A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
AVDH SIGN
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

Bakony-Immo Kft.

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

8200 Veszprém, Stadion utca 20. szám alatt található, 5496 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett kollégium és udvar” megnevezésű ingatlanon található munkásszállóra vonatkozóan

Készítette:

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

Csopak
2023. február 20.

Magyar Ingatlanszövetség

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan megnevezése:	kivett kollégium és udvar
Cím:	8200 Veszprém, Stadion utca 20.
Hrsz.:	5496

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém MJV Önkormányzata 1/1
Vagyonkezelő:	Veszprémi Tankerületi Központ 1/1

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Teljes felépítmény terület az ingatlan-nyilvántartás alapján:	1.3791	m^2
Az értékelt egység nettó területe:	2 105	m^2
Közmű-ellátottság:	teljes	
Jelenlegi funkció:	szálláshely-szolgáltató / munkásszállás/	

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2023. 02. 09.
Bérleti díj érvényessége:	360 nap
Megrendelő megnevezése:	„VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az ingatlan becsült bérleti díja, kerekítve:	**2 400 000 Ft/hó-ban**, azaz havi kétmillió-négyszázezer forint

A bérleti díj az áfa összegét és a közüzemi költségeket nem tartalmazza, a helyszíni szemlén tapasztalt állapotra vonatkozik. Az ingatlanon található 3 épület közül a keleti, pince, földszint, 3 emelet tagolódású, lapostetős épületben található, munkásszállásként működő, jelenleg 85 kiadható szobával üzemelő ingatlanrész. A megállapított bérleti díj a teljes épületre, ingatlanrészre vonatkozik.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely.: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Csopak, 2023. február 20.

Készítette:

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/285)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 244/2021

Ellenőrizte:

Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA 4

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE 4

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk 4

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése 4

2.3 Helyszíni szemle és időpontja 7

2.4 Felhasznált dokumentumok 7

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 7

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok 7

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása 8

3.3 Az épület műszaki jellemzői 14

4. ÉRTÉKELÉS 18

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek 18

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások 19

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények 19

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz 19

4.5 Érték meghatározás 19

5. ÖSSZEFOGLALÁS 21

6. MELLÉKLETEK 22

Az értékelés 39 számozott oldalt tartalmaz.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ" Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt. 2023. január 26-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Stadion utca 20-22. szám alatti ingatlanon található, 5496 szám alatt nyilvántartott „kivett kollégium és udvar" megnevezésű ingatlanon található munkásszálló bérleti díjának megállapításával. 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

A piaci bérleti díj meghatározása szegmentálás alapján, a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2, m^3, szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,

- kivitelezési hibák,

- megszokottól eltérő méret,

- alapozás módja,

- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,

- közbenső és zárófödémek megoldásai,

- tetőszerkezet kialakítása,

- határoló szerkezetek és nyílászárók,

- burkolatok minősége, értéke,

- szakipari munkák minősége, értéke,

- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,

- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,

- helyiségek száma,

- belső elrendezés,

- komfortfokozat,

- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,

- komolyabb káresemények,

- karbantartás helyzete,

- üzemeltetés,

- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,

- tájolás,

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,

- műemléki védettség,

- vízbázisvédelmi védőövezet,

- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A bérbeadásnál a fajlagos egységárat a kereskedelmi/iroda egységek esetében jellemzően kiadható nettó alapterületre (NLA) vetítjük.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2023. február 09-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 (2023.02.18.)
- E-hiteles térképmásolat (2023.02.18.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2023.02.18.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	5496
Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett kollégium és udvar
Terület:	1.3791 m^2

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	vagyonkezelő
Jogosult neve:	Veszprémi Tankerületi Központ
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Szabadság tér 15.
Az okirat szerinti tartalommal, „A nemzeti köznevelésről” szóló 2011. évi CXC. tv. 74. § (4) bekezdése alapján.	

Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.	Önálló szöveges bejegyzés területébe telekalakítás során beolvadt a veszprémi 5495/1 helyrajzi számú ingatlan területéből 6458 m2, míg a veszprémi 5497/1 helyrajzi számú ingatlan területéből 6014 m2. Területéből telekalakítás során 62 m2 beolvadt a veszprémi 6122 helyrajzi számú ingatlan területébe, valamint 91 m2 beolvadt a veszprémi 6123/1 helyrajzi számú ingatlan területébe. Területe így 1472 m2-ről 1 ha 3791 m2-re változott.
III/2.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú – 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt – területre. jogosult: név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.

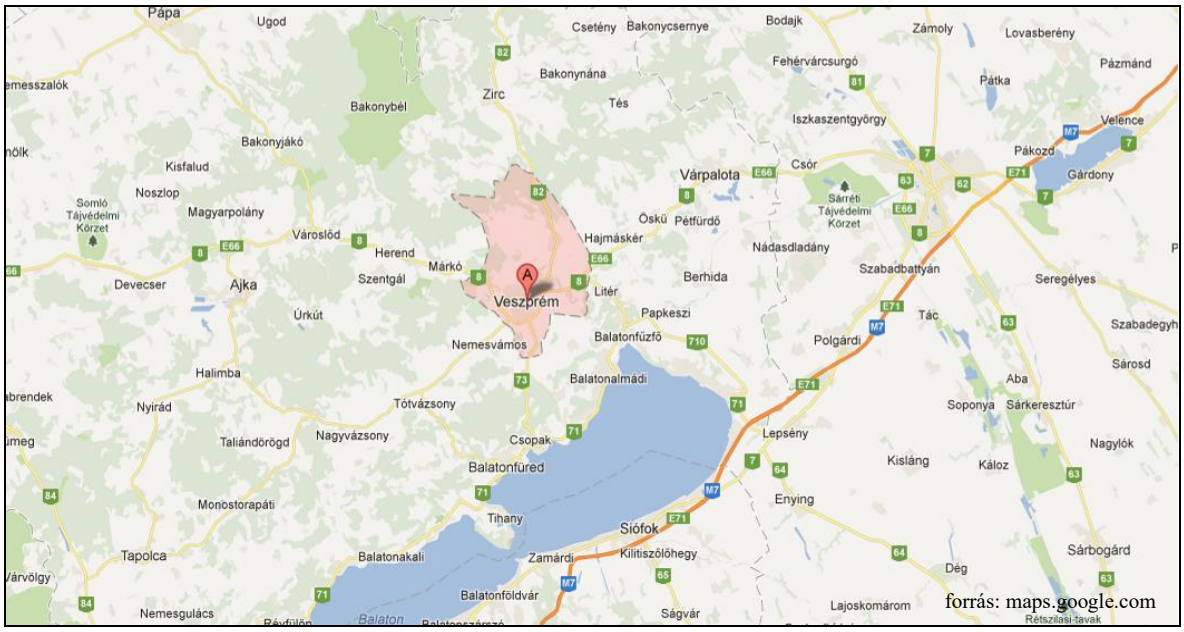
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

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



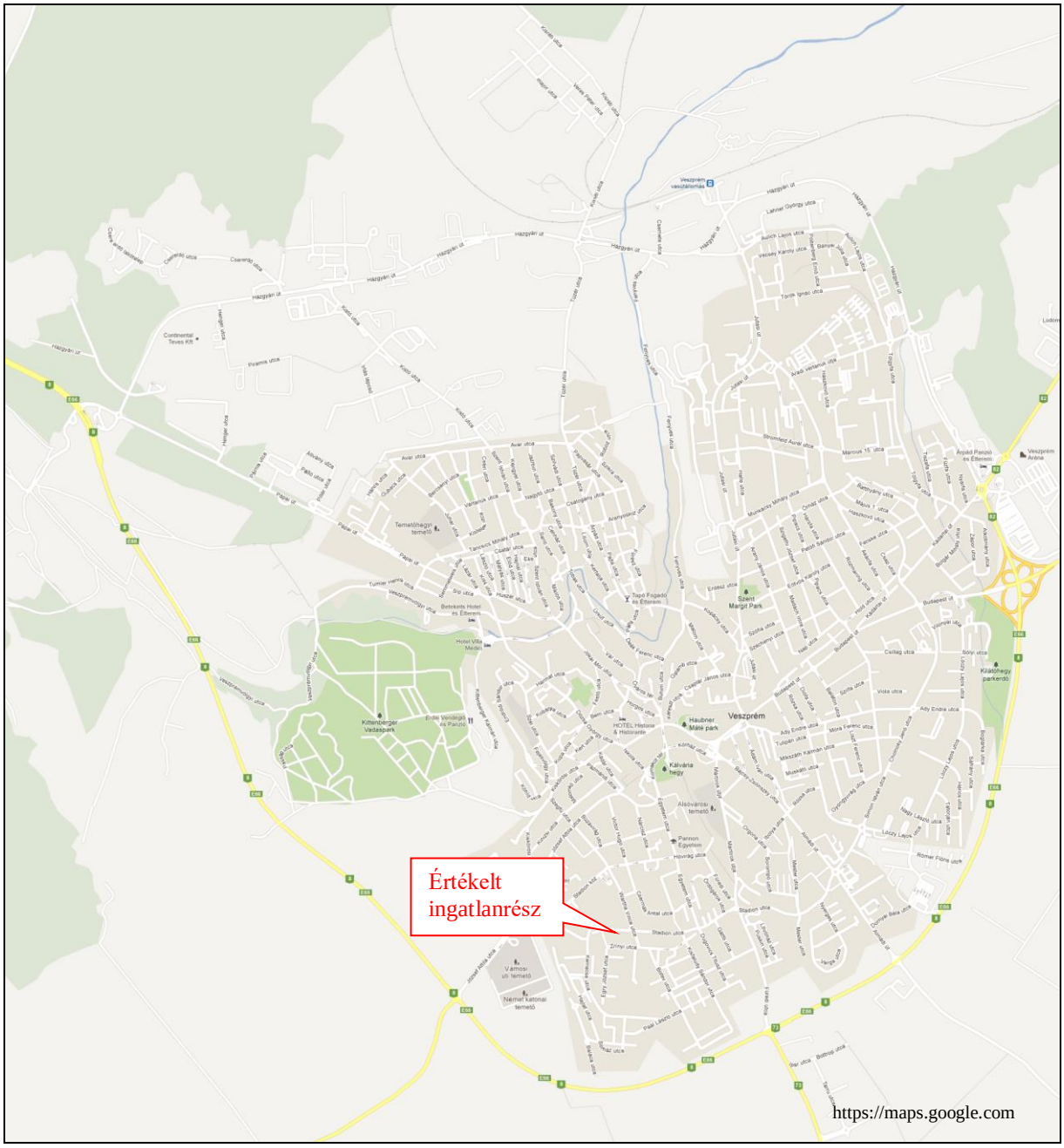
forrás: maps.google.com

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész a város déli részén, az Egyetemvárosban, a település központjától mintegy 1,8 km-re, délnyugatra, a Stadion utcában helyezkedik el. Infrastrukturális ellátottsága jó, buszmegálló 150 méterre, iskola, élelmiszerbolt 500 méteren belül, orvosi rendelő 650 méterre, autóbuszpályaudvar 2,2 km-re, vasútállomás 4,9 km-re található. Környezetében kollégiumépületeket, tégla és panel tömbházakat, kissé messzebb sorházakat találunk, az ingatlannal szemben fekszik a Városi Stadion.

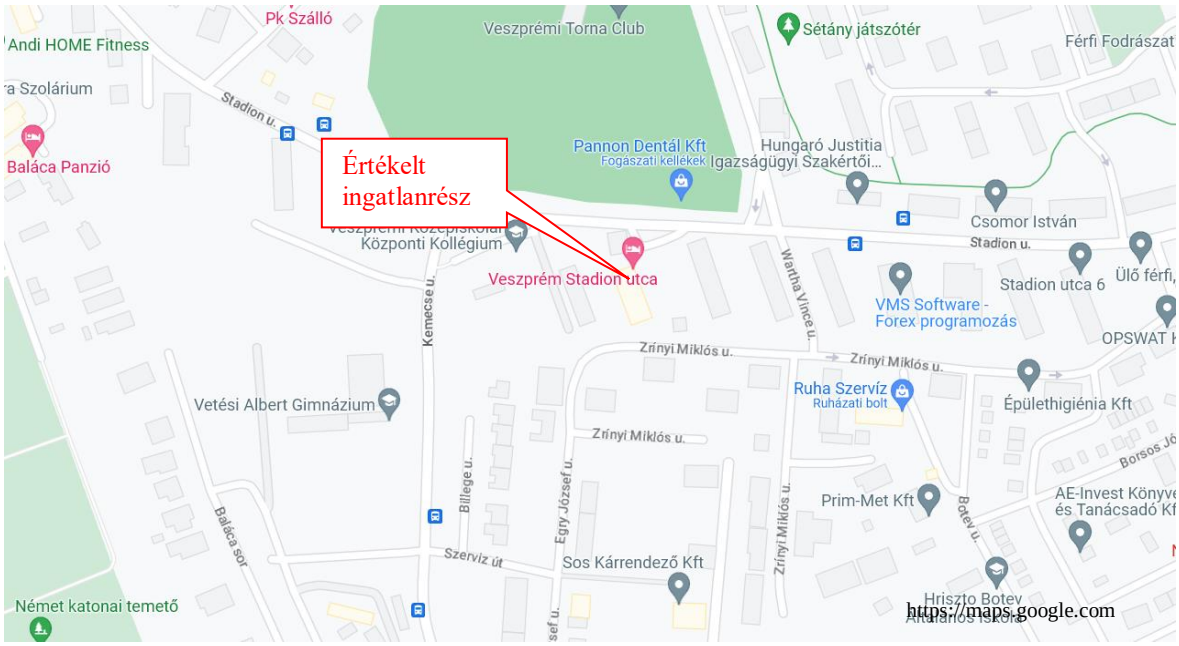
Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Az ingatlanrész településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:

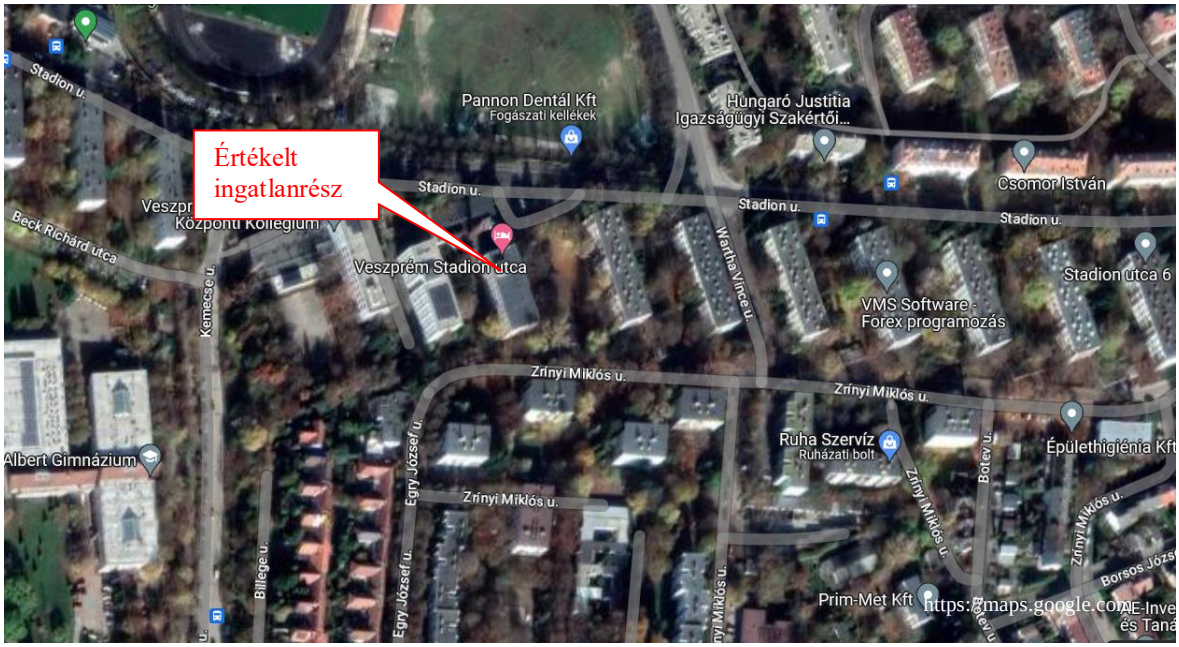


Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Az épület elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az épület 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 megsínylette 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

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

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 értelemben 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 1,89% (NFSZ., 2023. januári adat).

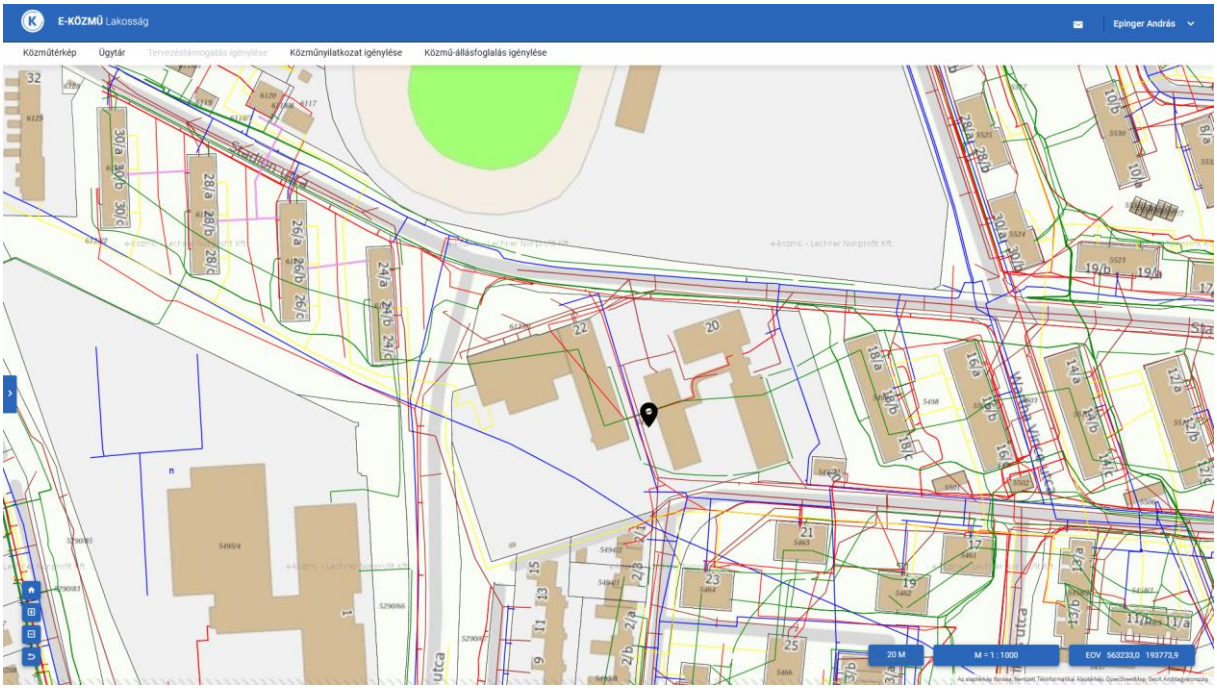
Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

Az 5496 helrajzi számú ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú, közel sík terepfelszínű, részben kerített.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlanrész vezetékes vízzel és elektromos árammal ellátott, a kommunális szennyvízhálózatra csatlakoztatott. Az értékelt ingatlanrész villanyórával és vízórával rendelkezik, utóbbit a helyszíni szemle során nem tudták bemutatni számunkra. A fűtéskötség helyszíni tájékoztatás alapján önállóan nem mért.

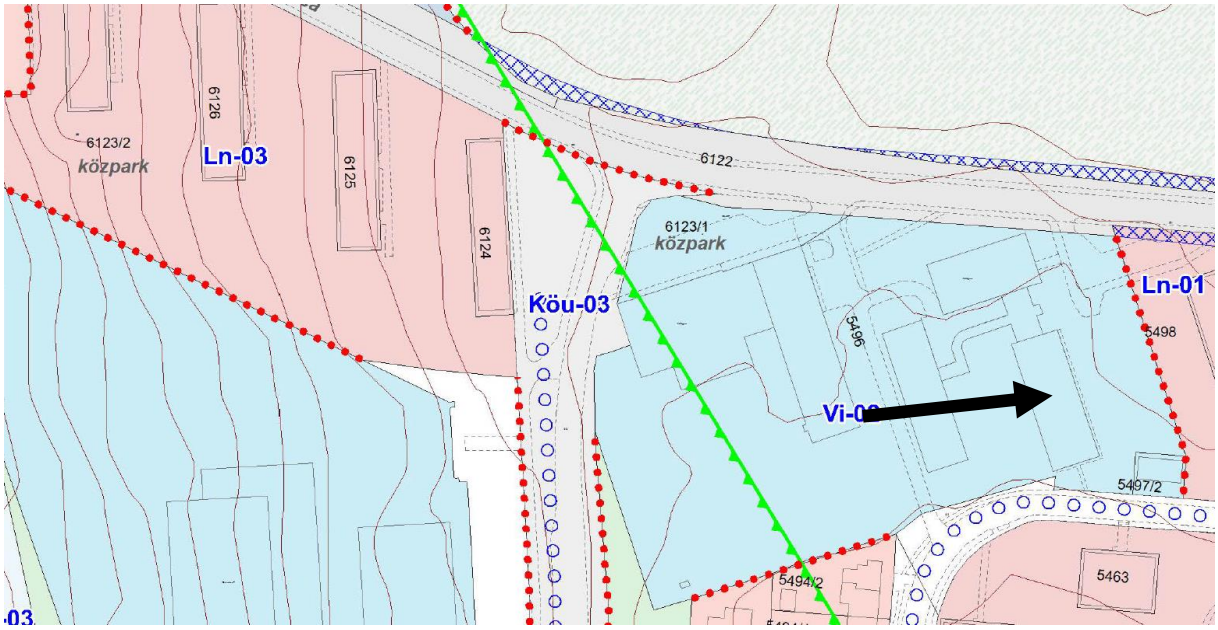
E-közmű vázrajz:



Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az 5496 helyrajzi számú ingatlan Vi-02 jelű intézményi terület építési övezetben található.
Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

XVI. Fejezet
INTÉZMÉNY TERÜLET (Vi)

30. Intézmény területekre vonatkozó általános előírások

30. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető:
a) igazgatási,
b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) iroda,
d) [53]kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
e) hitéleti,
f) kulturális, közösségi szórakoztató,
g) sport,
h) közlekedést kiszolgáló
rendeltetésű épület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

31. Intézmény területekre vonatkozó egyedi előírások

31. §

(1) Vi-10 építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

(2) Vi-14 jelű építési övezetben lakás csak épület emeleti szintjein alakítható ki.

(3) A területen belül kialakítható magánút 100% mértékben felülépíthető a közúti űrszelvénymagasság betartásával.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

6. **Intézmény terület (Vi)**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2	övezet jele						szélessége (m)	mélysége (m)
3	Vi-01	SZ	2000	30	12,5	-	-	-
4	Vi-02	SZ	2000	30	13,5	-	-	-
5	Vi-03	SZ	8000	35	7,5	-	-	-
6	Vi-04	SZ	8000	40	7,5	-	-	-
7	Vi-05	SZ	2000	40	10,5	-	-	-
8	Vi-06	SZ	5000	40	12,5	-	-	-
9	Vi-07	SZ	5000	40	16,5	-	-	-
10	Vi-08	Z	1000	60 (100*)	10,5	-	-	-
11	Vi-09	Z	2000	60	12,5	-	-	-
12	Vi-10	Z	1000	80	8,5	-	-	-
13	Vi-11	Z	1000	80	10,5	-	-	-
14	Vi-12	Z	1000	100	10,5	-	-	-
15	Vi-13	SZ	2000	30	5,5	-	-	-
16	Vi-14	Z	500	100	15	-	-	-
17	Vi-15	O	2000	60	7,5	-	-	-

Környezetvédelmi helyzet

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Munkásszállás:		
Építés éve:	~1965	
Nettó alapterület:	2105 m²	
Tagolódás:	Pince+ földszint+ 3 emelet	
Funkció:	Szálláshely-szolgáltató	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Vasbeton mélyalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Monolit vasbeton födém	
Belső válaszfalak:	Tégla válaszfalak	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Vasbeton lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	Jó állapotú, műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok	
Külső ajtó:	Jó állapotú, műanyag szerkezetű kültéri ajtók	
Belső ajtó:	Közepes állapotú, fa szerkezetű beltéri ajtók	
Felületképzések:		

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Külső falfelület:	Vakolt
Belső falfelület:	Festett, lambériázott, vizes helyiségekben csempézett
Belső padlóburkolat:	PVC, kerámia, mettlachi
Épületgépészet:	
Fűtés:	Épületközponti, almérés nélkül
Melegvízellátás:	Épületközponti, almérés nélkül
Egyéb:	Biztonsági kamera rendszer
Közművesítettség:	
Vízellátás:	vezetékes közműhálózatra csatlakoztatva, önálló órával
Csatornázás:	település csatornahálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	az értékelt ingatlanrészben nincs
Elektromos áramellátás:	szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva, almérővel
Igényszint:	
Állapot:	felújítandó
Felújítás éve:	
Felújítás tartalma:	
Az épület leírása:	
Az értékelés tárgyát képező épület szemrevételezés alapján az 1960-as évek közepén hagyományos építési móddal, tégla falazattal, pince, földszint és 3 emelet tagolódással, lapostetős kialakítással épült. Északi részéhez egy egyszintes, lapostetős épület csatlakozik, ez azonban nem képezi a megbízás tárgyát. A középfolyosós kialakítású épületbe egy szélfogóm, majd előtéren keresztül juthatunk be. Alaprajzi elrendezése funkciójának megfelelő, valamennyi földszinti és emeleti helyiség azonos méretű, a középfolyosóról érhető el, a szintek belső lépcsővel összekötöttek. Az épület földszintjén egy-egy iroda, alkalmazotti pihenőszoba, férfi és női vizesblokk, konyha és mosókonyha mellett 19 lakószoba, emeleti szintjein azonos elrendezéssel szintenként 22 lakószoba, férfi és női zuhanyzó, illetve konyha található. Az épületben összesen 85 kiadható lakószoba üzemel. A pinceszinten csak a középfolyosó rendelkezik hasznos alapterülettel, abból alacsony belmagasságú gépészeti búvóterek nyílnak. Az épület fűtése és melegvízellátása helyszíni tájékoztatás alapján a szemle során nem bejárható, a megbízás tárgyát nem képező kollégiumrészben elhelyezett gázkazánnal biztosított, önálló mérés nincs. Az épület homlokzati nyílászárói újabbak, műanyag, az előtéren acél szerkezettel, hőszigetelő üvegezéssel, de ezeket leszámítva az épület teljes felújítást, korszerűsítést igényel.	

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Az értékelt ingatlanrész alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

HELYISÉGKÖNYV				
Helyiség megnevezése	**szint**	**nettó alapterület**	**padlóburkolat**	**falburkolat**
Előtér	földszint	33,22 m2	járólap	lambériázott, festett
Közlekedő-lépcsőház	földszint	27,83 m2	tört mettlachi	lambériázott, festett
Férfi zuhanyzó	földszint	17,1 m2	kerámia	csempézett, festett
Női zuhanyzó	földszint	17,1 m2	kerámia	csempézett, festett
Konyha	földszint	17,1 m2	tört mettlachi	csempézett, festett
Iroda	földszint	17,1 m2	műpadló	lambériázott, festett
Alkalmazotti pihenszoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Mosókonyha	földszint	17,1 m2	kerámia	csempézett, festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	földszint	17,1 m2	műpadló	festett
Folyosó	földszint	57,6 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,10 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	1. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Folyosó	1. emelet	68,85 m2	műpadló	festett
Női zuhanyzó	1. emelet	17,1 m2	kerámia	csempézett, festett
Férfi zuhanyzó	1. emelet	17,1 m2	kerámia	csempézett, festett

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Konyha	1. emelet	17,1 m2	kerámia	csempézett, festett
Folyosó	2. emelet	68,85 m2	műpadló	festett
Szoba	2. emelet	17,1 m2	műpadló	festett
Szoba	2. emelet	17,10 m2	műpadló	festett
Szoba	2. emelet	17,1

Alapterületi fogalmak:

Nettó alapterület

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Redukált alapterület

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának" célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültségi fokból, a bekerülési költségből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőterek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk, mivel elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

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

A megállapított bérleti díj 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, bérbeadhatóságat 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, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Nincsenek.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

A bérleti díj mindamellett tartalmazza az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia használatának díját, amely az ingatlanból az épület, jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható.

4.5 Érték meghatározás

Az ingatlan értékelése során meghatároztuk piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk.

A korrekció 30%-ot meghaladó mértékének oka az épület műszaki állapota és a megnövekedett rezsiköltségek miatti kedvezőtlen hasznosíthatósága.

Az értékelthez hasonló ingatlanrészek bérbeadással történő hasznosítása ritka, a különböző összehasonlító adatok jelentős mértékű szórást mutatnak, ezért a korrigált fajlagos bérleti díjak közti szórás meghaladja a 30%-ot.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A számítást a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		realizált	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Pápa	Pécs	Pécs
Utca/út/tér	Stadion utca	Határ út	Mecsek-oldal	Indóház tér
Építés éve	~1965	2004	1960 / 2006	~1980
Eladás/kínálat ideje		2021. szeptember	2023. február	2023. február
Alapterület	2 105	974	1 500	400
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	az Egyetemvárosban, a település központjától mintegy 1,8 km-re, délnyugatra, a Stadion utcában helyezkedik el, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település nyugati részén, családi házas, illetve beépítetlen területek környezetében található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	Pécs történelmi központja felett található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	Pécs központi részén található, található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal
Ingatlan leírása	pince, földszint, 3 emelet tagolódású, tégla falazatú, központi fűtéses, felújítandó munkászállás; önálló villanyórával	hagyományos építési móddal, tégla falazattal, földszint és emelet tagolódással épült épület, 28 szobás egység került kialakításra, 3-3 db, közös vizesblokkal rendelkező szobáját leszámítva valamennyi szoba saját vizesblokkal rendelkezik; a közműköltségeket tartalmazza	az 1960-as években épült, 2004-ben felújított, jó állapotú, gáz-és vegyes tüzelésű kazán fűtéses panzió, 80 fős étteremmel; a közműköltségeket nem tartalmazza	földszint+ 8 emelet tagolódású épület felújítandó 7. emelete, központi fűtéssel; a víz-és a fűtés költségét tartalmazza a bérleti díj, az elektromos áram fogyasztást nem
	forrás:	saját adatbázis	ingatlan.com/21140210	ingatlan.com/32888279
Szobaszám /db/	**85**	28	23	14
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		**2 940 000 Ft**	**1 000 000 Ft**	**400 000 Ft**
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		**8 884 €**	**3 022 €**	**1 209 €**
Fajlagos alapterületi ár		105 000 Ft/szoba	43 478 Ft/szoba	28 571 Ft/szoba
Árváltozás korrekció		-30%	0%	0%
Kínálati korrekció		0%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		**73 500 Ft/szoba**	**39 130 Ft/szoba**	**25 714 Ft/szoba**
Földrajzi elhelyezkedés, gazdasági környezet		5%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		5%	0%	0%
Alapterület		-15%	-10%	-20%
Műszaki állapot, építés éve		-10%	-10%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közmű költségek		-30%	0%	-10%
Extrák, szolgáltatások		0%	-25%	0%
Kialakítás, elhelyezkedés		0%	0%	10%
Korrekciók összesen		**-45%**	**-45%**	**-20%**
Számított fajlagos bérleti díj	**27 506 Ft/szoba**	**40 425 Ft/szoba**	**21 522 Ft/szoba**	**20 571 Ft/szoba**

Megjegyzés:

A korrekció 30%-ot meghaladó mértékének oka az épület műszaki állapota és a megnövekedett rezsiköltségek miatti kedvezőtlen hasznosíthatósága.
Az értékelthez hasonló ingatlanrészek bérbeadással történő hasznosítása ritka, a különböző összehasonlító adatok jelentős mértékű szórást mutatnak, ezért a korrigált fajlagos bérleti díjak közti szórás meghaladja a 30%-ot.

Kerekített fajlagos bérleti díj:		28 000 Ft/szoba		
Bérleti díj összesen:	85 szoba	X	28 000 Ft/szoba	2 380 000 Ft
Bérleti díj kerekítve:				**2 400 000 Ft**

A fentiek alapján az ingatlan havi bérleti díját

2 400 000 Ft/hó-ban, azaz havi kétmillió-négyszázezer forintban határoztam meg.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Bérleti díj kerekítve:	**2 400 000 Ft/hó-ban,** azaz havi kétmillió-négyszázezer forint

A bérleti díj az áfa összegét és a közüzemi költségeket nem tartalmazza, a helyszíni szemlén tapasztalt állapotra vonatkozik. Az ingatlanon található 3 épület közül a keleti, pince, földszint, 3 emelet tagolódású, lapostetős épületben található, munkásszállásként működő, jelenleg 85 kiadható szobával üzemelő ingatlanrész.

Veszprém, 2023. február 20.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely.: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/[illegible])
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM 244/2021

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP 1. OLDAL

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14032/2023

2023.02.18

VESZPRÉM Szektor : 53

Belterület **5496 helyrajzi szám**

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett kollégium és és udvar	0	1.3791	0.00		

II. R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28
   jogcím: jogutódlás
   jogállás: tulajdonos
   név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
   törzsszám: 15734202

4. hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 33104/7/2017.01.30
   jogcím: -
   jogállás: vagyonkezelő
   név: VESZPRÉMI TANKERÜLETI KÖZPONT
   cím: 8200 VESZPRÉM Szabadság tér 15.
   törzsszám: 15835530
   Az okirat szerinti tartalommal, "A nemzeti köznevelésről" szóló 2011. évi CXC. tv. 74. § (4) bekezdése alapján.

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36783/2/2008.04.07

   Önálló szöveges bejegyzés területébe telekalakítás során beolvadt a veszprémi 5495/1 helyrajzi számú ingatlan területéből 6458 m2, míg a veszprémi 5497/1 helyrajzi számú ingatlan területéből 6014 m2. Területéből telekalakítás során 62 m2 beolvadt a veszprémi 6122 helyrajzi számú ingatlan területébe, valamint 91 m2 beolvadt a veszprémi 6123/1 helyrajzi számú ingatlan területébe. Területe így 1472 m2-ről 1 ha 3791 m2-re változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36293/2014.03.24
   Vezetékjog
   A vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú - 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt - területre.
   jogosult:
   name: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÜEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
   cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

TULAJDONI LAP 2. OLDAL

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14032/2023

2023.02.18

VESZPRÉM Szektor : 53

Belterület **5496 helyrajzi szám**

Folytatás az elõzõ lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ 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

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

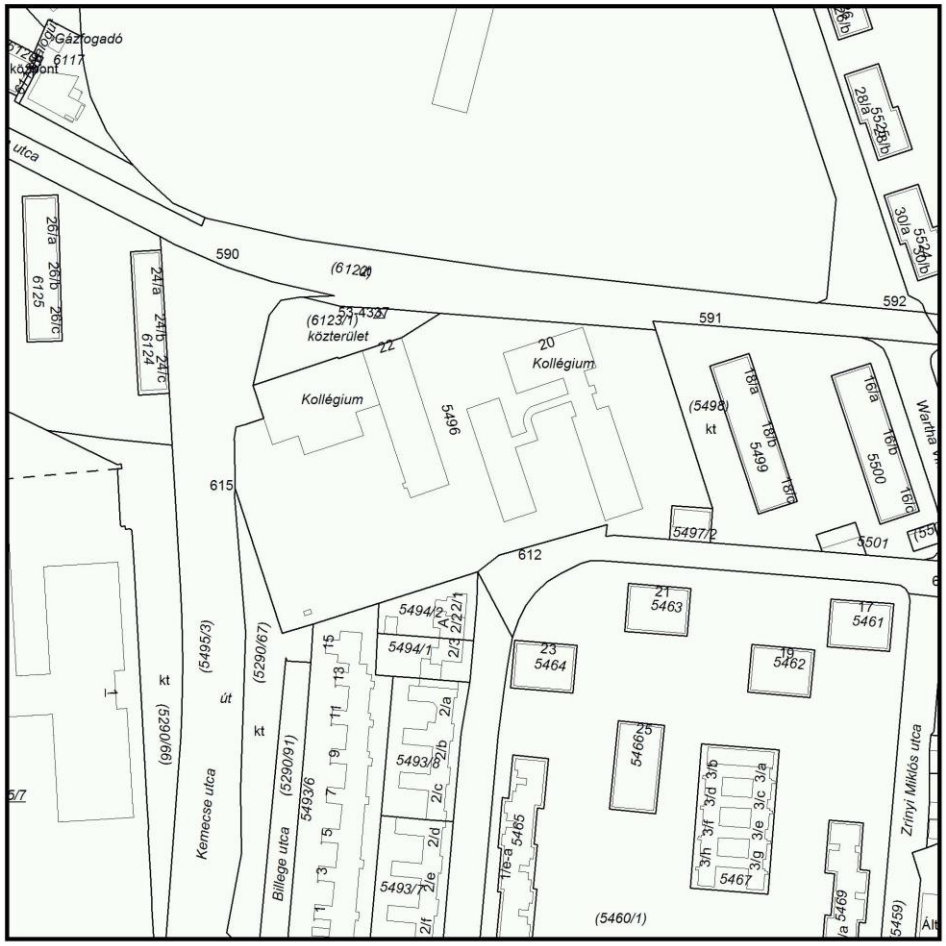
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.02.19 19:05:01

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 5496 Megrendelés szám: 7/370/2023

Méretarány: 1 : 2000 Térrajzszám: 37959870002023

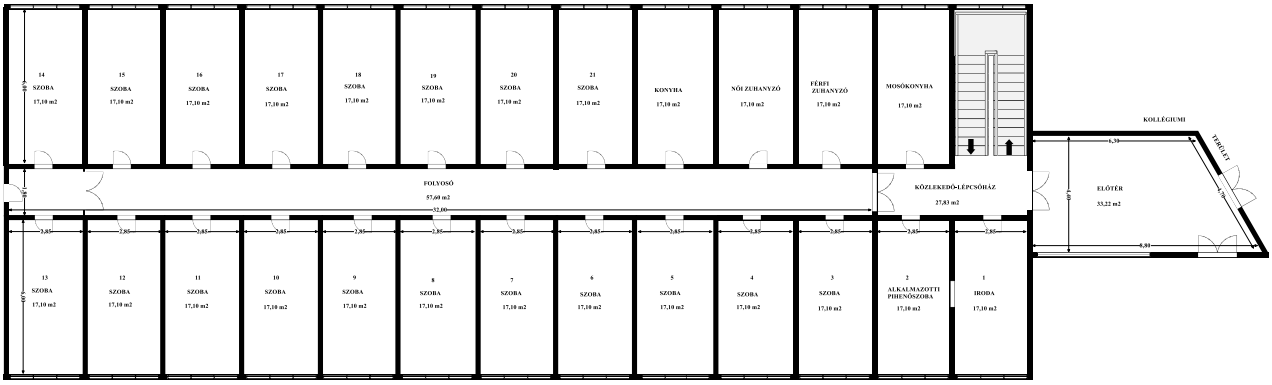


A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

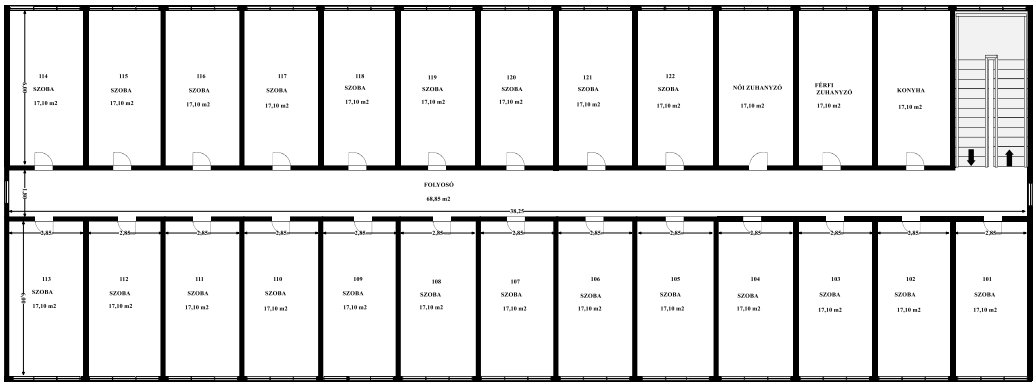
Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

ALAPRAJZ

FÖLDSZINT

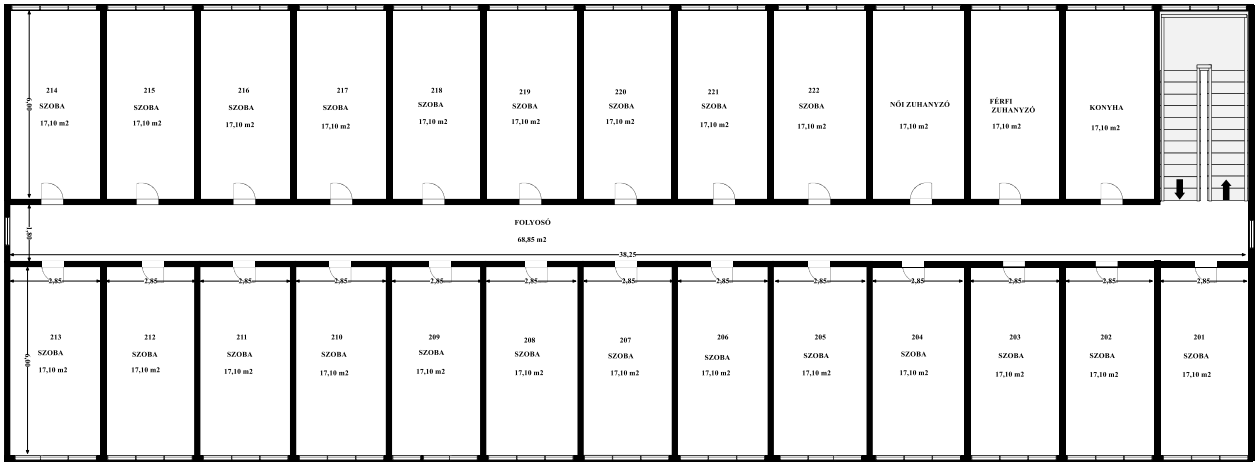


I. EMELET

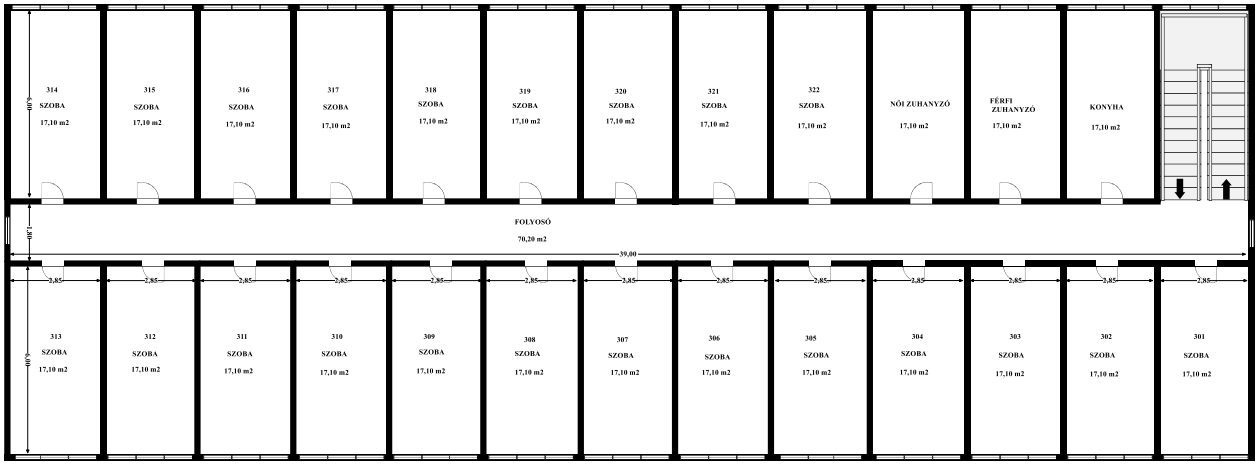


Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

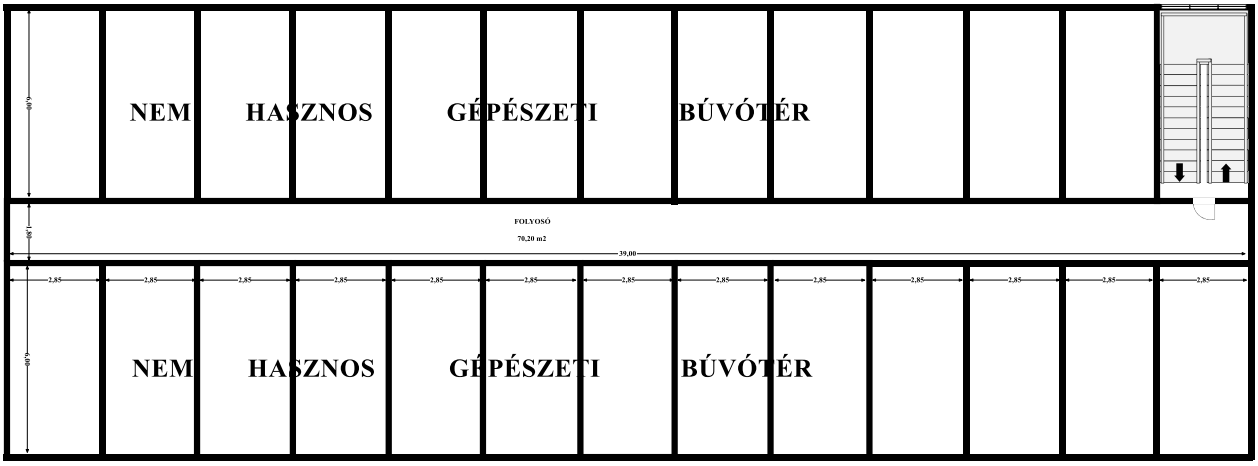
II. EMELET



III. EMELET



PINCESZINT



Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

KÍNÁLATI BÉRLETI ADATOK

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád https://ingatlan.com/21140210/nyomtatas

ingatlan.com

dr. Bakó Katalin
Reál Budapest
Ingatlanközvetítő Kft.

Ellenőrzött Partner

+36 30 245 7017

+36 1 344 6244

Pécs, Baranya megye

Kiadó szálloda, hotel, panzió

Ár havonta	Alapterület
1 millió Ft	**1500 m²**

Légkondicionáló	**van**	Min. bérleti idő	nincs megadva
Költözhető	**azonnal**	Energiatanúsítvány	nincs megadva

BÉRBEADÓ PANORÁMÁS HOTEL PÉCSETT. A bruttó 1500, nettó 1250 m2-es, három lakószintes (fsz + 2 emelet), családias szálloda a Mecsek-oldalban, Pécs történelmi városközpontja felett, fenyves erdő aljában található, 1900 m2-es telken. 23 db kétágyas lakrészéből húsz szoba (panorámás, teraszos), egy lakosztály - nappali + hálószoba külön (szintén panorámás, teraszos), végül két kisebb szoba az erdőre néz. Az utóbbi két szoba kivételével a többi lakrészhez tartozó déli fekvésű teraszokról, az étteremből, és a 25 fős panoráma-teraszról egyedülálló kilátás nyílik Pécs városára és a környező hegyekre. A 60-as években épült szállodát 2006-ban teljesen felújították. Alápincézett. 2010 óta a gázkazán mellett fatüzelésű kazánnal is felszerelték.
A lakrészek igényesek (bizonyos szobák összenyithatók), fürdőszobával, SAT TV-vel, minibárral, telefonnal, teljeskörű internet-hozzáféréssel (WIFI), légkondícionáló berendezéssel.

A 80 fős étterem, a 25 fős különterem és a 25 fős szabadidőterem is légkondicionált. Az étterem a két utóbbi helyiséggel szükség szerint összenyitható. Eljegyzések, esküvők, bankettek, állófogadások, továbbképzések, konferenciák, tréningek, egyéb céges rendezvények és baráti összejövetelek színvonalas megrendezésére alkalmas. Szauna van.
Garázs nincs, de kialakítható. A hotel sorompóval védett udvarán 12 gépkocsibeálló, nem lezárható

1 / 2 2023. 02. 18. 15:14

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

parkolóban további 15 beálló található.

Mind a telek, mind az épület bővíthető. Akár panorámás medence kialakítására is lehetőség van.

Bérleti díj: 1 millió Ft + ÁFA. Kaució: 100 millió Ft.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/21140210) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

ingatlan.com

TGSZ Pécs - Désiné
Végh Klára
MÁV Zrt.

+36 1 515 1860

Pécs, Indóház tér 2.

Kiadó szálloda, hotel, panzió

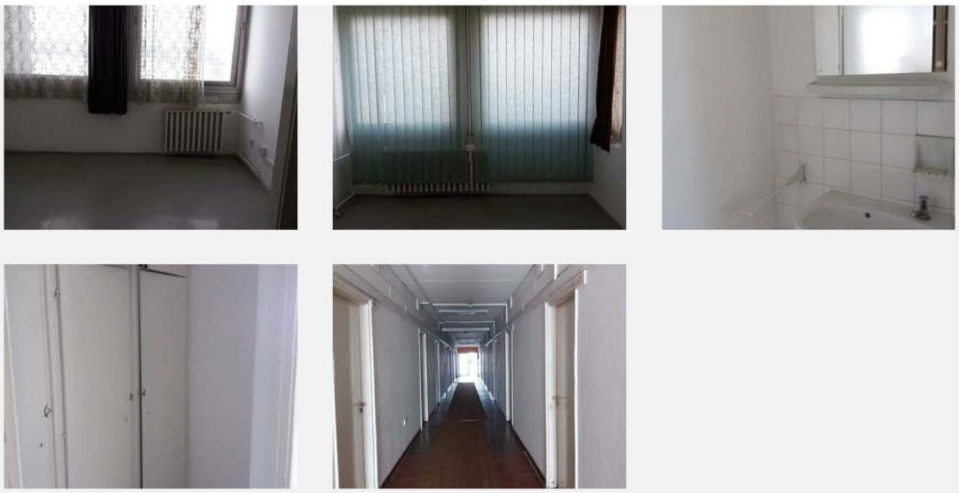
Ár havonta	Alapterület
400 ezer Ft	**268 m²**

Légkondicionáló	**nincs**	Min. bérleti idő	nincs megadva
Költözhető	**azonnal**	Energiatanúsítvány	**FF**

A MÁV Zrt. TIG GIHSZ Területi Vagyongazdálkodás Pécs (7623 Pécs, Szabadság u. 39.) nyilvános pályázatot hirdet az alábbi bérlemény bérbeadására: Pécs, Indóház tér 2. Szociális épület 7. emelete szálláshely üzemeltetése céljára.
A bérbeadandó helyiségek (13,6 m2-es szoba – 4 db; 17,3 m2-es szoba 9 db - ebből 4 db zuhanyfülkével és WC-vel ellátott; 23,3 m2-es szoba 1 db; 12 m2-es fürdőszoba 2 db és 5,3 m2-es tároló 2 db) összesen: 268 m2 nagyságúak.
Az ingatlan jelenlegi állapotában kerül bérbeadásra.
Birtokba vehető:a szerződési feltételek teljesítését követően azonnal
Min. bérleti idő: nincs
A bérleti szerződés határozatlan (rendes felmondás max. 90 nap), vagy legfeljebb 5 éves határozott időre köthető.
Víz-szennyvíz; fűtés – van (ingatlankezelési díjban elszámolva).
A villamosenergia szolgáltatás díja külön kerül megállapításra, várhatóan 1KW 168 Ft + ÁFA egységáron. A jövőben bizonytalan mértékben változhat.

Érdeklődni a pályázati tájékoztatóban feltüntetett elérhetőségen:

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/32888279) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL

környezet, a Stadion utca látképe	környezet, a Stadion utca látképe

környezet, a Zrínyi Miklós utca látképe	környezet, a Zrínyi Miklós utca látképe

homlokzat	homlokzat

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL

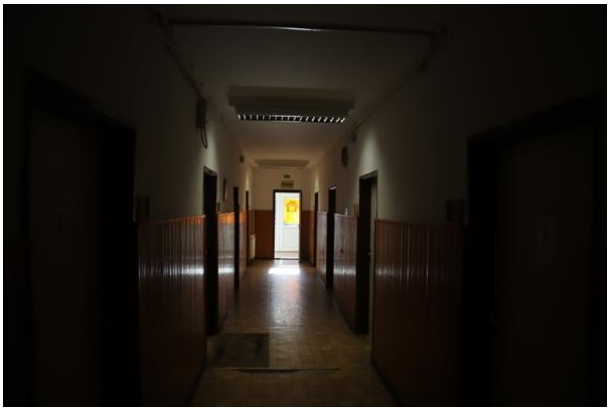
homlokzat

homlokzat

házszám

előtér

előtér



folyosó

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL

szoba

mosdó a szobában

szoba

iroda

konyha

konyha

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL

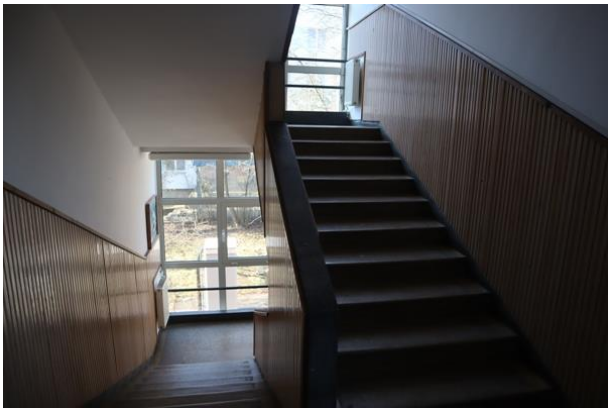
női zuhanyzó	női zuhanyzó

női zuhanyzó	férfi zuhanyzó

férfi zuhanyzó	férfi zuhanyzó

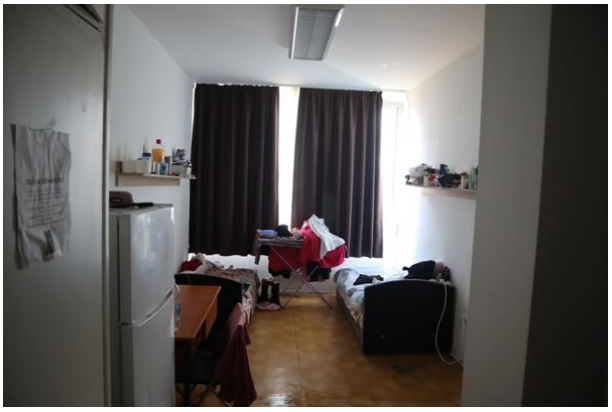
Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



lépcsőház

1. emeleti folyosó



szoba

mosdó a szobában

konyha

férfi zuhanyzó

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

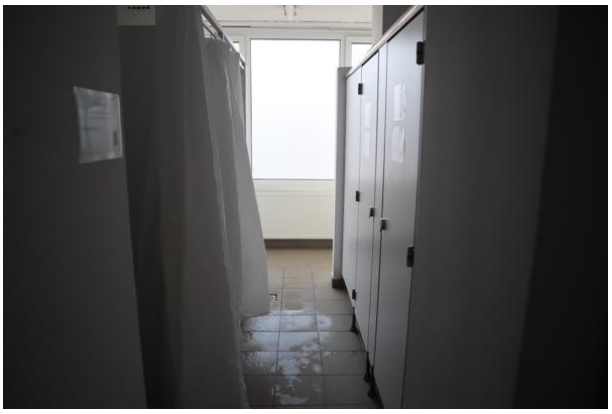
FÉNYKÉPEK 6. OLDAL

férfi zuhanyzó

férfi zuhanyzó

konyha

konyha



női zuhanyzó

női zuhanyzó

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 7. OLDAL

szoba

szoba

szoba

szoba

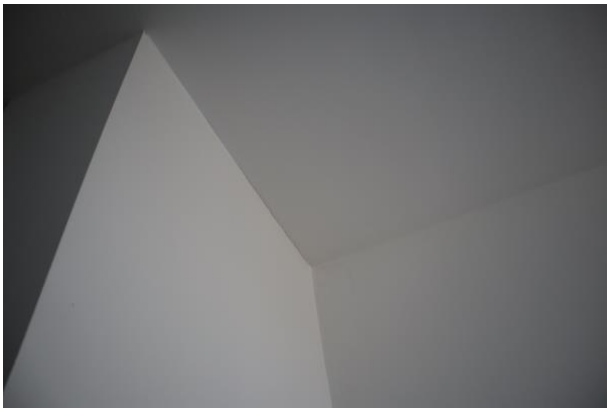
folyosó

szoba

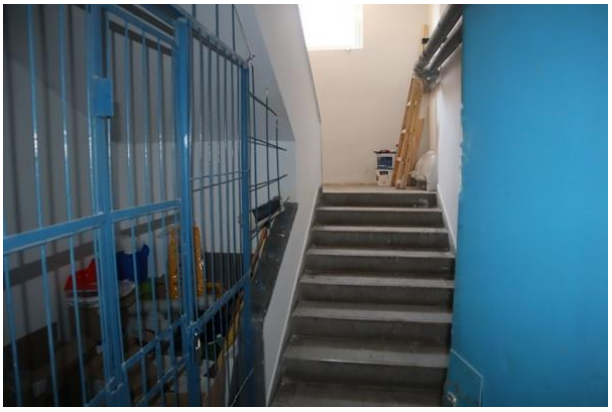
Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 8. OLDAL

beázás a zárószinti szobában



beázás a zárószinti szobában



pincelejáró

pinceszint, folyosó

gépészeti búvótér

ablakszerkezet

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 9. OLDAL

ablakszerkezet

ablakszerkezet

radiátor

radiátor

kamera

villanyóra

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com