

## Nyilatkozat bérleti díjról

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Stratégiai Iroda- Vagyongazdálkodási Csoportja 2023. február 9-i keltezéssel bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t a Veszprém 0230/3, 0230/4, 0238/2, 0241/2, 0241/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanegyüttes 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékének, illetve az ingatlanok esetében kérhető piaci bérleti díj megállapításával. A szakvélemény 2023. március 8. keltezéssel és érvényességgel elkészült.

Ezt követően 2023. április 25-én Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Stratégiai Iroda- Vagyongazdálkodási Csoportja azzal a kéréssel fordult hozzánk, hogy a bérleti díj a csatolt mellékletben rögzített épületek esetében kerüljön megállapításra.

A csatolt számítások alapján megállapított bérleti díjak az alábbiak szerint alakulnak:

Bérleti díj	Havi bérleti díj	Éves bérleti díj
0230/3 hrsz.	36 000 Ft	432 000 Ft
0230/4 hrsz. - ipari	2 200 000 Ft	26 400 000 Ft
0230/4 hrsz. - gyep	208 333 Ft	2 500 000 Ft

A megállapított bérleti díjak az áfa összegét és a közmű költségeket nem tartalmazzák.

Csopak, 2023. május 8.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epingér András

Ügyvezető,

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés

Értékelő (EUFIM 244/2021)

felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: VMJV PH I/1)



BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Ny.t.sz.: Veszprém MJV PH. I/17. Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

1. számú melléklet: Épületlista

VESZPRÉM

0230/4 hrsz

1. számú postaépület

Fogda

3. számú épület

4. számú épület

Kórház (gyógykezelő)

Faházak

5. számú épület

6. épület

Színház

Kisfalanszori Épület

Műhelyek

Étkező

Öltöző

Tűzoltó Raktár

Házak és rádiós  
műhely

Fehér kerámia házak

Fehér kerámia házak

NEMES FÉH VÁZKERÁMIA

TÁROLÓ

64. FOLTA ÉPÜLET

TORONY ÉS HÁZÓ  
PIHENŐ

KÖRÜNKÖRŐS ÉPÜLET

14. ÉPÜLET

Hidropán NORD KÖ. használja

HASZNÁLATATLAN, BEÁZIK

HASZNÁLATON KÍVÜL, NEM ÁLLAPOTA  
NEM MERTENED

HASZNÁLATON KÍVÜL, BEÁZIK

HASZNÁLATATLAN

— " —

HASZNÁLATATLAN

HASZNÁLATON KÍVÜL ÉPÜLET

ÁLLAPOTA NEM MERTENED

HASZNÁLATATLAN, BONTÁSSAL / TELT

HIDROPAN NORD KÖ. HASZNÁLTA

HASZNÁLATATLAN, BONTÁSSAL / TELT

— " —

— " —

50%-BAN HIDROPAN NORD KÖ.

HASZNÁLTA,

HÁZIK RÉSZÉ HASZNÁLATATLAN

HÁZIKAT A HIDROPAN NORD

HASZNÁLTA DE A RÁDIÓS MŰHELYET  
NEM

[HIDROPAN NORD KÖ. TULAJDON]

[HIDROPAN NORD KÖ. TULAJDON]

HASZNÁLATATLAN

HIDROPAN NORD KÖ. HASZNÁLTA

HASZNÁLATATLAN

HASZNÁLATATLAN

0230/4 HAN TOWATEREN

AKKUNABENAZ

HÖKÖZPOLU

16. EPÜLET

17. EPÜLET

18. EPÜLET

19. EPÜLET

20. EPÜLET

21. EPÜLET

22. EPÜLET

KISHAZ A 48-AS

EPÜLET MELLETT

48. EPÜLET

BOUTANDÓ ARULS

KATIOLNOSÓ

82.-83.-84. NAL'  
EPÜLET

11. ÜLETAJAA TÖKÖ

7-ES RAKTAL

HASZNÁLATAN, AZ  
ERŐSEBEN BEN KINÉRT EGY TAL!

HASZNÁLATAN KÍNLI

HASZNÁLTATATAN, NAGYAN KÖSSZ  
ALAPOT!

HASZNÁLTATATAN

HASZNÁLTATATAN

HASZNÁLTATATAN, BOUTANDÓ IRETT

HASZNÁLTATATAN

HASZNÁLTATATAN KÍNLI

HASZNÁLTATATAN, BOUTANDÓ IRETT

HASZNÁLTATATAN KÍNLI

HASZNÁLTATATAN, BOUTANDÓ IRETT

HIDROPLAN NORD HASZNÁLTAT

FOLYOS !!!

A 2 db KITTOTT KÖCSIGÉN, FÉHŐR-  
KÖRÖN ÉPÍTÉS A TÖBI 2000 BT  
TULAZDONA, KÉRTÉK AZ É. BEG-DEK  
NE SZERELÉSEK.

HASZNÁLTATATAN, BOUTANDÓ IRETT

HASZNÁLTATATAN KÍNLI

HIDROPLAN NORD 82. HASZNÁLTAT

HASZNÁLTATATAN, NAGYAN KÖSSZ  
BOUTANDÓ IRETT

FUNKCIÓJA BEZELT HASZNÁLTATAN

HIDROPLAN NORD 82. HASZNÁLTAT

(2)

0230/4 hrs

16. PORTA

LAROSTETŐS

PORTA EPILET

FEDETT SÚV

(BOUTARDS)

68-AS SÁM! EP.

PÜPOSTANÁZOK

HASVÁLYTATÁR, BOUTAS

3.

HASVÁLYTATÁR

VILÁGKÁR NIAT BOUTASRA KÉRÜL

HASVÁLYTATÁR, BOUTASRA IGEU

HASVÁLYTATÁR, ÉLETVESELES!!!

FOVATADOS PROBLEMA, HOGY ILLÉTELEK

BEJENEC NE MEZENEK BE!

VOLT EGY HAVÁLESET IS!

TÁKOLÓ A

PÜPOSTANÁZOK

SÁM! EP.

10% -A HASVÁLYTÁR, A TÖBBSI  
BEJENEC HASVÁLYTÁR

42. oldal

- BEJENECIÁR ALKOTÓ EP. KÉRÜL KÉRÜL A FET BEJENECIÁR HAVÁLYT KIVOMI,
- HAVÁLYT HASVÁLYT CSÁK, A BEJENECIÁR HAVÁLYT SÁM! EP. BEJENECIÁR IGT HASVÁLYTÁR
- 0230/3 HRS -E A PÜPOSTANÁZOK SÁM! EP. BEJENECIÁR 10% -A HASVÁLYTÁR.

ELEVESELES

A BEJENECIÁR BEJENECIÁR FET, HOGY HAVÁLYTÁR BEJENECIÁR NIAT  
ALKOTÓ, ELET A BEJENECIÁR HAVÁLYTÁR BEJENECIÁR BEJENECIÁR KÉRÜL KÉRÜL  
KÉRÜL KÉRÜL HAVÁLYTÁR BEJENECIÁR BEJENECIÁR BEJENECIÁR BEJENECIÁR BEJENECIÁR  
ELET EGY KÉRÜL HAVÁLYTÁR BEJENECIÁR BEJENECIÁR BEJENECIÁR BEJENECIÁR BEJENECIÁR  
EP.

UP. 2023. 04. 24.

LEHÖZÖT HAVÁLYT  
HIDROPAN VOLT EP.

OL. JÓZSA TÁKOLÓ  
VILÁG PH STRL.

2. számú melléklet: Számítási táblázatok

**Bérleti díj számítás - 0230/4 hrsz. - gye**  
(hozam összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		realizált	realizált	realizált
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Herend
Terület (ha)	115,0268	0,2795	0,2327	3,3064
AK		4,36	3,63	10,91
Fajlagos AK érték		15,60	15,60	3,30
Eladás/kínálat ideje		2023. február	2023. február	2023. március
Művelési ág		szántó	szántó	legelő
Fajlagos bérleti díj	(kg búza / AK / év)	35	35	69
Búzaár	110 Ft/kg			
Bérleti díj		16 786 Ft	13 976 Ft	82 660 Ft
Fajlagos bérleti díj		60 057 Ft/ha	60 058 Ft/ha	25 000 Ft/ha
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Átlagos fajlagos bérleti díj :	48 372 Ft/ha			

Értékmódosító tényezők:

Alak, forma, méret:	10%
Elhelyezkedés:	0%
Megközelíthetőség:	-5%
Domborzat, felszín:	0%
Vízjárás, öntözés:	0%
Demográfia:	0%
Művelést gátló tereptárgy	0%
Gazdálkodási tradíciók:	-10%
Jég, fagy, vadkár:	0%
Kerítettség:	0%
Esztétikai benyomás:	-10%
Környezeti állapot:	-10%
Gazdasági környezet:	0%
Infrastruktúra, közmű:	0%
Természeti védettség:	-20%
Kultúrallapot:	-10%
Melioráció:	0%
Földminőség:	0%
Összesen:	-55%

**Korrigált fajlagos földbérleti díj: 21 767 Ft/ha**  
**Kalkulált bérleti díj összesen: 2 500 000 Ft/év**  
**0230/4 hrsz. 2 494 536 Ft/év**  
**0241/2 hrsz. 5 464 Ft/év**

**Bérleti díj számítás - 0230/3 hrsz.**  
**(hozam összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)**

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Eladási v. kínálati ár		kínálat		kínálat		kínálat	
Település neve	Veszprém	Polgárdi		Várpalota		Papkeszi	
Utca/út/tér	külterület	M7 mellett		Bányabekötő út		főút mellett	
Építés éve	2004/2006/2011	~1970		~1970		~1970	
Eladás/kínálat ideje	-	2023. március		2023. március		2023. március	
Infraszerkezet adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	Veszprém közigazgatási területének délkeleti részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal, kúttal	autópálya mellett található, fűt kúttal, elektromos árammal		ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal		ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal és vezetékes vízzel	
Ingatlan leírása	bontandó, illetve felújítandó állapotú, vegyes korú és jellegű épületből álló egykori katonai reptér	raktár-és szociális épületből illetve raktáregyéből és fedett színből álló, közepes állapotú telephely		részben felújított (tető), de további felújítást igénylő raktár		közepes állapotú, fűtés nélküli raktáregyéből	
	forrás:	ingatlan.com/32987474		ingatlan.com/33315388		ingatlan.com/32941849	
Nettó alapterület /m <sup>2</sup> /	60		1 000		500		271
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		850 000 Ft		450 000 Ft		350 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		850 Ft/m <sup>2</sup>		900 Ft/m <sup>2</sup>		1 292 Ft/m <sup>2</sup>	
Kínálati korrekció		-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		765 Ft/m <sup>2</sup>		810 Ft/m <sup>2</sup>		1 162 Ft/m <sup>2</sup>	
Földrajzi elhelyezkedés		-5%		0%		0%	
Alapterület		15%		10%		5%	
Műszaki állapot		-20%		-20%		-15%	
Építés éve		0%		0%		0%	
Fűtési mód, közutak		-5%		0%		-20%	
Iroda-szociális blokk / raktár arány		-20%		0%		0%	
Közvetlen megközelíthetőség, útviszonyok		0%		0%		0%	
Településen belüli elhelyezkedés		0%		-20%		-10%	
Korrekció összesen		-35%		-30%		-40%	
Számított fajlagos bérleti díj	587 Ft/m <sup>2</sup>	497 Ft/m <sup>2</sup>		567 Ft/m <sup>2</sup>		697 Ft/m <sup>2</sup>	

<b>Megjegyzés:</b>
A 30%-ot meghaladó korrekció oka az épület műszaki állapota.

Fajlagos bérleti díj:	600 Ft/m <sup>2</sup>			
Bérleti díj összesen:	60	X	600 Ft/m <sup>2</sup>	36 000 Ft

**Bérleti díj számítás - 0230/4 hrsz.**  
**(hozam összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)**

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Eladási v. kínálati ár		kínálat		kínálat		kínálat	
Település neve	Veszprém	Ajka		Tatabánya		Győr	
Utca/út/tér	külterület	Timföldgyári út		Nyugati ipari Park		Ipari Park	
Építés éve	2004/2006/2011	~1960		~1970		~1970	
Eladás/kínálat ideje	-	2023. március		2023. március		2023. március	
Infraszerkezet adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	Veszprém közigazgatási területének déli részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal, kúttal	Ajka központjától 3 km-re, délre, ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, összközműves		ipari parkban található, aszfaltúton elérhető, összközműves		ipari parkban található, aszfaltúton elérhető, összközműves	
Ingatlan leírása	bontandó, illetve felújítandó állapotú, vegyes korú és jellegű épületből álló egykori katonai reptér	műhely-és raktárépületekből, üzemszarnokokból, iroda-és szociális épületekből álló telephely		jó állapotú, központi fűtéses csarnok, irodákkal, szociális blokkal		felújítandó raktár-és üzemszarnok, iroda és szociális blokkal	
	forrás:	ingatlan.com/32987474		ingatlan.com/32477291		ingatlan.com/30772573	
Nettó alapterület /m2/	5 508		2 600		2 290		1 860
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		1 500 000 Ft		2 500 000 Ft		1 390 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		577 Ft/m2		1 092 Ft/m2		747 Ft/m2	
Kínálati korrekció		-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		519 Ft/m2		983 Ft/m2		673 Ft/m2	
Földrajzi elhelyezkedés		5%		0%		-5%	
Alapterület		-15%		-15%		-20%	
Műszaki állapot		0%		-10%		0%	
Építés éve		0%		0%		0%	
Fűtési mód, közutak		-10%		-10%		-10%	
Építési mód		0%		0%		0%	
Közvetlen megközelíthetőség, útviszonyok		0%		0%		0%	
Településen belüli elhelyezkedés		-10%		-10%		-10%	
Korrekció összesen			-30%		-45%		-45%
Számított fajlagos bérleti díj	425 Ft/m2	363 Ft/m2		540 Ft/m2		370 Ft/m2	

<b>Megjegyzés:</b>
A 30%-ot meghaladó korrekció oka az épület műszaki állapota.

Fajlagos bérleti díj kerekítve:	400 Ft/m <sup>2</sup>			
<b>Bérleti díj összesen:</b>	5 508	X	400 Ft/m2	2 200 000 Ft