

Bérleti díj meghatározása a Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala részére

a 8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti,
199 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:
Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2021. október 5.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>TARTALOMJEGYZÉK</u>	<u>2</u>
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	9
2.4. A költség alapú értékelés	9
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
<u>4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
4.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
<u>5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>21</u>
5.1. Bérleti díj meghatározása	21
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>23</u>

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Helyszínrajzok
- Alaprajzok
- Helyiségjegyzék
- Számítások
- Fényképmelléklet
- Üzleti terv részlet Jókai Mór utca 8

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Veszprém MJV Önkormányzata
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Megbízás célja:	8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 hrsz ingatlan bérleti díjának értékmeghatározása
Értékelés típusa:	ingatlanforgalmi értékbecslés
Értékelt jog:	bérleti díj értéke
Helyszíni szemle:	2021. október 5.
Értékelés határnapja:	2021. október 5.

Ingatlan címe tulajdoni lap	8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8.
Címe természetben:	8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8.
Az ingatlan helyrajzi száma:	199
Megnevezése a tulajdoni lapon:	Kivett lakóház, udvar
Földterület tulajdoni lap szerint:	662 m ²
Pincei nettó alapterület:	87,5 m ²
Földszint és emelet nettó terület:	618,7 m ²
Fedett-nyitott terek alapterület:	85,0 m ²

A bérleti díjak becsült értéke:

Becsült bérleti díjak:	jelenlegi, felújítás előtti állapotban	tervezett felújított állapotban
199 hrsz becsült bérleti díj kerekítve:	50 000 Ft/hó azaz Ötvenezer Ft/hó	470 000 Ft/hó, azaz Négyszázhetvenezer Ft/hó

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik és ÁFA-t nem tartalmaz.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében, vagy az ingatlan állagában lényeges változás nem történik.

A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelést a Megbízó képviselőitől előzetesen és a helyszínen kapott tájékoztatások, alaprajzok alapján végeztük, azok helytállóságát nem vizsgáltuk. A felépítmények felmérése nem képezte a megbízás tárgyát. Az értékelés során a természetben jelenleg megtalálható felépítményekről Megbízótól kapott alaprajzon szereplő alapterületi értékekkel számoltunk.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés Veszprém MJV Önkormányzata megbízásából, Veszprém MJV Önkormányzata részére készült. Írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulunk hozzá. A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlét és a bérleti díj értékmeghatározását az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy végezte:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194
--------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

Veszprém MJV Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) megbízott, hogy készítsük el a 8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 hrsz. ingatlan bérleti díjának értékét meghatározó értékelési szakvéleményt.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- o tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok tanulmányozása után, 2021. október 5.-én az helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A szemlén az értékelésre kijelölt ingatlant a Megbízó részéről Köller Kornélia műszaki projektmenedzser mutatta be. Megbízó képviselőjével bejártuk az értékelésre kijelölt ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük, a Megbízó által szolgáltatott tájékoztatást a rendelkezésre álló egyéb információkkal összevetettük, ellenőriztük.

Az értékbecslés fordulónapja: 2021. október 5.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzése*n és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét. Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és

mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján. A fentiek, valamint az EVS 2012 és EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végezzük az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázzuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítjuk a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótoljuk, az eltéréseket regisztráljuk. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgáljuk az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik.

Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgáljuk az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgáljuk azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körülményekkel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók.

Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használjuk fel.

2.4. A költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség: hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értébecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot, illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is.

A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát. A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembevételével.

Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telekrendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkor,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata, kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok

A 199 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja:

(Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat)

Tulajdoni lap dátuma:	2021.09.17.
Cím a tulajdoni lapon:	8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	199

I. rész

I/1. bejegyzés	Az ingatlan adatai:
Terület megnevezése	Kivett lakóház, udvar
Terület:	662 m ²

I/2. bejegyzés	Műemlék
1958 óta.	

II. rész:

II/7. bejegyzés	Tulajdoni hányad: 1/1
jogcím:	vétel
utalás:	II/6.
jogállás:	tulajdonos
név:	Veszprém MJV Önkormányzata
cím:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
törzsszám:	15734202

III. rész:

III/1. bejegyzés	Építési korlátozás
jogosult:	
név:	Veszprém MJV Önkormányzata
cím:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz

A tulajdoni lapon és a térképmásolaton szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal. Az ingatlan felépítményeit az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép a természetbeni elhelyezkedésének megfelelően jelöli. A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

Környezeti állapotról vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy a kapott tájékoztatásnak megfelelően az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

Az ingatlant védettség érinti. A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás szerint a Veszprém 199 helyrajzi számú ingatlant az alábbi védettség érinti:

Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Veszprém	199	műemlék	4736 [10607]	Régi várfal
Veszprém	199	műemléki jelentőségű terület	4316 [10667]	Veszprém, a vár és környezete - a történelmi városmag műemléki jelentőségű területe
Veszprém	199	régészeti lelőhely	9648	Várhegy
Veszprém	199	nyilvántartott műemléki érték	4866 [10628]	Lakóház

Védettséggel érintett ingatlanok használata kötöttebb, értékesíthetősége nehezebb, azok felépítményeinek felújítása és karbantartása az átlagosnál költségesebb, védettséggel érintett ingatlannal szemben az átlagosnál óvatosabb a piac, az ilyen ingatlan piaci kereslete is viszonylag alacsonyabb. fentiek miatt értékcsökkenés indokolt.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A terület elhelyezkedése, jellemzése

Veszprém Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 10 km-re fekvő megyei jogú város a Dunántúlon, Veszprém megye székhelye. Teljes népessége 59 738 fő. (KSH, Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. január 1.-i adat).

Egyetemi város, a „Királynék városa”. A Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról, északnyugatról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa által határolt Veszprémi-fennsík területén. Ez a központi helyzet fontos szerepet játszott a város kialakulásában és a történelem során betöltött társadalmi-gazdasági



szerepében, jelentőségében.

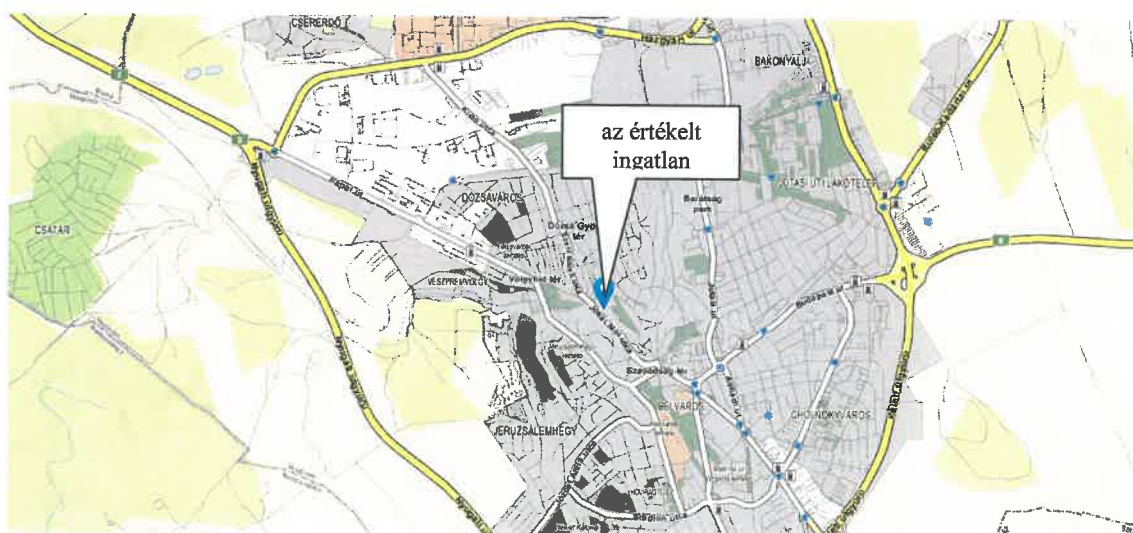
Veszprém a legmagasabban fekvő megyeszékhely: felszíne átlag 260-270 méterrel található a tengerszint fölött. A Séd folyó kanyargásával a fennsíkot feldarabolja, s a városon belül nem ritkán 30–40 méteres szintkülönbségeket alakított ki. Az ilyen módon eldarabolódó területek városrészeket alkotnak, melyeket a Séd és mellékvízfolyásainak mélyvonulatai választanak el. A szintkülönbség különösen szembetűnik a Séd-völgy déli és keleti oldalán, ahol az északnyugati szelek munkájának is köszönhetően meredek dolomitsziklák törnek a magasba.

Megközelítés

Veszprém Budapest felől az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Graz-Körmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg. Vonattal a Székesfehérvár–Szombathely-vasútvonalon vagy a Győr–Veszprém-vasútvonalon érhető el. A korábbiakban - főként balatoni turisták által - kedvelt Veszprém - Balatonalmádi - Alsóörs vasútvonalat felszámolták.

Településen belüli elhelyezkedés:

Az ingatlan Veszprém belvárosában, a város közigazgatási, közlekedési, kereskedelmi és kulturális központjában található. A várhoz és a városközponthoz délről kapcsolódó terület a történeti belváros szerves része. Az egykori püspöki kertekbe fokozatosan települtek be jelentős kulturális intézmények (színház, múzeum, könyvtár, mozi stb.), és a város kulturális negyede.



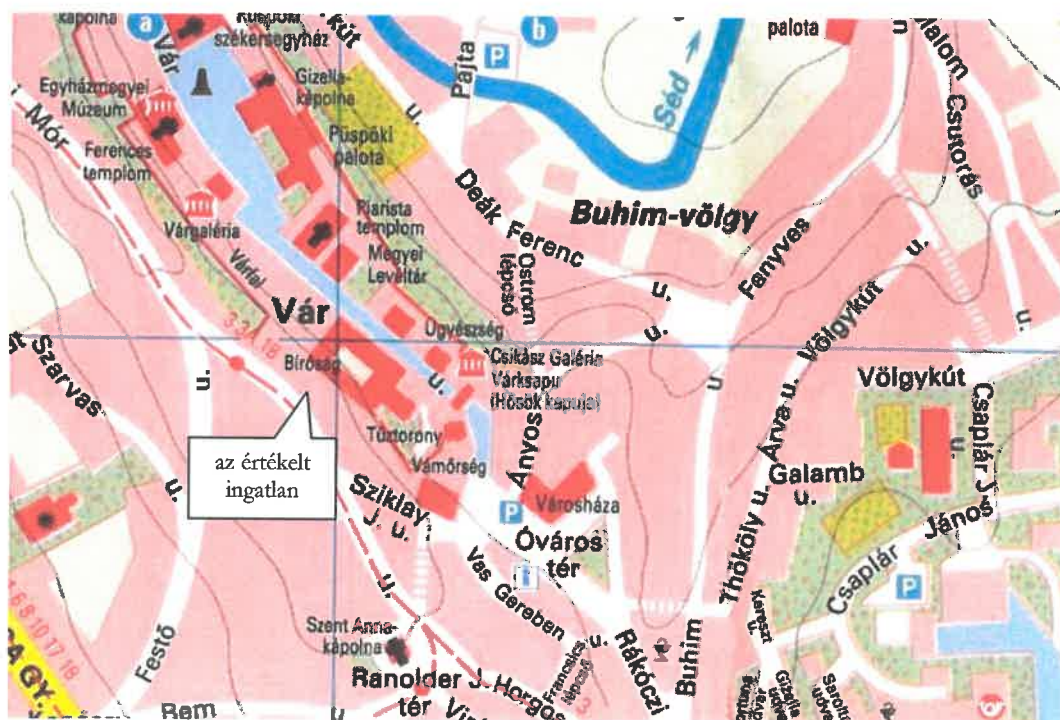
Az értékelt ingatlan elhelyezkedése

Veszprém látványosságainak túlnyomó része a Belvárosban található, itt ülésezik a városi és a megyei önkormányzat, itt találkoznak a Budapest, Balatonalmádi, Balatonfüred, Tapolca, Szombathely és a vasútállomás felől a városba érkező utak, továbbá itt van az autóbusz-

pályaudvar is.

Megközelítés, tömegközlekedési kapcsolat

Az értékelt ingatlan a történeti belvároson belül, a Várhegy tövében, a Jókai Mór utcában található. A várfalon kívül helyezkedik el, több irányból is megközelíthető. Veszprém városközpontja a város legértékesebb, összetett problematikával rendelkező történeti része. A belváros egy része fizető övezetben helyezkedik el. A közterületi parkolás a parkolóhelyek szűkös mennyisége miatt a környéken a belső kerületekben szokásos nehézséggel jár.



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése

Veszprém városközpontja - elhelyezkedésében és kiterjedésében - a történelem során többször, mondhatni folyamatosan változott, ugyanígy funkciójában is. A városközpont vándorlásának története sajátos, s a területi változás mellett jellegzetes funkciórendeződést is mutat. Középkori elhelyezkedésétől a második világháborúig lényegében a Várhegy előtti északi résztől, a Hosszúma Jókai - utcától a mai Óváros-térig, a Rákóczi-utcáig terjedt. Innen elágazva a Kossuth Lajos utcán át a mai Jutasi útig (kereskedelmi zóna), Megyeház-téren (közigazgatási zóna), Ranolder utcában (kulturális zóna) és a Béke-ligetig, Komakút térig folytatódott.

Az elmúlt század négy utolsó évtizede során a város megváltozott szerepköre igen nagy mennyiségű városi-, illetve megyeszékhelyi feladatot is hozott államigazgatási, gazdaságsszervező és tudományos területen. Egyúttal a várostest növekedéséből adódóan számtalan alapfokú intézmény-funkció a városközpontban maradván elszakadt a környező

lakóterületektől (ma már városrészekről), kapacitásában elmaradt az új igényektől. Ezért a 20. század végére aktuálissá vált egyes funkcióinak városrész-központokba történő áttelepítése is.

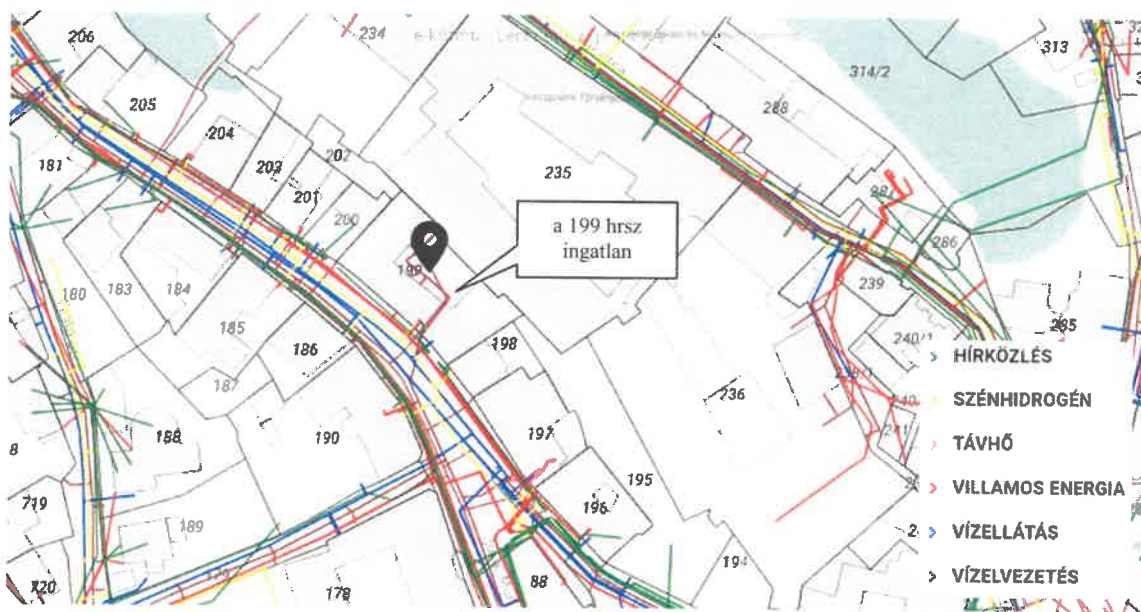
A városközpont intézményfunkciói mellett igen komoly szerepet játszik az országos- és a városon belüli közlekedésben. Ez nagyon komoly következményekkel jár a városközpont saját funkcióiban (például az intézmények parkoló-szükségletében, balesetveszélyes gyalogos-átkelő pontokban stb.). Nem véletlen tehát, hogy az elmúlt évtizedek városrendezési koncepcióját adó általános rendezési tervekben permanens feladatot jelentett a városközpont (belváros) közlekedési rendezése.

Infrastrukturális ellátottság:

A környező terület ellátottsága a központi elhelyezkedés miatt kifejezetten jó, a szolgáltatási hálózat, a kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények, közintézmények, irodai, oktatási, vagy intézményi funkció ellátásához szükséges egyéb létesítmények, közintézmények rendelkezésre állnak, a közelben, elsősorban a környező főútvonalak mentén megtalálhatók.

Közműellátottság:

A környék összközműves, a kapott információk szerint a környező közterületeken a települési közműhálózat elemei megtalálhatók. Az ingatlanra vonatkozó pontos közműinformációk hiányában az Egységes Elektronikus Közműnyilvántartás segítségével térképeztük fel a környező közterületeken haladó közműelemeket.



A közműtérkép részlete (www.ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas)

A www.ekozmu.hu weboldal megfelelő térképrészletén megjelennek a települési közműhálózathoz csatlakozó elektromos áram, víz, gáz és csatorna közművek, távközlési

hálózatok. A meglévő közműhálózatok kora, bekötése és állapota nem ismert. Értékelésünkben azonban – a tervezett állapotra tekintettel – feltételeztük a működéshez megfelelő, illetve a teljes felújítást követő újszerű műszaki állapotot.

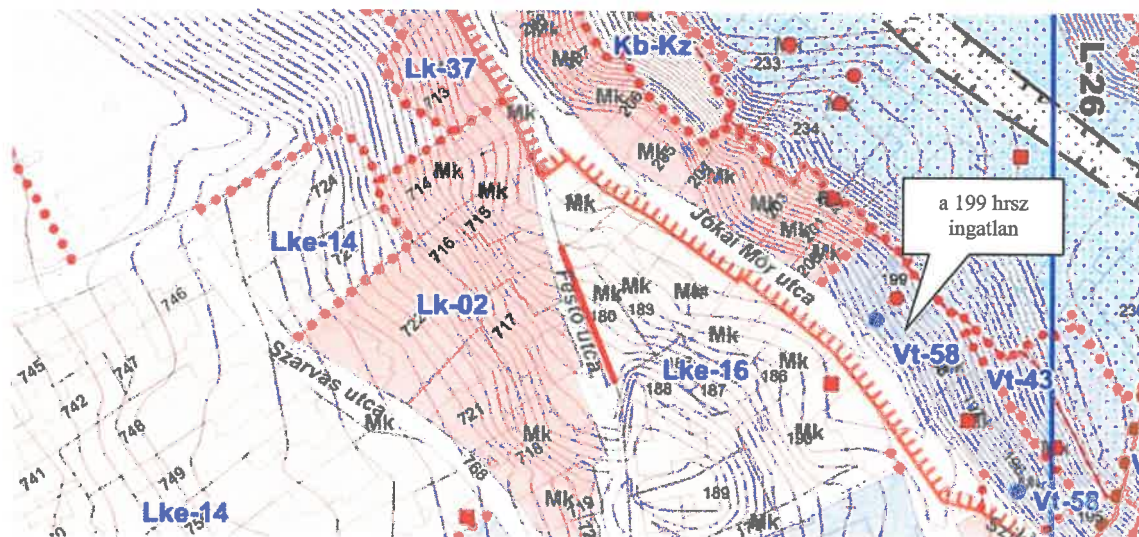
Az építési szabályozás

A helyi építési szabályozás: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2017 (IX.28.) számú önkormányzati rendelete Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről. A helyi építési szabályozás a 199 helyrajzi számú ingatlant a „Beépítésre szánt területek” közé, azon belül az „Vt” jelű, „Településközpont területe” építési övezetei közé sorolja. A 199 helyrajzi számú ingatlan pontos övezeti besorolása: „Vt-58”.

A helyi Építési Szabályzat Településközpont területekre vonatkozó építési előírásai:

„28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások 28. §

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.



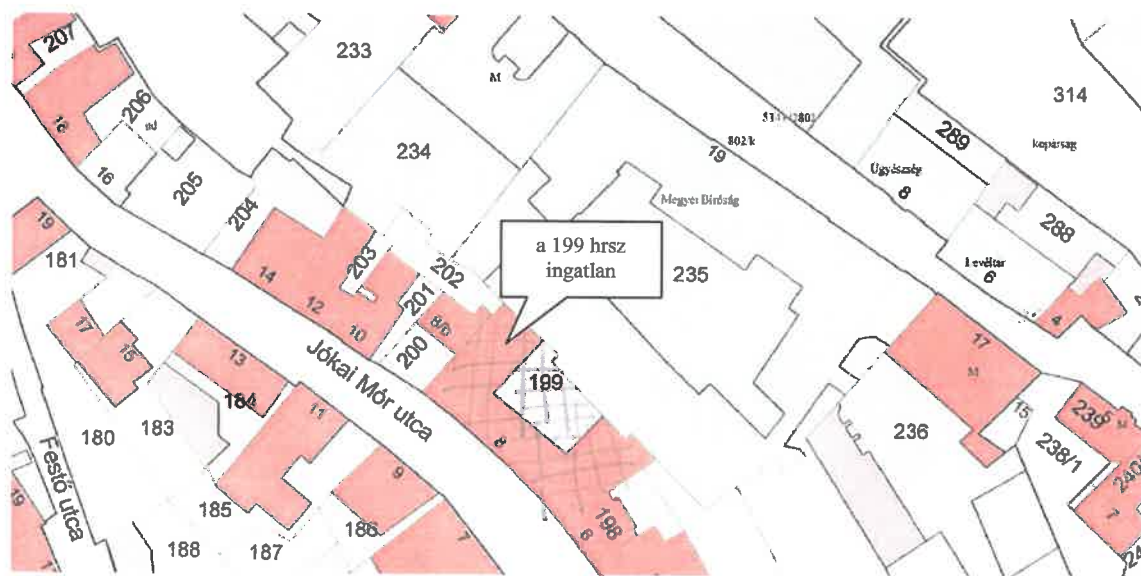
A 199 és a 235 helyrajzi számú földterületek a rendelethez tartozó szabályozási terven (www.veszprem.hu)

Az építési övezet beépítésére vonatkozó előírások

	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 (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
2.	Övezet jele							
12	Vi-10	Z	1000	80	8,5	-	-	-

4.3. Az értékelésre kijelölt ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan a várfal tövében, ahhoz csatlakozó földterületen helyezkedik el. A környéken a zárt sorú keretes beépítés a jellemző.



Az ingatlan térképrészleten (www.openstreetmap.org)

Közvetlenül a Vár alatt nyugat felől húzódó utca keleti térfalának zártosú beépítésében áll a Jókai utca 8. számú lakóház.

A 199 hrsz ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú, közbenső elhelyezkedésű, az ingatlan közterületi megközelítése a Jókai utcából lehetséges. Az ingatlan sík terepfelszínűnek tekinthető, a hátsó telekhatárát a magasan emelkedő várfal alkotja.

A Vár sziklához illeszkedő, nyújtott téglalap alakú telken álló, U alaprajzú egyemeletes épület részben, dongaboltozatosan alapincézett.

Az utca ívét törtvonalban követő díszes, romantikus főhomlokzat mögött klasszicista udvari homlokzatok találhatók.

A nyolctengelyes utcai homlokzat hatodik tengelyében van a konzolos kapu. Az utcai szárny a földszinten és az emeleten egyaránt egytraktusos, a két oldalszárny a földszinten két traktusos. A Vár alatti telkek sajátossága, hogy szikla bevájással bővítették a házakhoz tartozó tároló helyeket. Így itt a földszinten boltozott tároló van, az emeleten az északi szárny végén két keskeny csehsüveg és egy dongaboltozatos helyiséget alakítottak ki.



Az udvari homlokzaton, a szép kapualjban és lépcsőházban nagy felületen mutatkozik mives kváderes díszítőfestés, s ez, akárcsak az emeleti terekben előkerült architektúrális és tájképi falfestés részletek igen értékesek.

A homlokzat karakterisztikus romantikus stílusjegyei arra utalnak, hogy a napjainkig szinte változatlan formában fennmaradt lakóház az 1860-as években épülhetett.

Korompay János 1957-ben kiadott Veszprém monográfiája szerint „földszintjét eredetileg üzlet és raktárhelyiségek foglalták el. A hagyomány szerint Ruttner Sándor vasnagykereskedő

építtette.” A levéltári adatok szerint a Veszprémbe Mosonból települő Ruttner János (Sándor apja) fontos szereplője volt a város közeletének (deputátus, pénztáros volt), Ruttner Sándor majd 15 évig a Veszprémi Takarékpénztár elnöke volt, városi tanácsos és képviselő. 1899-ben, halála után özvegye az emeleti lakást több kisebbre alakíttatta át.

4.4. A felépítmény műszaki adatai

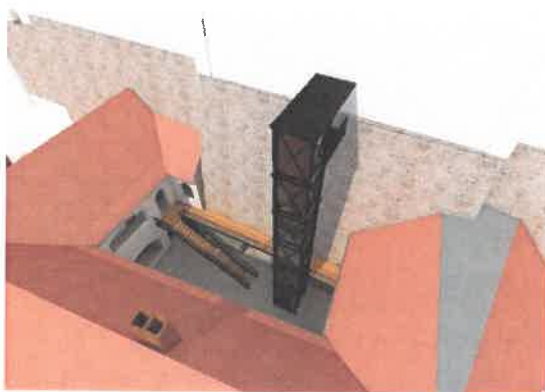
Főépület		
Építés éve:	1860 körül	
Funkció:	volt Ruttner-ház, jelenleg üres	
Beépítés:	zárt sorú	
Szintek száma:	p + f + emelet + padlás	
Alapozás:	valószínűleg kő és téglalaptestek	
Teherhordó szerkezet:	hagyományos, téglafalazat	
Válaszfalak:	tégla szerkezetek	
Födém:	kapualja kétszakaszos hevederes csehsüvegboltozattal fedett, a többi földszinti helyiség hevederes csehsüvegboltozatosak, az emeleti szint felett borított fafödém van	
Tetőszerkezet:	magastető hagyományos fa fedélszékkal	
Tetőfedés:	cserép tetőfedés	
Lépcsők:	húzott-íves karú lépcső	
Külső nyílászárók:	gerébtokos fa homlokzati nyílászárók, fa belső ajtók	
Épületgépészet:	hiányos, nem üzemel	
Leírás:	U alaprajzú, egyemeletes, eredetileg klasszicista városi lakóház, homlokzata romantikus stílusban átalakítva. Az 1+4+1+2 tengelyes utcai homlokzatát gótikus ívsoros övparkány osztja, fogsordíszes csonkparkány zárja, a bal szélső, illetve a kapu tengelye enyhén előre lép. Földszinti ablakai egyenes záródásúak, szemöldökkel. Jobb harmadik tengelyben egyenes záródású, konzoldíszes kapu, eredeti gyalogajtós kapuszárnyakkal. Emeleti ablakai hasonló kialakításúak, a rizalitokon félkörzáródásúak, faltükrözött köténnyel. Északi oldalhomlokzata tagozatok nélküli. Udvari homlokzata a két rövid oldalszárnnyon mindkét szinten hevederes csehsüvegboltozatos tornácos, hosszú oldala előtt konzolokon nyugvó függőfolyosóval.	
Műszaki állapot:	A szemlén tapasztaltak szerint az elmúlt években a tető ideiglenes védelmet kapott, de a felépítmény igen gyenge állapotban van. A fal- és födém szerkezeteken nedvesség hatására vakolathiányok, átázások láthatók, egyes födémrészek leszakadtak, egyesek alá vannak támasztva. A belső ajtók nagy része tokkal, tokborítással együtt eltűnt, a várfalból fák nőttek ki, az ablakok kitörve, a nyílászárnyak jórészt rongáltak. A közművezetékek és szaniterak mindenhol hiányoznak. A műszaki állapot kb. 35-45 % közötti.	

A tervezett felújítás:

A jelen szakvéleményben ismertetett ingatlanon az önkormányzat az Európa Kulturális

Fővárosa 2023 programsorozat keretében felújítást, funkció váltást célzó beruházást tervez elvégezni. Az egyik ilyen ingatlan, amelyekre nézve bérleti díj megállapítása szükséges, a 8200 Veszprém, Jókai u. 8 szám alatti, 199 hrsz. alatt felvett ingatlan.

A közeljövőben tervezett fejlesztés célja elsősorban a Jókai Mór utca 8. alatti, 199 hrsz épület felújítása, egyben kiállítótér, vendéglátás, Hostel típusú, osztálykirándulásokat kiszolgálni képes szállásként történő hasznosítása. A földszinti részen látogatóközpontot szeretnének kialakítani egy kis kávézóval, információs ponttal, vizes blokkal, a felső szinten pedig szálláshelyet alakítanak ki, ahol alacsonyabb komfort fokozattal, de 35 főt tudnak majd elszállásolni.



A beruházásról részletes információval nem rendelkezünk, a mellékletek között egy üzleti terv bevezető része és a tervezett alaprajzok szerepelnek.

Összefoglaló megjegyzések:

Az értékelést a helyszíni szemlén látottak, valamint a Megbízótól és a helyszínt bemutató munkatársaktól a helyszínen kapott tájékoztatások, alaprajzok és alapterületi adatok alapján végeztük, azok helytállóságát nem vizsgáltuk. Az ingatlan felépítményének felmérése nem képezte a megbízás tárgyát, a kapott alaprajzokon és a helyiséglistán szereplő méreteket elfogadtuk, mert helyszíni szemlénk során valósághűnek találtuk. Esetleges belső alaprajzi változtatások a számítás alapját képező terület-kimutatást érdemben nem befolyásolják, értékmódosulást nem jelentenek.

Környezeti állapot

Környezeti állapotról vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy a

kapott tájékoztatásnak megfelelően az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A várható bérleti díj meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. Az érték meghatározása során az ingatlannak 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. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Bérleti díj meghatározása

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.” A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg. A bérelt mindig a dolog használatának időleges átengedését jelenti. A bérlet tárgya lehet bármilyen dolog vagy jog, amely alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni. A használat átengedése, de a rendelkezési jog megtartása mellett lehet szó bérletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó.

A bérleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

A felek jogai és kötelességei

A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja. A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a bérlet telje tartama alatt a bérelt dolog alkalmas a szerződésszerű használatra, és a szerződés előírásainak mindvégig megfelel. A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő a bérelt dolgot a bérlet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek semmiféle joga, vagy követelése nincs, ami a bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat. Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állagát ellenőrizhesse.

Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződésszerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és

szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt.

A bérbeadó számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át.

A bérlő legfontosabb kötelessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett. A bérfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni. A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

A bérlet megszűnése bekövetkezik:

- a szerződésben kikötött idő elteltével
- a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével
- dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérlet határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja.

Bérleti szerződés adatai, tervezett bérleti díj

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala megbízott a Veszprém belterület 199 helyrajzi számú ingatlanak az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programhoz kapcsolódó beruházások befejeztével elért várható állapotára vonatkozó bérleti díjának meghatározására. A jelenlegi, vagy jövőbeni hasznosításra vonatkozóan bérleti megállapodás nem áll rendelkezésünkre, sem a tervezett bérleti díj összege.

A bérleti díj mértéke jelen ingatlan esetében jelentősen eltér a piaci alapú bérbeadás esetén indokolt értékektől, mivel Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata a megbízás tárgyát képező felújított felépítmények hasznosítását a rendelkezésre álló információk szerint az Önkormányzat és kulturális célú, EKF tartalmú hasznosítási céljaihoz kapcsolódóan, azokat támogatva tervezi megvalósítani. A kulturális célú, EKF tartalmú hasznosítási célból adódóan a bérbeadott területek helyszínén az üzemidő jelentős részében közösségi, kulturális, művészeti, illetve sport célú tevékenységek is kerülnek megvalósításra, ami miatta a tervezett beruházás

utáni használat korlátozott, ennek megfelelően a jövőbeni bérleti díjjal kapcsolatosan a piaci bérleti díjakhoz képest szerényebbek az elvárások.

Az ingatlan hasznosítására vonatkozóan bérleti szerződések, részletes üzemeltetési és költség adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért az elérhető bevételeket piaci összehasonlítással határoztuk meg. A részletes értékelést a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza.

A számítások eredményeképpen a Veszprém, 199 hrsz. esetében elérhető bérleti díjának mértékét – hasznosításra alkalmas, jövőbeni felújított állapotában – 710 Ft/m^2 fajlagos értékkel becsültük meg. A pincerészek esetében ennek fele, 355 Ft/m^2 vehető figyelembe.

A tervezett elújítást követő állapotban a Veszprém, 199 hrsz. esetében elérhető havi bérleti díjat

470 000 Ft-ban, azaz Négyszázhetvenezer Ft/hó értékben

becsültük meg.

A jelenlegi leromlott állapotban a Veszprém, 199 hrsz. esetében az emeleti szint nem hasznosítható, a földszinti, zárható terek (279 m^2) esetében raktározási célú hasznosítás képzelhető el. Az elérhető bevételeket piaci összehasonlítással határoztuk meg. A részletes értékelést a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza.

A jelenlegi állapotban a Veszprém, 199 hrsz. földszint esetében elérhető havi bérleti díjat

50 000 Ft-ban, azaz Ötvenezer Ft/hó értékben

becsültük meg. A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.


6. MEGJEGYZÉSEK


- A megállapított érték igény-, per- és tehermentes kialakításra vonatkozik.
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása csak a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező vagyontárgyakkal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az eszközökhöz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott értéknek.

- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
- Jelen értékelési szakvélemény kiadásának időpontjában pandémiás (világméretű) járvány van. A koronavírus járvány gazdasági – és piaci hatásai jelen pillanatban nem ismert következményekkel járnak a jövőre nézve, így az ingatlanok piaci értékének változására sem lehet egyértelmű jelzést adni. A piaci szakértők az elkövetkező időszakra – lokációtól és a vagyontárgyak típusától függően – kisebb-nagyobb mértékű, változó irányú ingatlanpiaci folyamatokat, esetleg átmeneti csökkenést jósolnak, az érték az átlagosnál nagyobb bizonytalanságot tartalmazhat.

Budapest, 2021. október 5.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002


.....
Légrádi Géza
ingatlan értékbecsülő


.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Helyrajzi szám: 199

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]:

662

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2]

0

Telekből értékelt terület [m2]

662

Értékbecsülés dátuma: 2021. október 5.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
zárt terek	pince	87,5	gyenge	1	199 hrsz.
zárt terek	földszint	279,0	gyenge	2	199 hrsz.
fedett-nyitott terek	földszint	61,2	gyenge	3	199 hrsz.
zárt terek	emelet	339,7	gyenge	4	199 hrsz.
fedett-nyitott terek	emelet	23,8	gyenge	5	199 hrsz.
Összesen:		791,1			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	pince	87,51	0,5	43,8
K=2	földszint	278,95	1,0	279,0
K=3	földszint nyitott terek	61,2	0,0	0,0
K=4	emelet	339,7	1,0	339,7
K=5	emelet nyitott terek	23,8	0,0	0,0
K=6				
	összesen:	791,1		662,4

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8., 199 hrsz

Építményes ingatlan - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése, jelenlegi állapot

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:			Veszprém, Kádárta	Veszprém, Tószeg utca 30.	Devecser, Vasút utca
Tagolása:		egyszintes	egyszintes	egyszintes	egyszintes
Környezete:		vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:		raktár	raktár	raktár	raktár
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):		átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok
Építés éve:		1860 körül	n/a	n/a	n/a
Műszaki állapot:		gyenge	megfelelő	megfelelő	megfelelő
Megjegyzés:			zárt telephelyen csarnoképület (3 fázisú áram, víz, szennyvíz kiépítve) hosszú távra bérbe adó, 4500 Ft/m2/év + Áfa	Lovászpatonán bármilyen üzleti tevékenységre kiválóan alkalmas épület egy része kiadó, 500 Ft/m2/hó + Áfa	Devecser 504/3 helyrajzi számú ingatlanon, a vasútállomás területén található épületben raktár
Adat forrása:			ingatlan.com/32166965	ingatlan.com/31902198	ingatlan.com/32096370
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
bérleti díj (Ft/hó)			420 000	250 000	5 000
redukált alapterület (m2)		279,0	1120,0	500,0	16,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)			375	500	313
bérleti viszony típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja			2021. október	2021. október	2021. október
kínálat/realizálás korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)			338	450	281

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
alapterület	1,10	1,10	1,10
	hasonló	hasonló	kisebb
	1,00	1,00	0,95
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
építési mód	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,95	1,00	1,00
építés éve	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
funkció	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,70	1,00
többszörös védettség érinti	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,80	0,80

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

188	184	156
-----	-----	-----

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	279,00
alaprajz alapján	
fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)	176
fajlagos bérleti díj kerekítve (Ft/m2/hó)	180
199 hrsz felújítás előtti állapotban	
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	50 000

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8., 199 hrsz

Építményes ingatlan - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése, felújítás utáni állapot

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém, Posta utca	Veszprém, Kistó utca	Veszprém, Kossuth utca
Tagolása:	kétszintes	kétszintes	egyszintes	emeleti
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó	vendéglátó
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési adottságok
Építés éve:	1860 körül	n/a	n/a	n/a
Műszaki állapot:	felújított	megfelelő	megfelelő	megfelelő
Megjegyzés:		közvetlenül a 82-es főút mellett évekig étteremként üzemelt az ingatlan, gázcirko fűtéssel és fa nyílászárókkal	Fórum üzletház bejáratánál, az üzletház ingyenes parkolójából közvetlenül megközelíthető meleg konyhas búfő	világos üzlethelyiség a Kossuth utcai üzletházban, az ablakok a sétálóra utcára néznek, lépcső és lift is van
Adat forrása:		ingatlan.com/32476308	ingatlan.com/31774507	ingatlan.com/31516008
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)	662,4	200 000	158 000	120 000
redukált alapterület (m2)		200,0	100,0	96,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 000	1 580	1 250
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2021. október	2021. október	2021. október
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		900	1 422	1 125

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	kedvezőtlenebb	kedvezőbb	hasonló
alapterület	1,10	0,90	1,00
műszaki állapot	kisebb	kisebb	kisebb
építési mód	0,90	0,80	0,80
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
építés éve	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
építés éve	1,00	1,00	1,00
építés éve	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
építés éve	0,95	0,95	0,95
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
földrajzi elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
útviszonyok	1,00	1,00	1,00
többszörös védettség érinti	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
többszörös védettség érinti	0,80	0,80	0,80

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

677	778	684
-----	-----	-----

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	662,41
alaprajz alapján	
fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)	713
fajlagos bérleti díj kerekítve (Ft/m2/hó)	710
199 hrsz felújítást követő állapotban	
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	470 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



utcakép, Jókai Mór utca, jobbra az értékelt ingatlan



utcakép, Jókai Mór utca, jobbra az értékelt ingatlan



Jókai Mór utca, főhomlokzat



homlokzatrészlet



bejárat a Jókai Mór utca felől

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



udvari homlokzatok



kapualj



földszint, kapualjból nyíló helyiség



földszint, udvari bejárat

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



földszint, közlekedő helyiség



földszint, mellékhelyiség



boltozott földszinti helyiségek



boltozott földszinti helyiségek az utcai szárnyban

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



további földszinti helyiségek



földszinti helyiségek az északi oldalszárnnyban



földszint, udvari bejárat a déli szárnyba



boltozat részlete

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



földszint, helyiségek a déli szárnyban



földszint, utca felőli helyiség a déli szárnyban



emeletre vezető lépcső



érkezés az emeleti loggiára

FÉNYKÉPMELLÉKLET VI.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



utcára néző emeleti helyiségek



további emeleti helyiségek



emeleti helyiségek az északi oldalszárnnyban

FÉNYKÉPMELLÉKLET VII.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



emeleti közlekedő helyiségek az északi oldalszárnnyban



további emeleti helyiségek az északi oldalszárnnyban



emelet, utcára néző helyiségek a délkeleti szárnyban

FÉNYKÉPMELLÉKLET VIII.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



emelet, közlekedő helyiségek a délkeleti szárnyban



emelet, aládúcolt helyiségek



leszakadt földémszakasz az emeleten

FÉNYKÉPMELLÉKLET IX.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



emelet felőli kép az udvarról



padlásfeljáró



padlástér



a Törvényszék alatti, északra eső pince és bejárata az udvarról

FÉNYKÉPMELLÉKLET X.

8200 Veszprém, Jókai Mór utca 8. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2021. 10. 05.



a Törvényszék alatti, délre eső pince és bejárata az udvarról



udver felőli kép a Törvényszék épületéről



az épület alatti pince bejárata



az épület alatti pince lejárata



az épület alatti pince

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/92059/2021

2021.09.17

VESZPRÉM

Szektor : 33

Belterület 199 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Jókai Mór utca 8.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alaprész

adat

kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

662

0.00

2. bejegyző határozat: 44838/2001.09.10

Műemlék

1958 óta.

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37519/3/2018.04.04

jogcím: vétel

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 198/1986.01.09

Építési korlátozás

jogosult:

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202

cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

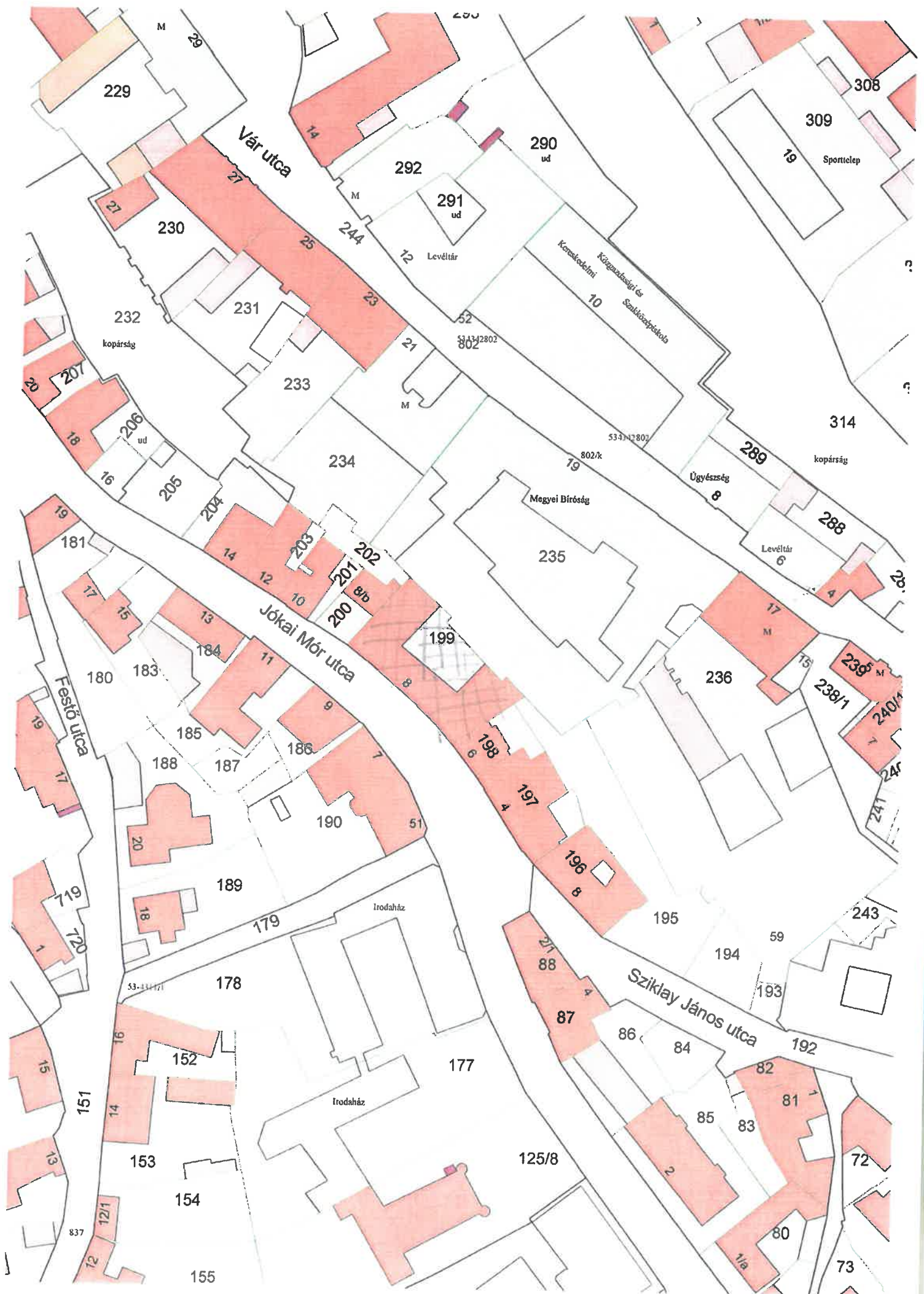
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Jókai u.8 199 hrsz ingatlan



Vár utca 19.
hrsz.: 235

Várbörtön -3. szint
hrsz.: 235



XII. HELYISÉGJEGYZÉK

	Helyiség száma	Helyiség neve	Padlóburkolat	Számított terület (m ²)
PINCE				
	P01	lépcső	kerámia	9,86
	P02	pince	helyben bontott padlástégla	77,65
				87,51
FÖLDSZINT				
	001	kapualj	vágott felületű bazalt kiskockakő	32,1
	002	pénztár, shop	terrazzo	29,19
	003/1	értékmegőrző	terrazzo	21,12
	003/2	személyzeti öltöző	kerámia	5,21
	003/3	mosdó	kerámia	1,94
	003/4	WC	kerámia	1,42
	004/1	akm. mosdó	kerlite	9,03
	004/2	férfi mosdó	kerlite	5,33
	004/3	női mosdó	kerlite	5,3
	004/4	WC	kerlite	1,08
	004/5	WC	kerlite	1,08
	004/6	WC	kerlite	1,2
	004/7	WC	kerlite	1,43
	004/8	takarító szertár	kerámia	3,76
	005	tornác	vágott járófelületű bazalt kiskockakő	8,67
	006	elektromos kapcsoló h.	kerámia	1,36
	007	hostel iroda és recepció	terrazzo	17,3
	008	lépcső	keményfa tömblépcső	9,27
	009	közösségi tér	terrazzo	54,82
	010/1	mosdó	kerlite	1,87
	010/2	WC	kerlite	1,31
	011	kávézó	terrazzo	32,65
	012/1	fogyasztói előkészítő, mosogató	kerámia	8,27
	012/2	konyha	kerámia	15,62
	012/3	zöldség előkészítő	kerámia	5,62
	013	tornác	vágott járófelületű bazalt kiskockakő	11,13
	014/1	közlekedő	kerámia	8,81
	014/2	öltöző	kerámia	3,62
	014/3	WC	kerámia	2,22
	014/4	szárazáru raktár	kerámia	6,15
	015	gépezeti helyiség	kerámia	17,77
	016	hulladéktároló	kerámia	14,47
				340,12
EMELET				
	101	közlekedő	vörös mészkő	16,77

	102	közeledő	terrazzo	16,89
	103	közeledő	terrazzo	15,96
	104	közeledő	terrazzo	12,73
	105	szoba	tölgyfa svédpadló	29,61
	106	szoba	tölgyfa svédpadló	17,94
	107/1	mosdó	terrazzo	10,89
	107/2	WC	kerlite	1,48
	107/3	WC	kerlite	1,14
	107/4	WC	kerlite	1,36
	108	zuhanyzó	kerlite	16,12
	109	szoba	tölgyfa svédpadló	29,41
	110/1	előtér	tölgyfa svédpadló	2,72
	110/2	zuhanyzó	kerlite	2,38
	110/3	WC	kerlite	1,65
	110/4	előtér	tölgyfa svédpadló	2,45
	110/5	zuhanyzó	kerlite	5,88
	110/6	WC	kerlite	1,67
	111	szoba	tölgyfa svédpadló	36,87
	112	szoba	tölgyfa svédpadló	29,03
	113/1	teakonyha	terrazzo	18,18
	113/2	akm. fürdőszoba	terrazzo	10,6
	114	akm. szoba	tölgyfa svédpadló	25,05
	115/1	mosdó	terrazzo	8,56
	115/2	WC	kerlite	1,15
	115/3	WC	kerlite	1,44
	115/4	WC	kerlite	2,08
	115/5	zuhanyzó	kerlite	11,61
	116/1	előtér	kerámia	4,46
	116/2	mosókonyha	kerámia	4,62
	117	gépészeti	kerámia	9,33
	118	takarító szertár és raktár	kerámia	6,44
	119	padlásfeljáró	beton	6,83
				363,3
PADLÁS				
	201	padlás	fa palló	254,28
				254,28
MINDÖSSZESEN				1 045,21

ALAPTERÜLETEK ÖSSZESÍTÉSE

	pince	földszint	emelet	padlás	összesen
zárt terek	87,51	278,95	339,7	-	706,16
fedett-nyitott terek	-	61,17	23,6	-	84,77
padlástér	-	-	-	254,28	254,28
mindösszesen	87,51	340,12	363,3	254,28	1045,21



(kép illusztráció: Madarasi-Papp Rita)

RUTTNER-HÁZ

Közösségi szálláshely és vendéglátó egység

Üzleti terv

Készítette: Maros Gergely

Veszprém, 2021. február 18.

Tartalomjegyzék

1. Bevezető	5
1.1 A tervekészítés célja.....	5
1.2 Az üzleti cél.....	5
2. Az épület új funkcióinak elhelyezése	6
3. Üzletág bemutatása.....	9
3.1 Kategória besorolás	9
3.2 Bejelentési követelmény.....	10
3.3 Üzemeltetési követelmény.....	10
4. Azonosító adatok és alapinformációk	11
5. A közösségi szálláshely szolgáltatásai	12
5.1 Szervezeti felépítés.....	12
6. Beruházási költség az üzemeltető részéről	16
7. Konkurenciaelemzés.....	17
7.1 Veszprémi szálláshelyek	18
7.2 Szűkebb régióban lévő, csoportos szálláshelyek.....	20
8. Célcsoport kialakítás	26
8.1. Osztálykiránduló csoportok.....	26
8.2. Kerékpáros csoportok.....	28
8.3. Kulturális-, sport- és szabadidős csoportok.....	31
8.4. Egyéni hátizsákos turisták	31
9. Marketingterv	33
9.1 Price – Árpolitika	33
9.2 Product – Termékpolitika	34
9.3 Place – Elosztáspolitiká	34
9.4 Promotion - Értékesítési politika.....	35
9.5 3P Marketing-mix.....	39
9.6 SWOT analízis.....	40
10. Pénzügyi terv	41
10.1 Költségek.....	41
10.2 A szálláshely felújítási/karbantartási igényeinek kronológiája	46
10.3 Bevételek	47
10.4 Fedezeti pont számítás.....	50
10.5 Eredménykimutatás	51
11. Földszinti vendéglátóegység	55
12. Funkciókhoz kapcsolódó bérleti díjak meghatározása	56
13. Potenciális működtetők köre	57
14. A fejlesztés eredményeinek hosszú távú fenntartása.....	57
15. Összefoglalás, következtetés, javaslat.....	58
16. Mellékletek	59

1. Bevezető

A tanulmány a Ruttner-házban kialakítandó **közösségi szálláshely** üzemeltetésére szolgáló javaslatokat és megállapításokat tartalmazza. A műemlék jellegű, kritikus állapotú épület hosszú használaton kívüli évek után ismételten régi fényében tündökölhet. Az ingatlant a felújítása után új hármaskörrel kívánjuk ellátni: kereskedelmi szálláshely-szolgáltató egységgel, vendéglátóegységgel illetve az egykori várbörtön -3. szintjén lévő múzeum fogadóközpontjával.

A kereskedelmi szálláshely a meglévő adottságokat illetve az épület műemlék jellegéből adódó megkötéseket figyelembe véve kerül kialakításra. A jogszabályi követelményeknek hiánytalanul megfelelően igyekszik a funkciók elhelyezésekor egyrészt vendéglátóközpontú, felhasználóbarát szempontokat, másrészt gazdaságossági szempontokat szem előtt tartva tervezni.

Új induló vállalkozás, amely új gazdasági modell mentén, új piaci szegmensek kiépítésével kíván gazdaságilag sikeres lenni. A tanulmány ebből kifolyólag feltételezéseken alapul, a rendelkezésre álló információk alapján, gondosan került kidolgozásra, a fennálló gazdasági környezet feltérképezésével.

A 33 férőhelyes szálláshely-szolgáltató egység elsősorban turisztikai csoportok fogadására, másodsorban egyéni hátizsákos turisták részére nyújt költséghatékony megoldást. A célcsoportot döntő többségében a csoportos városlátogatók képviselik, míg az egyéni utazók egy kisebb kiegészítő hányadot képviselnek.

1.1 A tervkészítés célja

Jelen üzleti terv készítésének célja, hogy felvázolja a Jókai utca 8. szám alatt lévő közösségi szálláshely illetve vendéglátó egység működtetését és meggyőző képet adjon arról, hogy jövőbeni üzemeltetése nyereséges lehet.

A projekt tervezésénél figyelembe lett véve, hogy mind a beruházónak, mind az üzemeltetőnek vannak kockázatai. Ezeket a kockázatokat igyekszik a hatékony megvalósításhoz szükséges ötletek és lehetőségek feltárásával és vizsgálatával az üzleti terv csökkenteni.

1.2 Üzleti cél

A társaság megalakításának fő célja, hogy hosszú távon, profitorientált társaságként, megfelelő nagyságú haszon reményében kereskedelmi szálláshelyet üzemeltessen. A hosszú távú cél tehát nyereséges működés mellett, a város ismert és elismert közösségi szálláshelyének kialakítása és működtetése.

Célunk olyan új piaci szegmensek megnyerése, amelyeknek alacsony költségszint mellett minőségi szálláshely elvárásai vannak.

2. Az épület új funkcióinak elhelyezése

Kereskedelmi szálláshely

A szálláshely–szolgáltatás tevékenységére szolgál az épület teljes első emelete, ahol a szobák illetve a vizesblokkok kerülnek kialakításra, kiegészítve a földszinti recepcióval (007-el jelzett helyiség) illetve a pincehelyiséggel (0002-vel jelzett helyiség), amely a közösségi tér funkcióját tölti be.

A 6 szoba az alábbi módon kerül kialakításra:

(a szobák mellett zárójelben az alaprajzon jelölt, tervezett helyiségkialakítással)

1. 4 férőhelyes, közös fürdőszobával (106)
2. 6 férőhelyes, közös fürdőszobával (105)
3. 6 férőhelyes, saját fürdőszobával (109)
4. 8 férőhelyes, saját fürdőszobával (111)
5. 6 férőhelyes, közös fürdőszobával (112)
6. 3 férőhelyes, saját fürdőszobával (114)

Összesen: 33 férőhely

A közösségi szálláshelyek jogszabályi követelményeinek megfelel:

- A hálótérmi kapacitások legalább 10%-a csak női hálóterem
- Nemenként elkülönített mosdási vagy zuhanyozási lehetőség
- 10 főként, nemenként elkülönített WC

Az egységhez az alábbi helyiségek tartoznak még:

- Főző-étkezőhelyiség (emelet, 113/1)
- Mosókonyha (emelet, 116/2)
- Raktár (emelet, 118)
- Sporteszköz tároló (földszint, 015)
- Értékmegőrző (földszint, 003/1)

A fekvőhelyek kialakítása egy intimebb illetve zárható, úgynevezett kapszulás kialakításban javasolt. A kapszulán belül elektromos csatlakozó illetve olvasólámpa kerül elhelyezésre. Az alábbi képen egy stílusában hasonló kialakítású egység látható:



Vendéglátóegység

A vendéglátóegység külön, azonban a másik két funkció által nyújtott lehetőségeket kihasználva működtethető.

Az épület földszintjén az alábbi helyiségekkel kialakított:

1. Vendégtér (009)
2. Fogadótér és pult (011)
3. Konyha (012/2)
4. Mosogató (012/1)
5. Szárazáru raktár (014/4)
6. Zöldség előkészítő (012/3)
7. Raktár (010)
8. Közlekedő (014/1)
9. Személyzeti WC (014/3)
10. Személyzeti öltöző (014/2)

A vendéglátóegység mellékhelyiségei az épület déli szárnyának földszinti részein kerül kialakításra. Ezek a helyiségek az udvaron keresztül közelíthetők meg (004/1, 004/2, 004/3, 004/4, 004/5, 004/6, 004/7). Nem ideális, hogy a fűtetlen udvaron keresztül lehet csak megközelíteni, de alapvetően elfogadható.

Börtön látogatóközpont

Az épület déli szárnyának földszinti részén helyezkedik el. Magába foglalja az alábbi helyiségeket:

1. Jegypénztár és múzeumbolt (002)
2. Személyzeti öltöző (003/2)
3. Értékmegőrző – közös használat a vendéglátóegységgel (003/1)
4. Vizesblokk – közös használat a szálláshely-szolgáltató egységgel (004/1, 004/2, 004/3, 004/4, 004/5, 004/6, 004/7)

A belső udvart illetve a földszinti 016-os hulladéktároló helyiséget mindhárom egység közösen használja.

3. Az üzletág bemutatása

A turisztikai ágazat a magyar GDP meghatározó részesedéssel bíró szektora, a 2018-as KSH szatellit számlák alapján az ágazat közvetlenül 6,8%-kal, közvetett hatásokat (beszállítók és multiplikátor hatások) is számítva 10,7%-kal járult hozzá a GDP-hez. A turizmus szektor a teljes foglalkoztatottság 10%-áért felel, a közvetett hatásokat figyelembe véve pedig ez az érték meghaladja a 13,2%-ot is. (BDO Magyarország)

A szektor legfontosabb alszegmense a szálláshely-szolgáltatás. Magyarországon a szálláshelyek üzleti, profitorientált vagy non-profit alapon működnek. A kereskedelmi szálláshelyek nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshelyet és ezzel összefüggő egyéb szolgáltatásokat nyújtanak a vendégek részére. Típusait tekintve a szállodáktól a közösségi szálláshelyekig széles minőségi és szolgáltatási színvonalat képviselnek.

A **közösségi szálláshely** (hostel, ifjúsági szállás, youth hostel – olyan idegenforgalmi szállás, ahol legtöbbször sokágyas szobákban, közös helyiséghasználattal (közös fürdőszoba, konyha, terasz stb.) olcsón szállhatnak meg a vendégek. Mára a szó jelentése átalakult, saját helyet kapott több neves nemzetközi értelmező szótárban is. Sok milliárd eurós, önálló piaca alakult ki, amely elsősorban internetes foglalási rendszereken keresztül működik (pl. www.hostelworld.com), ahol a korábbi megszállók értékelhetik a szállást különféle kategóriákban, és saját véleményét is írhatnak róla, ami megkönnyíti a következő vendégek eligazodását. Mára a hostelek a legolcsóbb, néhány eurós kategóriától a közel szállodai árakig széles skálát ölelnek át.

Az első hostel 1912-es megnyitása óta sokat fejlődött az üzletág. Az utóbbi években világszerte terjedő közösségi megosztáson alapuló gazdaság („sharing economy”) Magyarországon is megjelent és elterjedt az utazás, különösen a közlekedés („telekocsi”) és szálláshely-szolgáltatás területén. A hostel a látogatók részére sok esetben nemcsak egy olcsó szálláshely típus, hanem egy közösségi élmény is, ahol extrovertált emberekkel lehet könnyen ismerkedni. Manapság a legfontosabbnak tartott követelmény az ilyen jellegű intézményekkel szemben a zárható szoba, a tisztálkodási lehetőség és az internet.

3.1 Kategória besorolás

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló **239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet** alapján jelentősen megváltozott az üzemeltetés feltételrendszere. A Kormányrendelet immár 6 csoportba sorolta az üzemeltetési fajtákat:

1. szálloda
2. panzió
3. kemping
4. közösségi szálláshely
5. egyéb szálláshely
6. magánszálláshely

Közösségi szálláshely: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülnek, s ahol az e célra hasznosított szobák száma legalább három, az ágyak száma legalább tizenkettő.

3.2 Bejelentési követelmény

1. A hálótermi kapacitások legalább 10%-a csak női hálóterem.
2. Ágyanként legalább 4 m² alapterület vagy személyenként 5 m³ légtér áll rendelkezésre. Az ágyak mérete legalább 80 × 200 cm és az ágyak hosszanti oldala közötti távolság legalább 75 cm. Emeletes ágy használata megengedett. Az ágyakon ágybetét van, ágynemű biztosítása kötelező.
3. A szobákban csomag tárolási lehetőség. Közös szobákhoz férőhelyenként önálló, zárható csomag tárolási lehetőség.
4. Nemenként elkülönített mosdási vagy zuhanyozási lehetőség meleg vízzel. Fürdő felszerelése: zuhanyzó vagy kád, mosdó, tükör, piperepolc, törölközőtartó, ruhafogas, elektromos csatlakozó, szeméttároló (ajánlott fedett), szappan, kézszáritó.
5. 10 főként, nemenként elkülönített WC. WC felszerelése: WC-kefe tartóval, WC-papírtartó WC-papírral, kézmosó, higiénikus kézszáritási lehetőség (papírtörölő vagy meleg levegővel szárítás). A közös mosdóhelyiségekben adagolós folyékony szappan vagy tusfürdő és kézszáritó.
6. A vendégek által használható telefon és Wi-Fi hálózat biztosítása.
7. A vendégek részére közös fedett helyiség és/vagy a szabadban közös terület.
8. Főző-étkezőhelyiség főzőlappal, mosogatóval, hűtőszekrénnel, asztallal, székekkel.
9. Szobák felszerelése: ágyanként éjjeliszekrény vagy tárolóhely, elektromos kiállítás, olvasólámpa, vállfa. Minden szobában papírkosár, sötétítőfüggöny vagy zsalu.

3.3 Üzemeltetési követelmény

1. 24 órás recepció.
2. A hálólhelyiségek, közös helyiségek és mellékhelyiségek takarítása naponta.
3. A szobák és a közösségi terek naponkénti takarítása.
4. Textilváltás: a) ágynemű legalább egyszer hetente, új vendég esetén azonban - a vendég érkezése előtt - kötelező az ágyneműcsere, b) fürdőszobai textíliák: kéz- és fürdőtörölköző 3 naponta, illetve a vendég kívánsága szerint.
5. Mosdó vagy zuhanyzó bekészítése: adagolós folyékony szappan vagy tusfürdő, hajszáritó és higiénikus kézszáritásra alkalmas bekészítés vagy berendezés.
6. WC bekészítése: WC-papír, tartalék WC-papír, higiénikus kézszáritásra alkalmas bekészítés vagy berendezés
7. Csomag-és értékmegőrző helyiség vagy erre a célra üzemeltetett automata.
8. A szálláshely-szolgáltató felelőssége a szolgáltatást igénybe vevő személyek vagyoni és személyi biztonságára vonatkozó előírások maradéktalan betartása és betarttatása.
9. A rendelet 5. § (3) bekezdésében meghatározott szálláshelykezelő szoftver.

4. Azonosító adatok és alapinformációk

A szálláshely adatai

Teljes név: Ruttner-ház (az elnevezésnél egy rövid, könnyen megjegyezhető név kialakítására lesz szükség, amely egyben utal a szálláshely jellegére)

Cím: Veszprém, Jókai utca 8.

Javasolt vállalkozási forma: Egyszemélyes Kft.

Besorolás: Közösségi szálláshely

Szobák száma: 6

Kapacitás: 33 fő

Tevékenység megkezdése: 2022. május

Fő tevékenységi kör: Szálláshely szolgáltatás

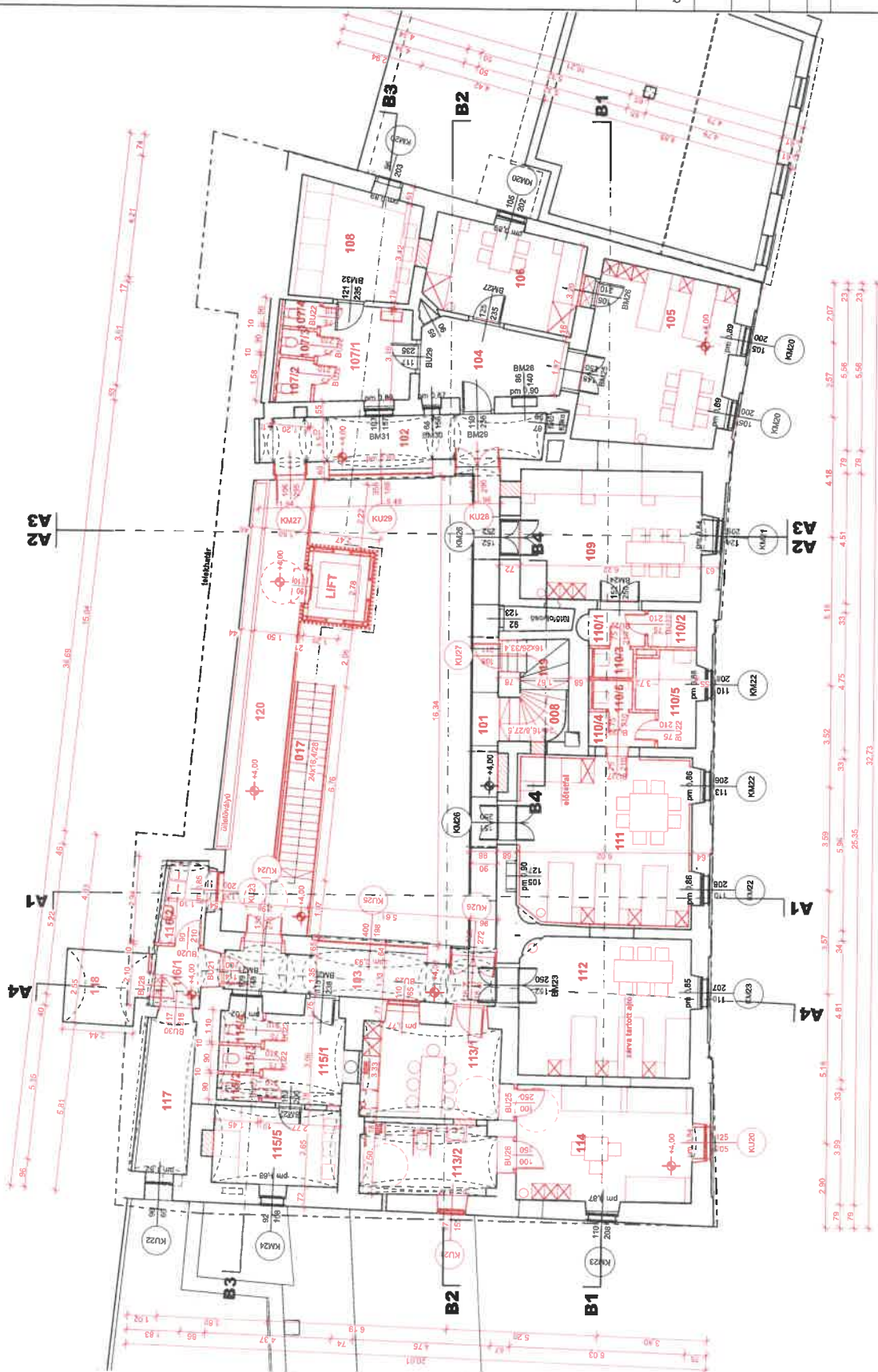
A közösségi szálláshely elhelyezkedése

Veszprém MJV Önkormányzata tulajdonában lévő, Jókai utca 8. szám alatt található műemlék épület, amely a Veszprémi Vár dél-nyugati oldalán, közvetlenül a vár alatt helyezkedik el.

Megközelíthetőség

Az egyik legfontosabb szempont a szállást igénybe vevők részéről. Az épület megközelíthetőségénél elsősorban a közösségi közlekedést szükséges megvizsgálni. A célcsoport jellemzően ezeket a módokat részesíti előnyben.

- A veszprémi vasútállomásról a 10-es jelzésű helyi járatos busszal érhető el 13 perc alatt.
- A veszprémi buszpályaudvarról a 10-es és a 13-as jelzésű helyi járatos busszal érhető el 5 perc alatt.
- A buszmegálló rendkívül közel, mindössze 15 méterre helyezkedik el az épülettől, amely a külön busszal érkező csoportok fel- illetve leszállását is hivatott szolgálni.
- Taxival a vasútállomás 5 kilométerre, a távolsági buszpályaudvar 1.7 kilométerre található (gyalogosan 17 perc).
- Parkolásra autóval legközelebb az Óváros téren vagy a Ranolder János téri parkolóban nyílik lehetőség, amelyek kb. 200 méter távolságra találhatóak.

[illegible]

RUTTNER HÁZ
8200 Veszprém, Jókai utca 8.
hírv.: 199; 235
örökösérvédelmi engedélyezési terv

Megbízó:
Veszprém MJV önkormányzata
8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Építész munkatárs:

Ö.03.R1

Emeleti alaprajz
M=1:100

2021.01.18.