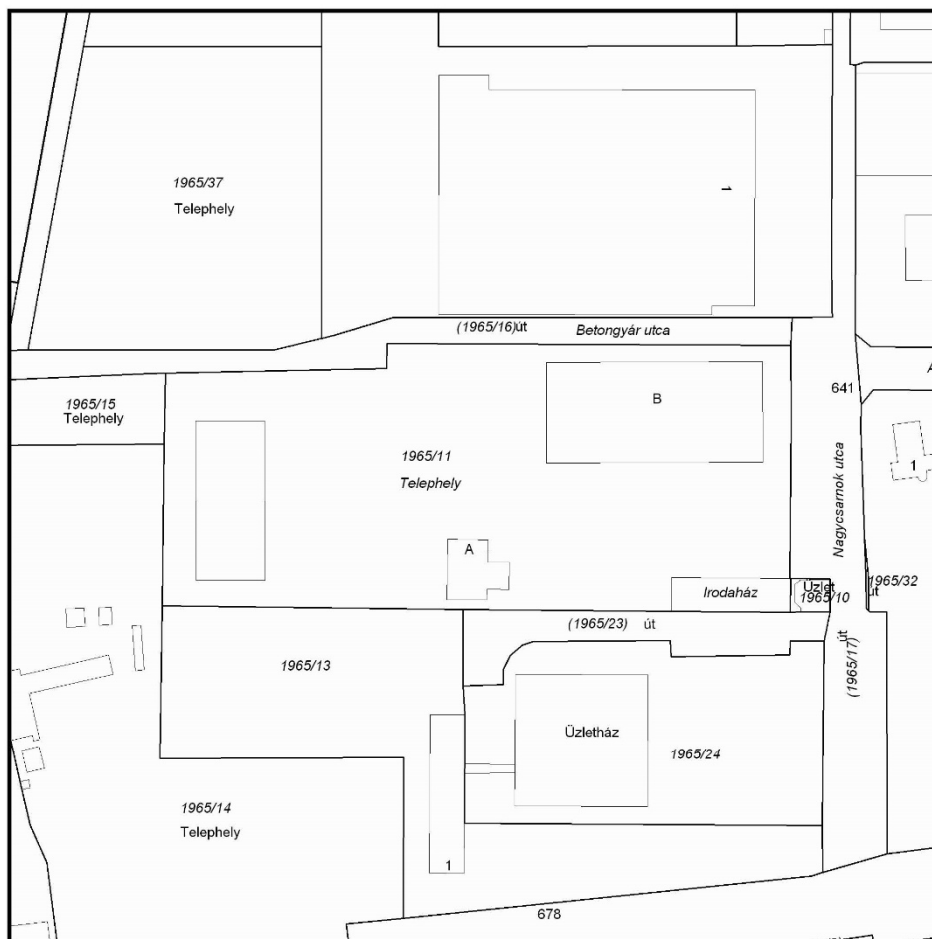
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.02.14 06:30:01

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 1965/11

Megrendelés szám: 331586/4/2022

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



környezet



C épület



C épület



C épület



C épület

FÉNYKÉPEK



K épület



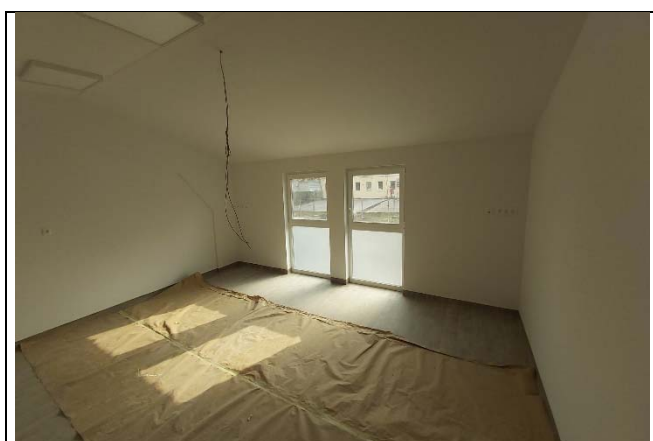
K épület



K épület



K épület



C épület belső tér

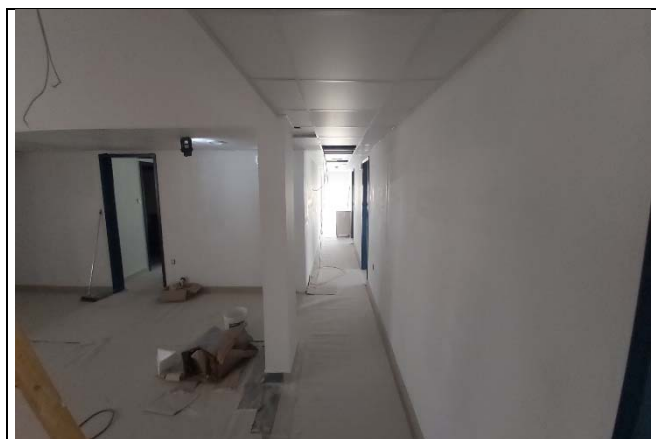


C épület belső tér

FÉNYKÉPEK



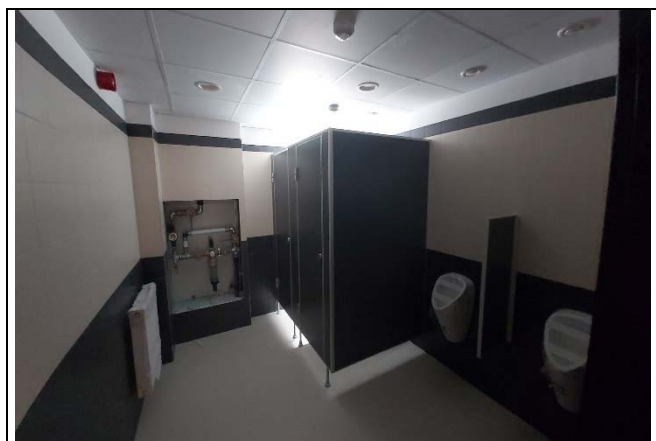
C épület belső tér



C épület belső tér



C épület belső tér



C épület belső tér

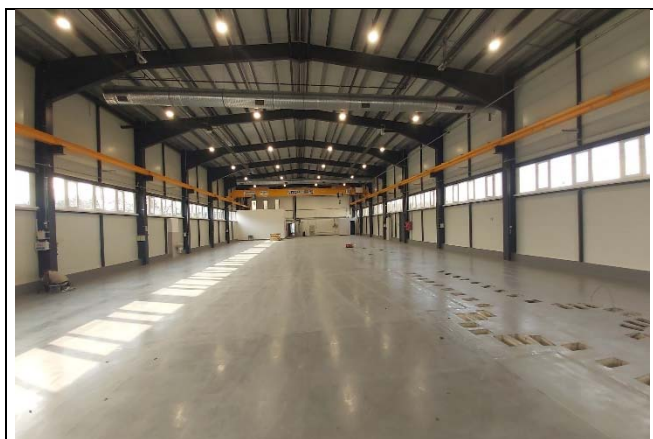


C épület belső tér

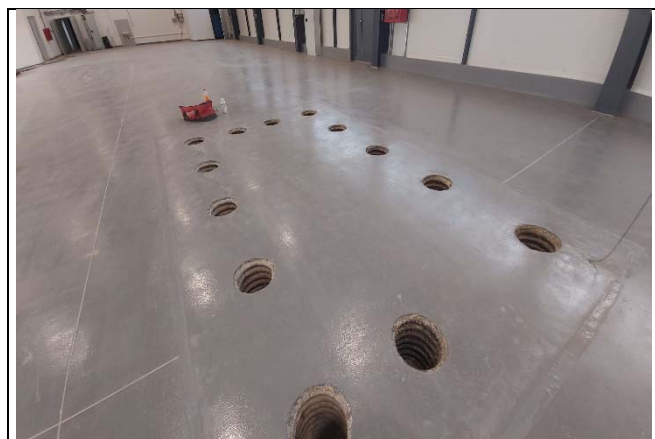


C épület belső tér

FÉNYKÉPEK



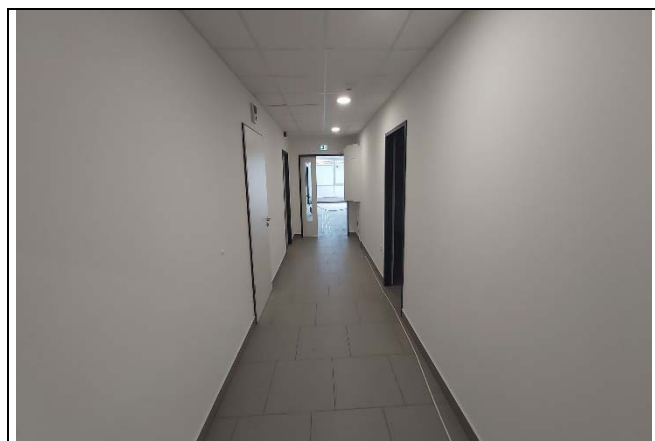
K épület belső tér



Gépalap a K épületben



K épület



K épület



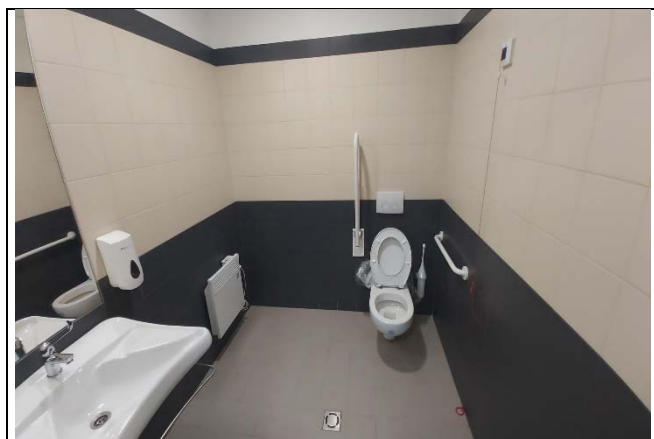
K épület belső tér



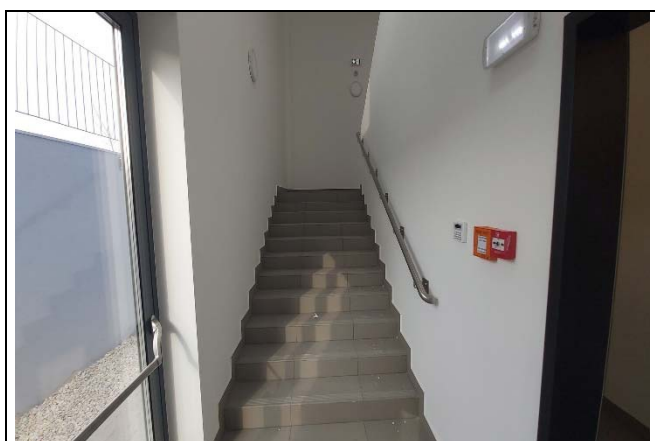
K épület belső tér



K épület belső tér



K épület belső tér



K épület belső tér



K épület belső tér



K épület belső tér



K épület belső tér

2022. 02. 17. 17:24

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád.

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda
+36 20 250 5012



Veszprém, Csererdő

Kiadó egyéb ipari ingatlan

Ár havonta
660 ezer Ft

Alapterület
550 m²

Telekterület
1382 m²

Költözhető

azonnal

Min. bérleti idő

12 hónap

Veszprém frekvenciált ipari parkjában kiadó egy ipari csarnok felső szintje, mely egy légterű, 550 m² alapterületű.

A könnyen megközelíthető helyen lévő épület szigetelt, fűtött, minden közművel ellátott. A bérlemény egy terű, tetszőlegesen alakítható még.

Az épület körül térkövezett parkoló került kialakításra.

Hosszútávú - minimum 1 év - bérletet keresünk!

A bérleti díj: 660.000 ft.+ÁFA/hó



<https://ingatlan.com/31181632/nyomtatas>

1/2

2022. 02. 17. 17:24

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31181632>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

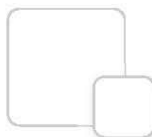
<https://ingatlan.com/31181632/nyomtatas>

2/2

2022. 02. 17. 17:22

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád.

ingatlan.com



Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda
+36 70 380 0323



Veszprém, Cholnokváros

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta		Alapterület	Telekterület
696 ezer Ft		442 m²	484 m²
Energiatanúsítvány	nincs megadva	Költözhető	nincs megadva
Emelet	földszint	Min. bérleti idő	nincs megadva
Épület szintjei	földszintes		

Veszprém, a Cholnok városrészben, az Interspár, a Belső környűrű és az Almádi út közötti területen, a Belső környűrűről, aszfaltozott úton kapcsolódó ~ 2 ha (~ 20.000 m²) bérraktárak és nagykereskedések telephelyén hosszútávra bérbeadó egy 442 m²-es össz.alapterületű, ipari kapuval ellátott (külön bejáratl is) két részből álló előhűtő: 160 m² + mélyhűtő: 282 m² hűtőház. Körforgalomszerűen kamionokkal is jól megközelíthető, behajtható de a nagy aszfaltozott felületek kiválóan alkalmasak a kamionok megfordulására is. Az épület szigetelt fém panel. Targoncázható. Belmagassága: 2,6 m. A Tulajdonos a bérleti díj összegét euróba határozza meg, melynek összege: 4,5 EURÓ/m² + ÁFA + rezsi/hó, mely természetesen forintban fizetendő középárfolyamon számolva.

A 2014-es gépészettel készült hűtőhelyiségek, kisebb ráfordítással alkalmas lehet 0-2°C hűtésről mélyhűtő funkciót ellátni.

Az épület telekterülete 484 m², az épület előtt húzódik egy 289 m²-es előtető. Az előtető tárolásra alkalmas terület (pl.: targoncák, göngyölegek stb.).

A maximum bérleti idő: 2 év. A Tulajdonos elvárása, hogy szerződéskötéskor kaució megfizetése szükséges, ami foglalként is biztosíték illetve az ingatlan birtokba adásakor a bérleti díj előre megfizetése. Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. A Nívó

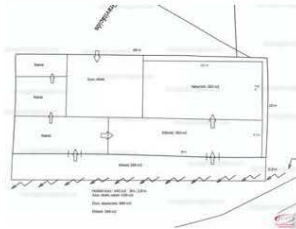
<https://ingatlan.com/31769894/nyomtatás>

1/2

2022. 02. 17. 17:22

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád.

Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon. N4038



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31769894>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2022. 02. 17. 17:24

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád.

ingatlan.com



Kovács Tamás
Industrial-Property Kft.
+36 20 361 1564



Nyitott kapukkal



0



Veszprém, Házgyári út 1.

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta
24 ezer €

Alapterület
6000 m²

Telekterület
11000 m²

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Emelet **nincs megadva**

Épület szintjei **földszintes**

Költözhető **azonnal**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Raktár alapterület: 6000 m2

Bérleti díj: 4 EUR/m2/hó + Áfa

Szociális blokk, iroda alapterülete: 180 m2

Belmagasság: 9 m

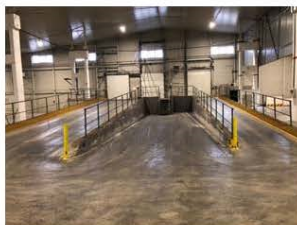
Padlóterhelhetőség: pontos adat nincs erre vonatkozóan, a legutóbbi bérlet 3 szinten 1800 kg/gerendapár terhelhetőségű polcrendszert használt

Sűrített levegő: jelenleg nincs kiépítve, Bérbeadó vállalja a kiépítését, amennyiben felek megállapodna annak pontos műszaki tartalmáról

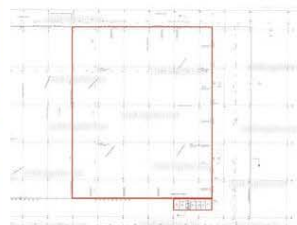
Víz: 80.000 m3/év a rendelkezésre álló kontingens

Áram: 1840 kW (2000 kVA) a rendelkezésre álló teljesítmény

Gáz: 250 m3/h a rendelkezésre álló teljesítmény



Nyitott kapukkal

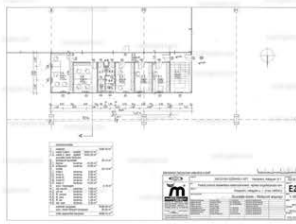


<https://ingatlan.com/31919799/nyomtatas>

1/2

2022. 02. 17. 17:24

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31919799>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/31919799/nyomtatas>

2/2