

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

8200 Veszprém Barátság utca 2364/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott,  
„kivett sporttelep öltöző-vizesblokk” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan



Készítette:

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

**Csopak  
2023. május 19.**

**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Az ingatlan megnevezése: kivett sporttelep öltöző-vizesblokk

Cím: 8200 Veszprém Barátság utca

Hrsz.: 2364/42

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Korlátozottan forgalomképes

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Az ingatlan teljes területe: 1.9821 m<sup>2</sup>Az értékelt épületek nettó területe: - m<sup>2</sup>

Közmű-ellátottság: összközmű (jelenlegi bérlő nevén)

Jelenlegi funkció: sporttelep

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Hozamszámításon alapuló értékelési módszerből kalkulált bérleti díj megállapítás

Értékelés fordulónapja: 2023. április 26.

Bérleti díj érvényessége: 360 nap

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

Bérleti díj összesen, kerekítve:

**2 000 000 Ft/év**, azaz  
kétfmillió forint/év

A bérleti díj az áfa összegét és a közüzemi költségeket nem tartalmazza. Helyszíni tájékoztatás alapján az ingatlanon található felépítmények (könnyűszerkezetes büfé, könnyűszerkezetes klubház, kazánház) a korábbi bérlő tulajdonát képezik. Ezek provizórikus jellegűen, a Megbízó képviselőjével történt egyeztetés alapján ezek bérleti díját a szakvélemény nem tartalmazza. Az ingatlan összközműves, de a kapacitás felett a korábbi bérlő rendelkezik. A számítás során az Üzemeltető, illetve a Tulajdonos által biztosított üzemeltetési adatokat (lásd: mellékletek) használtuk fel, azok valóságtartalmát nem vizsgáltuk, azok valóságnak megfelelőségéért semmilyen felelősséget nem vállalunk! Az ingatlan Üzemeltető általi esetleges alul hasznosítását nem vizsgáltuk! A megállapított bérleti díj a jelenlegi hasznosítási forma mellett érvényes.

Csopak, 2023. május 19. **BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Készítette:

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/58)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 52 341 03 00015401) (névjegyzék: Veszprém

MJV PH I/118.)

# Tartalomjegyzék

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	6
2.4 Felhasznált dokumentumok .....	6
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>6</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	6
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	8
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	13
<b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>13</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	13
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	14
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények .....	14
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	14
4.5 Bérleti díj meghatározása .....	14
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>16</b>
<b>6. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>17</b>

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

A "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2023. március 28-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém 2364/42 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett sporttelep öltöző-vizesblokk” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan.

Az értékelés célja bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

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

Mivel az értékelt ingatlanhoz hasonló sporttelep a bérleti piacon jelenleg nem lelhető fel, a piaci bérleti díj meghatározása szegmentálás alapján, a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával, piaci összehasonlító módszerrel nem történhet. Ezért a kalkuláció során az ingatlan jelenlegi funkciójának továbbvitelét feltételezve megállapítottuk az ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékét, majd ez alapján a bírósági gyakorlatban szokásos és óvatosnak tekinthető 25 éves megtérülést feltételezve megállapítottuk a realizálható bérleti díj mértékét.

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közhelviseelési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót

vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábal.

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2023. április 7-én Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített.

### 2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap másolat
- E-hiteles térképmásolat

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2023.03.28.
Ingatlan címe:	Veszprém, Barátság utca
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2364/42
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett sporttelep öltöző-vizesblokk
Terület:	1.9821 m <sup>2</sup>

<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
II/1.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 42636/3/2007.07.02</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 42636/3/2007.07.02</i>	
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a veszprémi 2364/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.	
III/2.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 35477/2014.03.13</i>	
Vezetékjog. A terület-kimutatásban és a változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.	
Jogosult:	E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.
Cím:	9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/3.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 406542/5/2022.03.03.</i>	
Önálló szöveges bejegyzés rendeltetésmód változás során az ingatlan megnevezése „kivett beépítetlen terület” megnevezésről „kivett sporttelep” megnevezésre változott.	
III/4.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 423650/2/2022.10.10.</i>	
Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés a 8/1147/2022. számú változási vázrajz alapján.	

**Megjegyzés:**

A tulajdoni lap III/2. szám alatt található vezetékJog bejegyzéssel kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, a lenti e-közmű kivonat alapján az elektromos vezetékek az ingatlan déli telekhatárától a büféépületig, az ingatlan középső részén fut. A bejegyzés és a vezetékek a vizsgálat ingatlan jelenlegi hasznosítását érdemben nem befolyásolja.



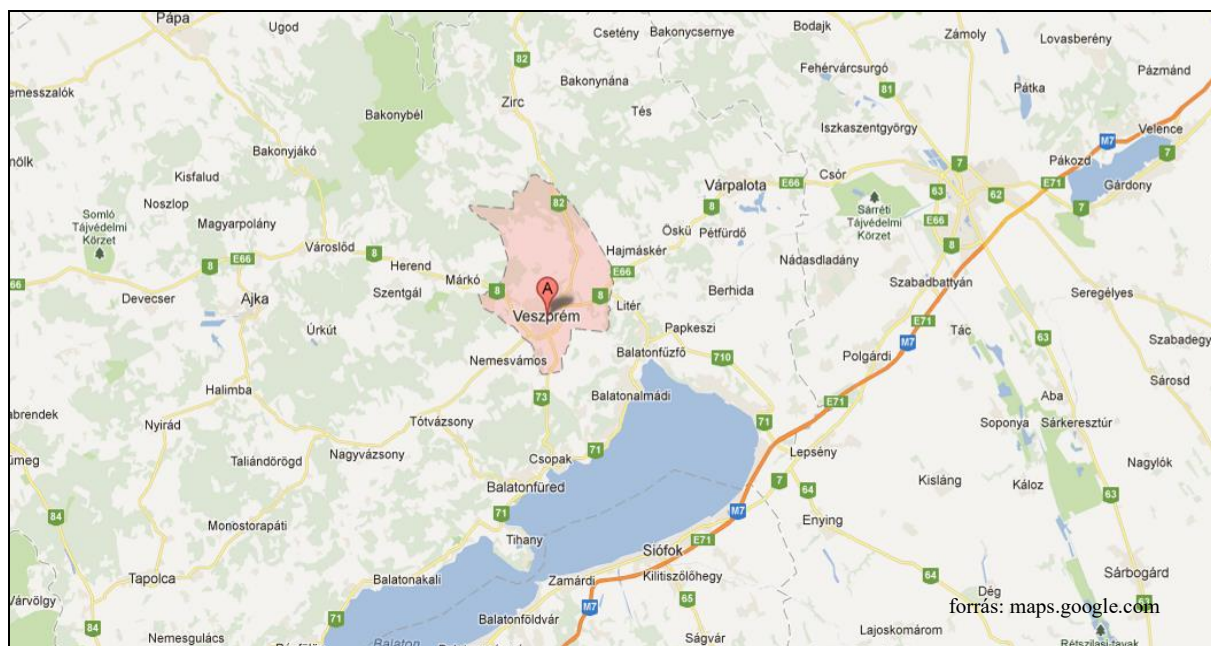
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

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



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

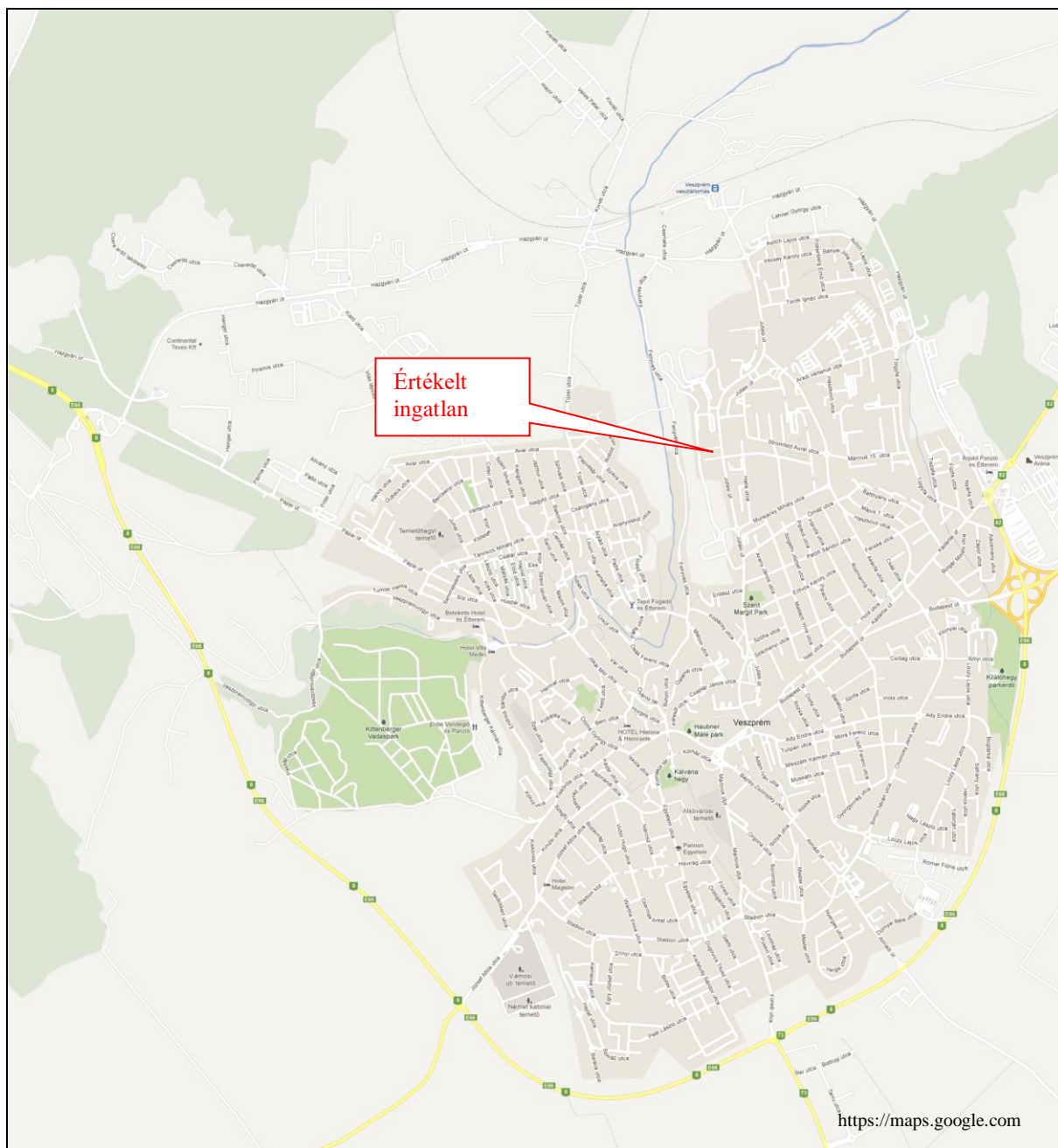




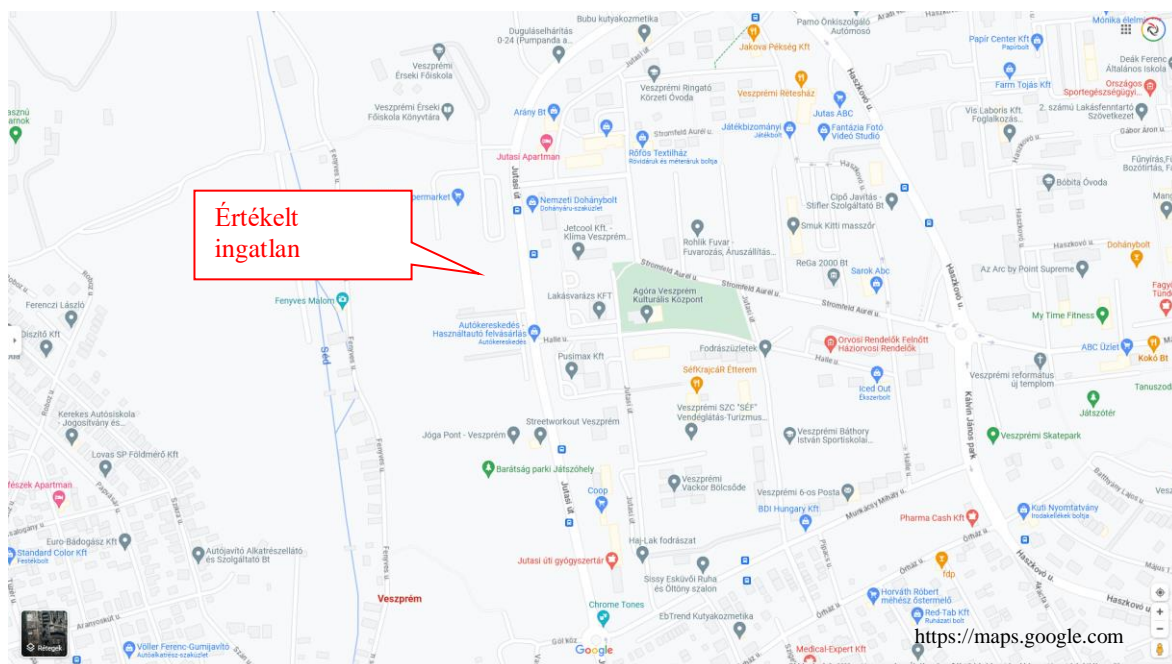
**Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan a település központjától 2 km-re északra, a település egyik legforgalmasabb útja, a Jutasi út mellett, a város legnagyobb lakótelepe, a Jutasi úti lakótelep mellett található. Infrastrukturális ellátottsága jó, egészségügyi és oktatási intézmények, az alapellátást szolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek 500 m-es körzetben, a lakótelepen elérhetők, közhivatalok, kereskedelmi és szolgáltató egységek szélesebb köre 2-2,5 km-es körzetben, a központban fellelhető. Az ingatlan közvetlenül a Jutasi útról nyíló 2364/41 helyrajzi számú sávon, a Barátság utca nevű kivett helyi közúton át érhető el. Környezetben nyugaton véderdő, délen közpark, északon hipermarket található, a Jutasi út túloldalán az 1970-es évek végén és 1980-as évek elején épült, 8-10 emeletes panel, illetve az 1970-es évek elején épült téglalakótömbök találhatók.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A rendszerváltozást követő néhány évben Veszprém is megérezte a gazdaság szerkezeti átalakulásának hatásait. A megye legtöbb nehézipari üzemének bezárásával a városban kiépült tudományos-kutatási infrastruktúra jelentős része is válságba került, a munkanélküliségi ráta átlépte a 20%-os küszöböt. A megoldást tőkeerős vállalatoknak a városba történő telepítése jelentette. Az 1990-es évek elejét jellemző, több mint 20%-os munkanélküliség az ipar telepítésének köszönhetően mára mérséklődött, így a betelepült cégek válogathatnak a fiatal képzett munkaerőben. Az egyetemi integráció nyertese a



teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Veszprém mindig is komoly gondot fordított arra, hogy a régióban a kutatás-fejlesztés bázisává váljon. A városban a bankok és pénzintézetek teljes skálája megtalálható mind a hazai, mind a külföldi érdekeltségű szférából. A kedvező közlekedés-földrajzi helyzet, a városnak a hazai szállítási-közlekedési rendszerhez való kedvező illeszkedése nagy lehetőséget teremtett és teremt a fejlődésre. A városon átmenő 8-as számú főút már folyamatban lévő fejlesztése, s később annak a majdan megépülő M8-as autópályába csatolása a szó szoros értelmében is újabb kapukat nyithat meg Veszprém előtt. A városban tehát megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A településen a munkanélküliségi ráta 1,78% (NFSZ., 2023. februári adat).

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



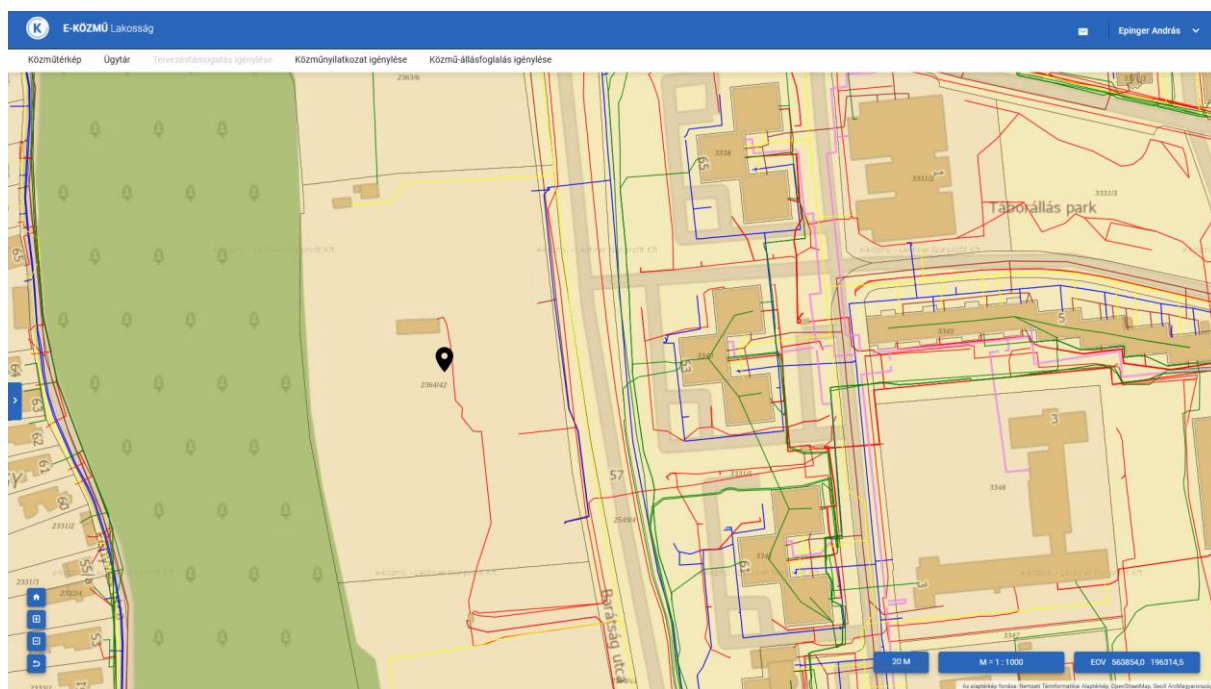
Az ingatlan területe szabálytalan sokszög alakú, közel észak-dél hossztengetűű, a terület keleti utcafrontra nyitott. A telek drótkerítéssel körbekerített. Terepfelszíne változó, de a pályáknál sík.

A területen 7 db salakos és 1 db műanyag borítású tenispálya, illetve 3 db multifunkciós pálya található. A tenispályák közül 3 db-ot a téli időszakban sátorral fednek le, a sátor a korábbi bérlő tulajdonát képezi.

A helyszíni szemle a pályák tavaszi karbantartása előtt történt, a szemle során a pályák gyengébb állapotúak voltak.

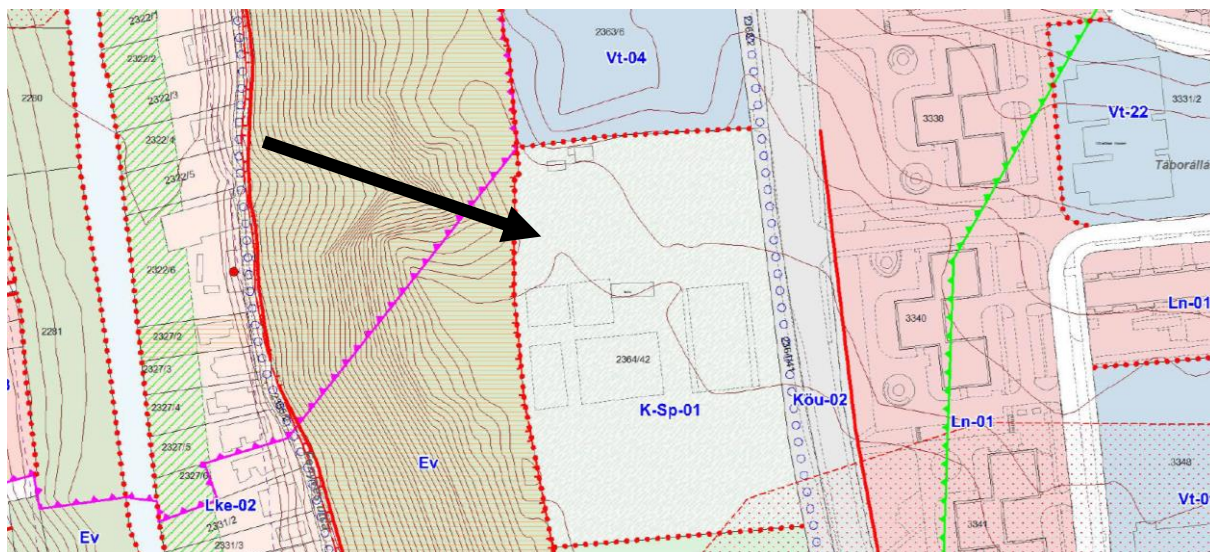
#### **Közműellátottság**

Az értékelt ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal rendelkezik. Helyszíni tájékoztatás alapján a közműkapacitások a korábbi bérlő nevének vannak.



**Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az ingatlan K-Sp-01 jelű „Különleges, nagyterjedésű, sportolási célú terület” építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

**39. Különleges, nagyterjedésű, sportolási célú terület (K-Sp)****39. §**

- (1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.
- (2)<sup>60</sup> A területen elhelyezhető:
- sport, lovassport,
  - pihenés, testedzés,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - kereskedelmi szállás,
  - az övezetben megengedett más rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakó,
  - kizárólag a működéshez szükséges gazdasági rendeltetésű épület.
- (3) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladéktároló-tároló,
  - zászlótartó oszlop.
- (4) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül elhelyezhető:
- járműtároló,
  - kazánház.

**12. Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
2	jelle							
3	K-Sp-01	SZ	5000	15	7,5	50	50	80
4	K-Sp-02	SZ	5000	20	12,5	50	50	80

**Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén és környezetében nem észlelhető. Az értékelt ingatlanon engedélyköteles tevékenység tudomásunk szerint jelenleg nem folyik.

**3.3 Az épület műszaki jellemzői**

Épületek	
	
<b>Leírás:</b>	
A területen található könnyűszerkezetes épületek (büfé, könnyűszerkezetes klubház, kazánház) a korábbi bérelő tulajdonát képezik, provizórikus jellegűek, gyenge állapotúak, az értékelés során nem lettek figyelembe véve.	

**4. ÉRTÉKELES****4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

Az értékelés a következők figyelembevételével készült:

A megállapított bérleti díj közműköltségeket, és egyéb, a hasznosítással összefüggően jelentkező költségeket, illetve az áfa összegét nem tartalmazza.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan bérbeadhatóságának jogi eredetű korlátozottságáról nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, 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 a szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által 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.

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, illetve ezek beszerezhetők.

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

#### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Helyszíni tájékoztatás alapján az ingatlanon található felépítmények (könnyűszerkezetes büfé, könnyűszerkezetes klubház, kazánház) a korábbi bérlo tulajdonát képezik. Ezek provizórikus jellegűen, a Megbízó képviselőjével történt egyeztetés alapján ezek bérleti díját a szakvélemény nem tartalmazza. Az ingatlan összközműves, de a kapacitás felett a jelenlegi bérlo rendelkezik

#### 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Nincsenek.

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

Nincsenek.

#### 4.5 Bérleti díj meghatározása

Mivel az értékelt ingatlanhoz hasonló sporttelep a bérleti piacon jelenleg nem lelhető fel, a piaci bérleti díj meghatározása szegmentálás alapján, a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával, piaci összehasonlító módszerrel nem történhet. Ezért a kalkuláció során az ingatlan jelenlegi funkciójának továbbvitelét feltételezve megállapítottuk az ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékét, majd ez alapján a bírósági gyakorlatban szokásos és óvatosságnak tekinthető 25 éves megtérülést feltételezve megállapítottuk a realizálható bérleti díj mértékét.

**A hozamszámítás során az Üzemeltető, illetve a Tulajdonos által biztosított üzemeltetési adatokat (lásd: mellékletek) használtuk fel, azok valóságtartalmát nem vizsgáltuk, azok valóságnak megfelelőségéért semmilyen felelősséget nem vállalunk! Az ingatlan Üzemeltető általi esetleges alul hasznosítását nem vizsgáltuk!**

Az Üzemeltető által a költségek közt számolt bérleti díj nem tekinthető az üzemszerű működéshez szorosan kapcsolódó költségnek, tulajdonosi hasznosítás esetén az nem áll fent, az nem figyelembe vehető.

Mivel a tenispályák téli üzemeltetéséhez szükséges sátor a korábbi bérlo tulajdonát képezi, a pályák szezonális üzemeltetését feltételeztük.

A multifunkciós pályákból, illetve a műanyag borítású pályából az Üzemeltető tájékoztatása szerint nem származik bevétele, ezekből származó bevételekkel nem számoltunk.



A maximálisan realizálható éves bevétel számítása:

Megnevezés		Becsült díj Ft/óra	Becsült óra/nap	Becsült üzemnap	Becsült éves bevétel (Ft)
Salakos tenispályák	7 db	1 450	13	180	23 751 000
Multifunkciós pályák	3 db	3 500	0	180	0
Összes maximálisan realizálható éves bevétel:					23 751 000

A költségek között szereplő karbantartási költségek megállapítása során az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2022 adataiból indultunk ki.

A számításokat a következő táblázat tartalmazza:

<b>Bevételek</b>	Éves bevétel (1 979 250 Ft/hó)	Ft	23 751 000
	Kihasználtság	%	25,7
	<b>Figyelembe vehető bevétel</b>	Ft	6 104 000
<b>Kiadások</b>	<b>Rendszeres kiadások</b>		
	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1 %-a Ft	61 000
	Kezelési költség, az éves bevétel	1 %-a Ft	61 000
	Karbantartási költség (130.000 Ft/tenispálya)	Ft	1 040 000
	Egyéb költségek, az éves bevétel	10 %-a Ft	610 400
	<b>Időszakonként jelentkező kiadások</b>		Időszakos Annuitás
	Beruházások 300 000 Ft/pálya 10 évente	Ft	3 300 000 205 378
	<b>Költségek összesen</b>	Ft	1 977 800
<b>Tőkésítési ráta felépítése:</b>			
A	hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama, 12 havi átlag:		8,42%
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:		0,50%
C	ingatlantípus kockázata:		0,50%
D	regionális kockázat:		0,25%
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:		0,50%
	Alkalmazott tőkésítési ráta funkcionként, összesen (A+B+C+D+E):		10,17%
<b>Egyéb</b>	Éves potenciális bevétel	Ft	4 126 200
	Tőkésítési ráta 10,17%	Tőkésített érték:	Ft 41 000 000
	Befektetési kiadások	Ft	
	<b>Becsült hozadéki érték kerekítve</b>	Ft	41 000 000
Kalkulált megtérülés:		év	25
Kalkulált éves bérleti díj:		Ft/év	2 000 000

**5. ÖSSZEFOGLALÁS**

Bérleti díj összesen, kerekítve:	<b>2 000 000 Ft/év</b> , azaz kétfmillió forint/év
----------------------------------	---

A bérleti díj az áfa összegét és a közüzemi költségeket nem tartalmazza. Helyszíni tájékoztatás alapján az ingatlanon található felépítmények (könnyűszerkezetes büfé, könnyűszerkezetes klubház, kazánház) a korábbi bérlő tulajdonát képezik. Ezek provizórikus jellegűen, a Megbízó képviselőjével történt egyeztetés alapján ezek bérleti díját a szakvélemény nem tartalmazza. Az ingatlan összközműves, de a kapacitás felett a korábbi bérlő rendelkezik.

**A számítás során az Üzemeltető, illetve a Tulajdonos által biztosított üzemeltetési adatokat (lásd: mellékletek) használtuk fel, azok valóságtartalmát nem vizsgáltuk, azok valóságnak megfeleléséért semmilyen felelősséget nem vállalunk! Az ingatlan Üzemeltető általi esetleges alul hasznosítását nem vizsgáltuk!**

Csopak, 2023. május 19.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epinger András  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/515)  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/I.)



## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP – 1. OLDAL

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27473/2023

2023.03.28

Szektor: 53

## VESZPRÉM

## Belterület 2364/42 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Barátság utca. "felülvizsgálat alatt"					
I. R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2	k.fill
-----					
. Kivett sporttelep öltöző-vizesblokk		0	1.9821	0.00	
II. R É S Z					
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42636/3/2007.07. 02.					
eredeti határozat: 46869/2000.10.31					
jogcím: jogutódlás 45333/1998.07.24					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
-----					
III. R É S Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42636/3/2007.07. 02.					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a veszprémi 2364/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.					
-----					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35477/2014.03.13					
VezetékJog					
A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
-----					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 406542/5/2022.03.03					
Önálló szöveges bejegyzés rendeltetésmód változás során az ingatlan megnevezése "kivett, beépítetlen terület" megnevezésről "kivett, sporttelep" megnevezésre változott. (8/374/2022.).					
-----					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 423650/2/2022.10.10					
Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetése a 8/1147/2022. számú változási vázrajz alapján.					

Folytatás a következő lapon

**TULAJDONI LAP – 2. OLDAL**

Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/27473/2023

2023.03.28

**VESZPRÉM**

Szektor : 53

**Belterület 2364/42 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

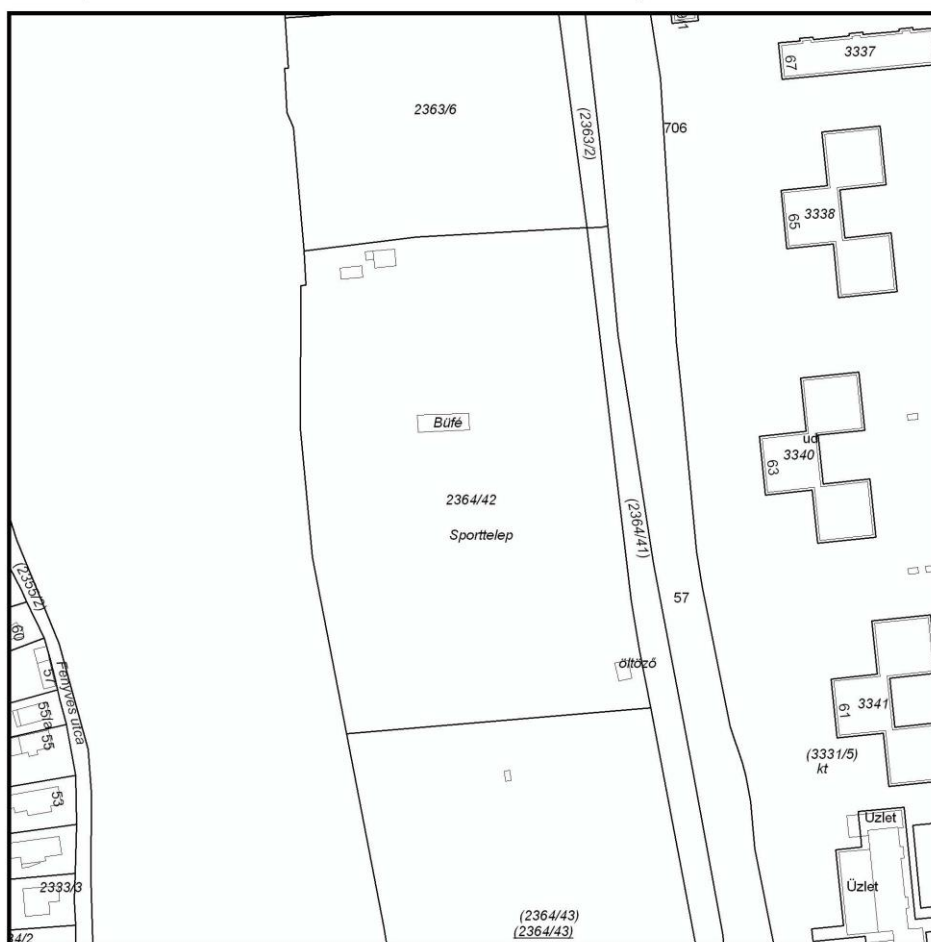
2023.04.25 14:06:42

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 2364/42

Megrendelés szám: 7/873/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 38506950002023



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

**TULAJDONOSI ÉS ÜZEMELTETŐI ADATSZOLGÁLTATÁS**

**7 salakos tenispálya 2022 nyári szezonban megvalósult bevételei, kiadásai  
(2022. április 1-október 1.)**

**Bevételek:**

- 65 ezer forintos korlátlan felnőtt bérlet eladva 50 db	3.250.000 forint
- 40 ezer forintos heti egy alkalmas bérlet eladva 22 db	880.000 forint
- 40 ezer forintos diák bérlet eladva 16 db	640.000 forint
- 3500 forintos pályabérlés (oktatói pálya) 250 db	875.000 forint
- 4000 forintos pályabérlés 75 db	300.000 forint

**Összes bevétel: 5.945.000 forint**

**Kiadások:**

- Éves bérleti díj	1.600.000 forint
- Éjjeli őr (éves munkabér)	2.200.000 forint
- 7 db salakos pálya elkészítése tavasszal	700.000 forint
- 1 évi salak beszerzése	350.000 forint
- Éves alkalmi gondnokság (fizikai munka)	1.700.000 forint
- Víz (éves)	500.000 forint
- Villany (nyári szezon)	1.000.000 forint
- Gáz (nyári)	100.000 forint

**Összes kiadás: 8.150.000 forint**

A többi pályáról nincs bevétel. Az üzemeltető társadalmi munkában gondnok. A téli fedett szezon bevétele tette lehetővé, hogy a városi tenispálya nem szorult önkormányzati támogatásra egészen az energia válságig. Jelenleg nincsen érvényes piaci szerződés a villanyra, gázra, ezért a következő téli szezon jövedelmezősége bizonytalan.

A téli sátor a tulajdonunkban van.

Hetente nálunk 140 ember teniszeznek rendszeresen, ebből 40 diák. 70-80%-ban a pályákat a 3 oktató bérli a tanítványok részére.

Tisztelt Epinger úr,

a fenti tárgyban szeretném kérni, hogy legyen szíves az ingatlan értékbecslésben meghatározott bérleti díjának elkészíteni a korrekcióját. A csatolt dokumentumokban látszik, hogy milyen napi beosztás szerint történik a sportolás a tenispályán.

A 7 pályán reggel 8-tól este 9-ig:

Heti 164 óra kiadva

180 nap alatt 4100 óra kiadva

Kihasználtság 25,7 százalék

Átlag pályadíj óránként 1450ft

Összes bevétel 5.945.000 Ft

Kérjük, hogy a kihasználtsági adatokkal korrigált bérleti díjra legyen szíves a szakértői anyagot elkészíteni és a mai nappal megküldeni.

A szíves együttműködést megköszönve,  
üdvözlettel,

Dr. Józsa Tamás

kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém MJV Polgármesteri Hivatala

Stratégiai Iroda

e-mail: [tjozsa@gov.veszprem.hu](mailto:tjozsa@gov.veszprem.hu)

Telefon: +36-88/549-224

Mobil: + 36-30-239-8861

8200 Veszprém, Óváros tér 9. , 205.



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Jutasi út látképe



környezet, a Jutasi út látképe



környezet, 2364/41 hrsz., illetve a sporttelep bejárata



a sporttelep területe



a sporttelep területe, salakos tenispálya



a sporttelep területe, salakos tenispálya

## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a sporttelep területe, salakos tenispályák sátor fedéssel



a sporttelep területe, aszfaltos multifunkciós pálya



a sporttelep területe, aszfaltos multifunkciós pálya



a sporttelep területe, aszfaltos multifunkciós pálya



a sporttelep területe, műanyag borítású tenispálya



a sporttelep területe, salakos multifunkciós pálya



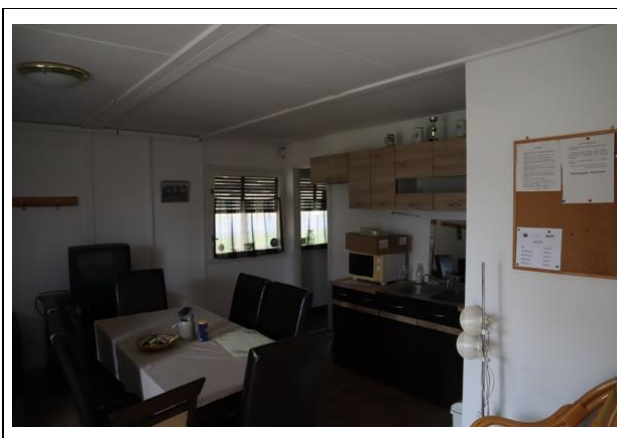
### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



büféépület (korábbi bérlo tulajdona)



büféépület (korábbi bérlo tulajdona)



büféépület (korábbi bérlo tulajdona)



kiszolgáló épületek (korábbi bérlo tulajdona)



villanyóra



a vízóra aknája