

Forgalmi érték alapján levezetett becsült vagyonkezelői 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. március 31.**

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

Vagyongazdálkodó: Veszprémi Tankerületi Központ 1/1

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐITeljes telekterület az ingatlan-
nyilvántartás alapján: 1.3791 m²Értékelt egység nettó/ redukált területe: 2 105 / 2105 m²Az értékelt egység bérbeadható területe
(GLA): 2105 m²

Közmű-ellátottság: teljes

Jelenlegi funkció: szálláshely-szolgáltató / munkásszállás/

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Vagyongazdálkodási díj meghatározása gazdasági döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén,
hozamszámításon és költségszámításon alapuló
értékelési módszer

Értékelés fordulónapja: 2023. 03. 31.

Az értékelés érvényességi ideje: 180 nap

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNTAz értékelt ingatlanrészre megállapított éves
vagyongazdálkodási díj:**4 780 000 Ft/év**, azaz
négy millió-hétszáznyolcvanezer forint/év

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 díj nem tartalmazza az értékesítéshez vagy vagyongazdálkodáshoz fűződő közvetlen költségeket (ügynyéti-, földhivatali és egyéb költségek).

A megállapított vagyongazdálkodási díj nem tartalmazza az ingatlan üzemszerű működési költségein felüli beruházások költségét, amelyekkel a vagyongazdálkodási díj jogszabály alapján csökkenthető.

Csopak, 2023. március 31.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Készítette:

Adószám: 14159200-2-19

Ellenőrizte:

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585152)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/I.)



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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	12
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	12
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	13
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	13
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	14
3.3 Az épület műszaki jellemzői	19
4. ÉRTÉKELÉS.....	23
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	23
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	24
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	24
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	24
4.5 Érték meghatározás	24
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	24
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	25
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	26
4.6 Vagyonkezelői díj meghatározása	27
5. ÖSSZEFOGLALÁS	28
6. MELLÉKLETEK.....	29

Az értékelés 49 számozott oldalt tartalmaz.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

A helyszíni szemle ideje: 2023. február 09.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet illetve a 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016, EVS 2020 és a TEGOVA ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték (EVS 2016)

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

Piaci bérleti díj (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhathatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Vagyongazdálkodói díj

A jogszabályi előírások alapján a vagyongazdálkodói jog létesítésével a vagyonnak továbbra is az önkormányzat marad a tulajdonosa, de a birtokbaadás következtében a vagyongazdálkodó lesz a vagyongazdálkodói jogok és kötelezettségek gyakorlója, a vagyonnal való gazdálkodás, elszámolás és adatszolgáltatás az ő kötelezettsége lesz. A tulajdonos önkormányzat viszont a vagyongazdálkodó feletti tulajdonosi ellenőrzési jogokat gyakorolja, amely részleteit a vagyongazdálkodói szerződésben kell szabályozni.

A felek megállapodhatnak abban, hogy a tulajdonosi joggyakorló vagy megfizeti a megvalósított értéknövelő beruházásnak, felújításnak, illetve létrehozott új eszköznek a vagyongazdálkodónál a vagyongazdálkodás alatt keletkező visszapótlási kötelezettségének összegét meghaladó értékét, vagy azt a vagyongazdálkodónak a tulajdonosi joggyakorlóval szemben a vagyongazdálkodói jogviszony időtartama alatt fennálló visszapótlási kötelezettségén kívüli kötelezettségének csökkentésével vagy a vagyongazdálkodói díj megfizetésének kötelezettségéből származó követelés beszámításával rendezi.

Az általános gyakorlat alapján a vagyongazdálkodói díj összegének értéke az ingatlan forgalmi értékének 1-3%-a, ami függ az ingatlan hasznosíthatóságától, műszaki állapotától, kialakíthatóságától függően.

Alkalmazható értékelési módszerek

A piaci érték meghatározására négyfélelmódszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;

- b) statisztikai alapú értékelés;
- c) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- d) a költségalapú értékelés.

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

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. Végző 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 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,
- 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, megálló, 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.),
- 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.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

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

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

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

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

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

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

- a tervezési és szakértői díjak,

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

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

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

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

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

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

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

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

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

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény

gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- | | |
|--|-----------|
| - városi téглаépületek | 60-90 év, |
| - városi, szerelt szerkezetű épületek | 40-70 év, |
| - kertvárosi, családi ház jellegű épületek | 50-80 év, |
| - ipari és mezőgazdasági épületek | 20-50 év. |

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Az értékelés alapja

Az értékelés célja vagyonkezelői díj megállapítása, amelyet az ingatlan forgalmi értékéből vezettünk le. Tekintettel az ingatlan hozamtermelő jellegére, az ingatlan forgalmi értékét a hozamszámításon alapuló módszer reprezentálja a legmegfelelőbbben.

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 környezetről 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.

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 CXCV. 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 m ² , míg a veszprémi 5497/1 helyrajzi számú ingatlan területéből 6014 m ² . Területéből telekalakítás során 62 m ² beolvadt a veszprémi 6122 helyrajzi számú ingatlan területébe, valamint 91 m ² beolvadt a veszprémi 6123/1 helyrajzi számú ingatlan területébe. Területe így 1472 m ² -ről 1 ha 3791 m ² -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.

Az 5496 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, a megbízás tárgyát képező ingatlanrész tulajdonrészére vonatkozóan nem áll rendelkezésre információ.

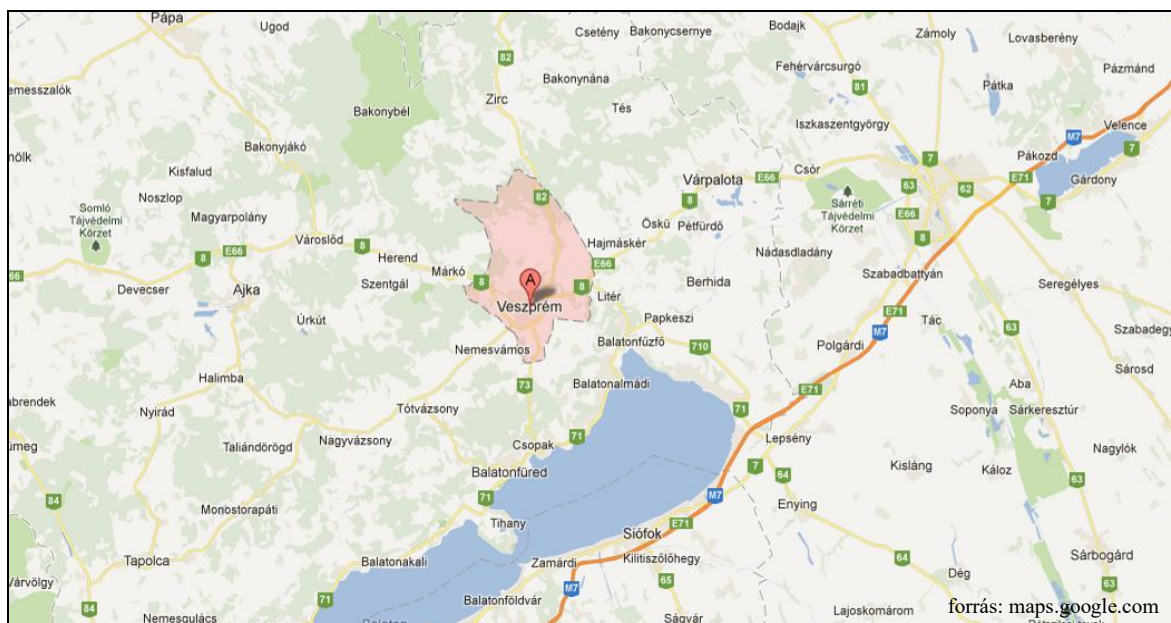
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



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



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

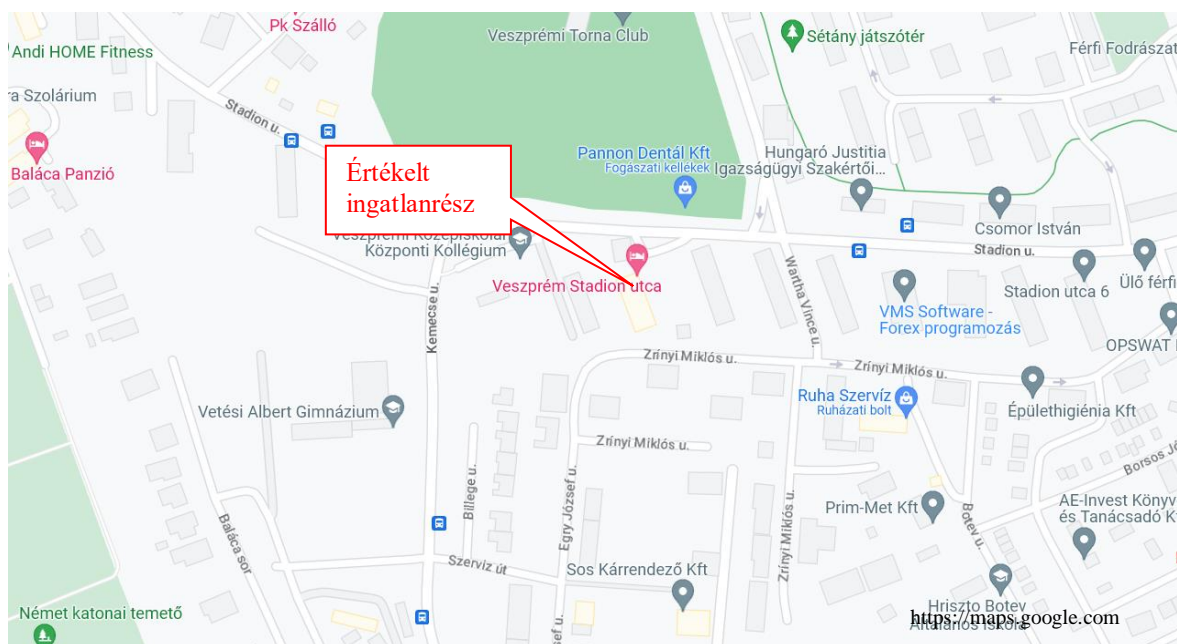
Az értékelt ingatlanrész a város déli részén, az Egyetemvárosban, a település központjától mintegy 1,8 km-re, délnyugatra, a Stadion utcában helyezkedik el. Infrastrukturális ellátottsága jó,

buszmegálló 150 méterre, iskola, élelmiszerbolt 500 méteren belül, orvosi rendelő 650 méterre, autóbusszpályaudvar 2,2 km-re, vasútállomás 4,9 km-re található. Környezetében kollégiumépületeket, téglá és panel tömbházakat, kissé messzebb sorházakat találunk, az ingatlannal szemben fekszik a Városi Stadion.

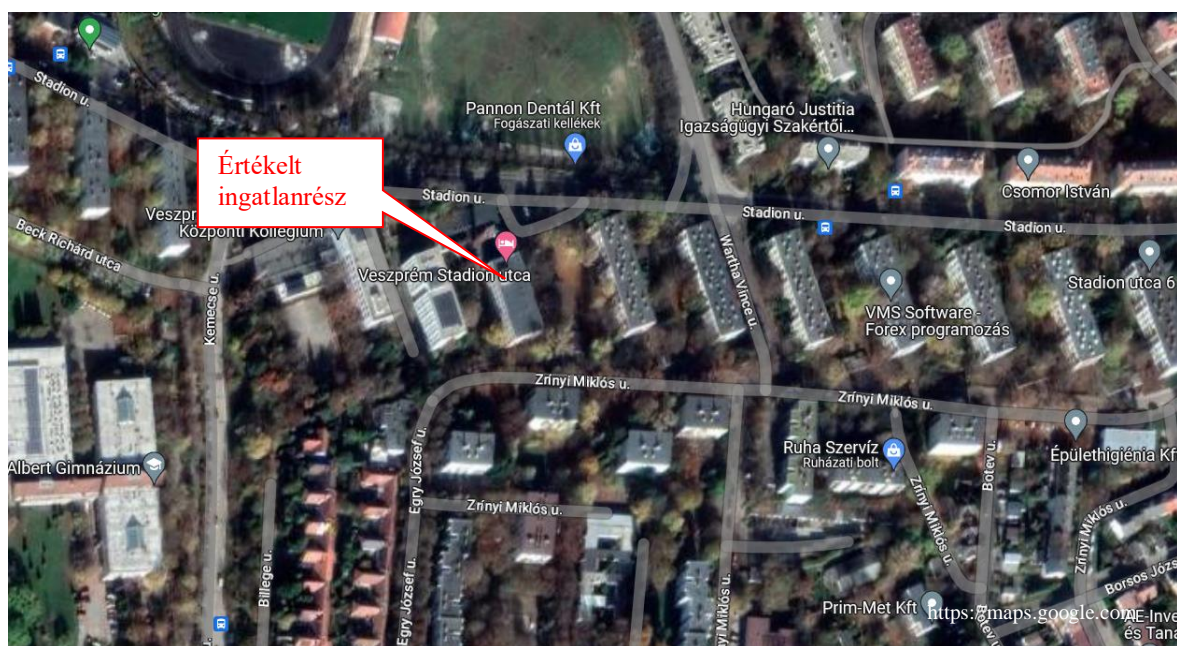
Az ingatlanrész településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az épület elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az épület szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:

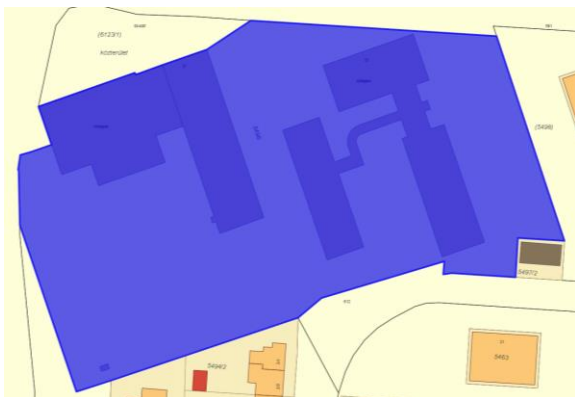


Gazdasági környezet

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

arra, hogy a régióban a kutatás-fejlesztés bázisává váljon. A városban a bankok és pénzüzetek teljes skálája megtalálható mind a hazai, mind a külföldi érdekeltségű szférából. A kedvező közlekedés-földrajzi helyzet, a városnak a hazai szállítási-közlekedési rendszerhez való kedvező illeszkedése nagy lehetőséget teremtett és teremt a fejlődésre. A városon átmenő 8-as számú főút már folyamatban lévő fejlesztése, s később annak a majdan megépülő M8-as autópályába csatolása a szó szoros értelmében is újabb kapukat nyithat meg Veszprém előtt. A városban tehát megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A településen a munkanélküliségi ráta 1,89% (NFSZ., 2023. januári adat).

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



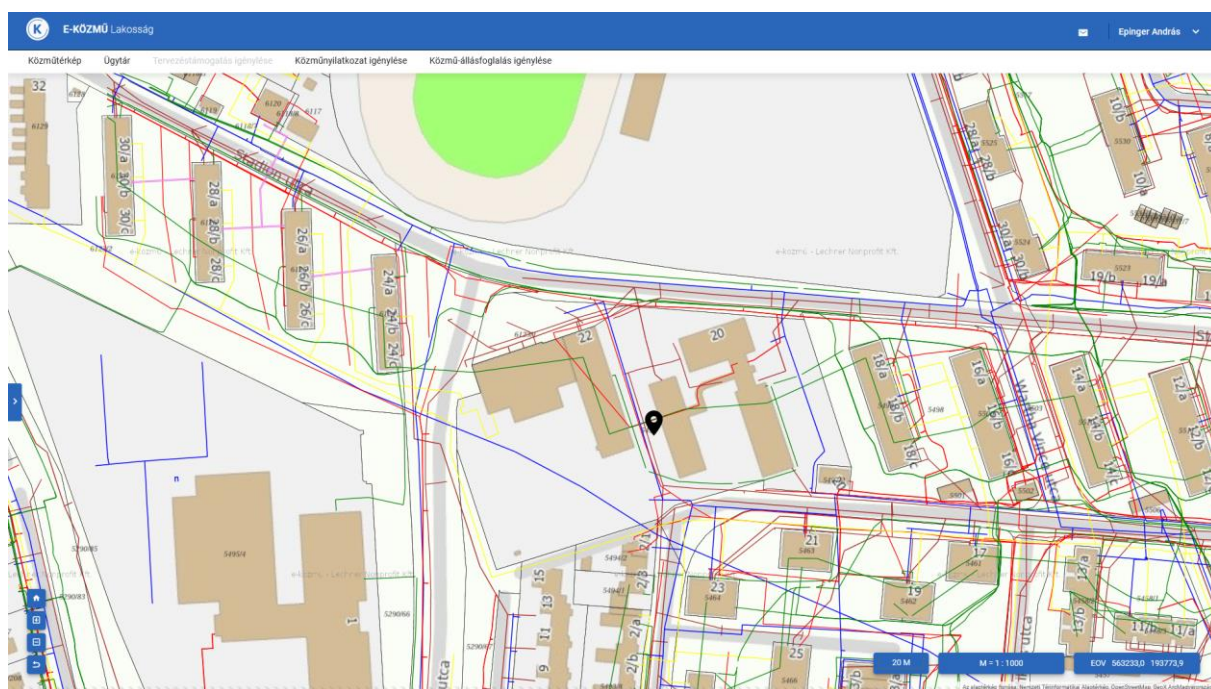
Az 5496 helrajzi számú ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú, közel sík terepfelszínű, részben kerített.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlanrész vezetékes vízzel és elektromos árammal ellátott, a kommunális szennyvízhálózatra csatlakoztatott. Az értékelt ingatlanrész villanyórával és vízőrával rendelkezik, utóbbit a helyszíni szemle során nem tudták bemutatni számunkra. A fűtési költség

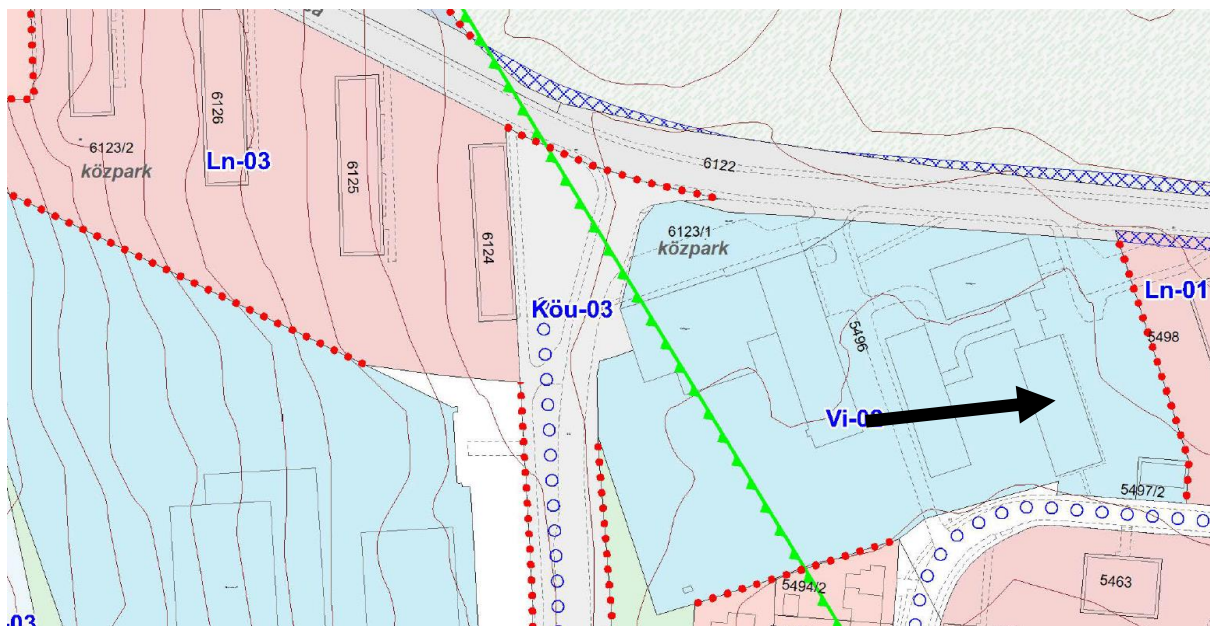
helyszíni tájékoztatás alapján önállóan nem mért.

E-közmű vázrajz:



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) ⁵³kereskedelmi, 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 úrszelvénymagasság betartásával.


6. Intézmény terület (Vi)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	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)
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 m ²	
Bérbeadható alapterület:	2105 m ²	
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:	
Külső falfelület:	Vakolt
Belső falfelület:	Festett, lambériázott, vizes helyiségekben csempézett
Belső padlóburkolat:	PVC, kerámia, mettlachi
Épületgépészet:	
Fűtés:	Épületközponti, almerés nélkül
Melegvízellátás:	Épületközponti, almerés 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, almerővel
Igényszint:	
Állapot:	felújítandó
Felújítás éve:	
Felújítás tartalma:	
Az épület leírása:	
<p>Az értékelés tárgyát képező épület szemrevételezés alapján az 1960-as évek közepén hagyományos építési móddal, téglá 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 középfolysós kialakítású épületbe egy szélfogóm, majd előtérrel keresztül juthatunk be. Alaprajzi elrendezése funkciójának megfelelő, valamennyi földszinti és emeleti helyiség azonos méretű, a középfolysóról 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 középfolysós 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 előtérrel acél szerkezettel, hőszigetelő üvegezéssel, de ezeket leszámítva az épület teljes felújítást, korszerűsítést igényel.</p>	

[illegible]

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.

Bérbeadható alapterület

A bérlő által kizárólagosan használt terület és a bérlőre arányosan eső minden közösen használt terület összege, vagyis az a terület, amelyet a bérlő bérleti díjat fizet.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

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

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

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

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

Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

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

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.

A megállapított vagyonkezelői 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 vagyonkezelői 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

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal vettem össze. A módszer részletes leírását a 2.2. pont tartalmazza.

A számítást a lenti számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált/kínálati ár		eladás	eladás	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Győr	Győr	Székesfehérvár	Győr	Székesfehérvár
Utca/út/tér	Stadion utca	Danjanich utca	Hűtőház utca	Deák Ferenc utca	peremkerület	Kőfém-lp.
Építés éve	~1965	1960	1970	1980	~1980	~1975
Eladás/kínálat ideje		2022	2021	2023	2023	2023
Infrastrukturális adottságok (közutak, 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	Révfülu városrészen, frekventált környezetben található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	Győr keleti részén, közvetlenül az Audi gyár mellett található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a belváros szélén, frekventált környezetben található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	peremkerületben található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	peremkerületben található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal
Ingatlan leírása	pince, földszint, 3 emelet tagolódású, téglafalazatú, központi fűtéses, felújítandó munkásszállás; önálló villanyórával	földszint+3 emelet tagolódású (3. emelet 1999-ben épült, 2006-ban konyhával bővített), jó állapotú, gázkazán fűtéses, 59 szobás munkásszálló	földszint+2 emelet tagolódású, gázközponti fűtéses, vb. vázás, 100 szobás, jó állapotú munkásszálló	pince+földszint+3 emelet tagolódású, gázközponti fűtéses, összesen 1827 m ² alapterületű része 24 szobás munkásszállásként üzemelő, 781 m ² területű része	földszint+2 emelet tagolódású, részben felújított (2 szint), gázközponti fűtéses, 35 szobás munkásszálló	földszint+7 emelet tagolódású, felújított, távfűtéses, 96 szobás munkásszálló
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32352107	ingatlan.com/21707689	ingatlan.com/33041094
Szobaszám	85	59	100	24	35	96
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		935 000 000 Ft	993 000 000 Ft	250 000 000 Ft	159 000 000 Ft	1 428 675 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár (Ft/szoba)		15 847 458 Ft/szoba	9 930 000 Ft/szoba	10 416 667 Ft/szoba	4 542 857 Ft/szoba	14 882 031 Ft/szoba
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár		15 847 458 Ft/szoba	9 930 000 Ft/szoba	8 333 333 Ft/szoba	3 634 286 Ft/szoba	11 905 625 Ft/szoba
Földrajzi elhelyezkedés		-15%	-15%	-10%	-15%	-15%
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		-5%	0%	-10%	15%	5%
Műszaki állapot, építés éve		-20%	-20%	-5%	0%	-15%
Közös órák		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód		0%	0%	0%	0%	0%
Felszereltség, kialakítás		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összesen:		-45%	-40%	-30%	-5%	-30%
Számított fajlagos érték	6 458 789 Ft/szoba	8 716 102 Ft/szoba	5 958 000 Ft/szoba	5 833 333 Ft/szoba	3 452 571 Ft/szoba	8 333 938 Ft/szoba
MNB euro árfolyam:	380,98	HUF/EUR	(2023.03.30)			

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve:	6 500 000 Ft/szoba
A forgalmi érték összesen:	85 szoba X 6 500 000 Ft/szoba = 553 000 000 Ft

A korrekció 30%-ot meghaladó mértékének oka az épület műszaki állapota és a megnövekedett rezsiköltségek miatti kedvezőtlen hasznosíthatósága. Az értékelthez hasonló ingatlanok kis számban jelennek meg a piacon, a különböző összehasonlító adatok jelentős mértékű szórást mutatnak, ezért a korrigált fajlagos értékek közti szórás meghaladja a 30%-ot.

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét **553 000 000 Ft-ban, azaz ötszázötvenhárommillió forintban** határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlanrész hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során az ingatlan jelenlegi, munkásszálló funkciójából indultunk ki, ezt tekintjük az ingatlan legjobb hasznosítási formájának. A számítások során a tényleges bruttó szálláshelydíjból indultunk ki (forrás: <https://munkasszallok.hu/varos/veszprem/>). A jelenlegi gazdasági körülményeket figyelembe véve a 2023. évre a gyakorlati átlagnál magasabb, de folyamatosan csökkenő

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS - DCF SZÁMÍTÁS																
Nettó alapterület:			727 m ²													
<u>Hotel árbevétel</u>	Szobaszám	Átlag nettó szobaár €	Átlag bruttó szobaár €		Átlag bruttó szobaár Ft (5%-os áfatartalom)	Poenciális éves szobaárbevétel										
Szoba	170	fő				620 455 €/év										
Szobák																
2-3 főszes szoba	85	db	20	21	€/szoba/téjszaka	620 455 €/év										
		db	20	21	€/szoba/téjszaka	0 €/év										
ELABE																
ELABE egyéb vendégeltetés 10% gyakorlati átlag a vendégeltetés bevétel arányában																
Munkabérének																
személyzet létszám:		5 fő	0,06 fő/szoba													
átlag bér járulékokkal		900 €/fő/hó	342 882 Ft/fő/hó													
Egyéb költségek																
Egység közvetlen költségek:		1.évv	2.évv	3.évv	4.évv	8,5-10,0 % gyakorlati átlag a bevétel arányában										
szoba, vendégeltetés		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%											
értékesítési jutalék:		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0% gyakorlati átlag a bevétel arányában										
gazdaság:		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	3,5-4,0% gyakorlati átlag a bevétel arányában										
üzemeltetési díj:		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5% gyakorlati átlag a bevétel arányában										
marketing:		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0% gyakorlati átlag a bevétel arányában										
energia:		20,0%	10,0%	6,5%	6,5%	6,0-6,5% gyakorlati átlag a bevétel arányában										
napl karbantartás:		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	1,0-2,0% gyakorlati átlag a bevétel arányában										
felújítás, kódszakos karbantartás:		800 €/év	290 000 Ft/év		0,5% az újrapótlási költség arányában											
biztosítás		200 €/év	60 000 Ft/év		0,10% az újrapótlási költség arányában											
Ingatlanadó		1 100 Ft/m ² /év	727 m ² hasznos alapterület		2 098 €/év											
Management díj		5,0%	GOP arányában													
BEVÉTELEK																
Szállás bevétel		Figyelembe vett éves növekedés:			1	2	3	4	5	6	7	8	9	EXIT		
PGI=Potenciális bevétel: szállás					2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
Kedvezmények					0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
					620 455 €	620 455 €	620 455 €	620 455 €	620 455 €	620 455 €	620 455 €	620 455 €	620 455 €	620 455 €		
Szoba kihasználtság		KSH kihasználtsági adatok alapján			60,0%	55,0%	50,0%	55,0%	60,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%		
Realizálható bevétel: szállás (kihasználtság figyelembevételével)					€/év	372 273 €	341 250 €	310 228 €	341 250 €	372 273 €	403 296 €	403 296 €	403 296 €	403 296 €		

478 000 000 Ft-ban, azaz négyszázhetvennyolcmillió forintban

határoztam meg.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt kerül ismertetésre.

Az 5496 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, a megbízás tárgyát képező ingatlanrész tulajdonrészére vonatkozóan nem áll rendelkezésre információ. Mivel az értékelt ingatlanrészhez tartozó telekterület méretéről nincs információ, a költség alapú értékelés során csak a felépítmény értékét vettük figyelembe. A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	földszint	1. emelet	2. emelet	3. emelet
Újraelőállítási költség:	450 000 Ft/m ²	400 000 Ft/m ²	400 000 Ft/m ²	400 000 Ft/m ²
nettó alapterület:	546 m ²	496 m ²	496 m ²	496 m ²
fizikai avultság:	30%	30%	30%	30%
funkcionális avultság:	10%	10%	10%	10%
környezeti avultság:	0%	0%	0%	0%
Felépítmény pótlási értéke:	147 460 500 Ft	119 124 000 Ft	119 124 000 Ft	119 124 000 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%	0%	0%
Felépítmény korrigált értéke:	147 000 000 Ft	119 000 000 Ft	119 000 000 Ft	119 000 000 Ft
	5	6	7	8
Épületrész megnevezése	pince			
Újraelőállítási költség:	200 000 Ft/m ²			
nettó alapterület:	70 m ²			
fizikai avultság / kész. fok:	30%			
funkcionális avultság:	10%			
környezeti avultság:	0%			
Felépítmény pótlási értéke:	8 424 000 Ft			
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%			
Felépítmény korrigált értéke:	8 000 000 Ft			
A felépítmények költség alapú forgalmi értéke összesen:			512 000 000 Ft	

A fentiek alapján az értékelt ingatlanrész forgalmi értékét költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

512 000 000 Ft-ban, azaz ötszáztizenkétfélmillió forintban

határoztam meg.

4.6 Vagyonkezelői díj meghatározása

A vagyonkezelői díj meghatározása során az értékelt ingatlanrész forgalmiérték-számításainak eredményét a következő táblázatok összegezik:

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	553 000 000 Ft	0%
Nettó pótlási költség elvű érték:	512 000 000 Ft	0%
Hozamszámításon alapuló érték:	478 000 000 Ft	100%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		478 000 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Tekintettel az ingatlan hozamtermelő jellegére, az ingatlan forgalmi értékét a hozamszámításon alapuló módszer reprezentálja a legmegfelelőbbben.

A vagyonkezelői díj megállapítására vonatkozik, ez esetben a számításokat a következő táblázat tartalmazza:

Munkásszálló	
Becsült forgalmi érték:	478 000 000 Ft
Vagyonkezelői díj mértéke:	1%
Vagyonkezelői díj éves összege:	4 780 000 Ft
Működési ktg-ein felüli beruh.	0 Ft
Korrigált éves vagyonkezelői díj:	4 780 000 Ft

A fentiek alapján az ingatlanrészre vonatkozó éves vagyonkezelői díjat

4 780 000 Ft/hó-ban, azaz négymillió-hétszáznyolcvanezer forintban határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Éves vagyonkezelői díj:	4 780 000 Ft/hó, azaz négymillió-hétszáznyolcvanezer forint
-------------------------	---

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 díj nem tartalmazza az értékesítéshez vagy vagyonkezeléshez fűződő közvetlen költségeket (ügynyéti-, földhivatali és egyéb költségek).

A megállapított vagyonkezelői díj nem tartalmazza az ingatlan üzemszerű működési költségein felüli beruházások költségét, amelyekkel a vagyonkezelői díj jogszabály alapján csökkenthető.

Veszprém, 2023. március 31.

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

Epinger András

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/586)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP 1. OLDAL

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14032/2023

2023.02.18

Szektor: 53

VESZPRÉM

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. kat.jöv ha m2 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 CXCV. 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: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN 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 előző lapról

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

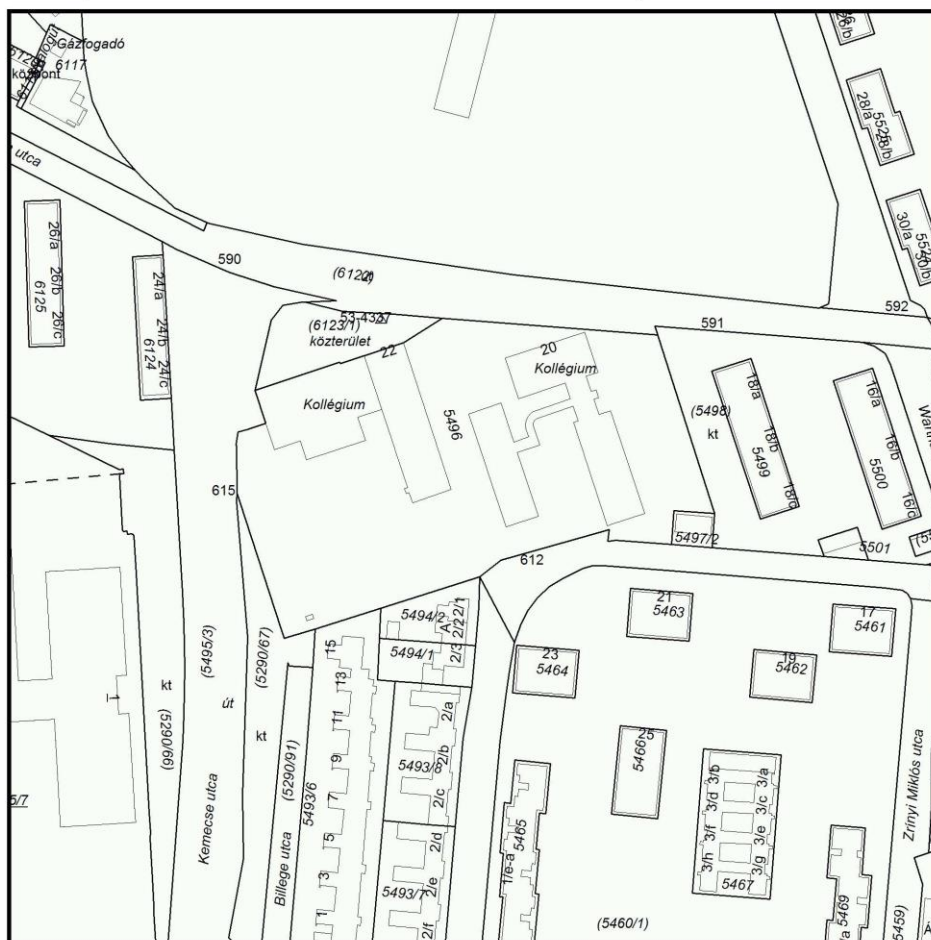
2023.02.19 19:05:01

Megrendelés szám: 7/370/2023

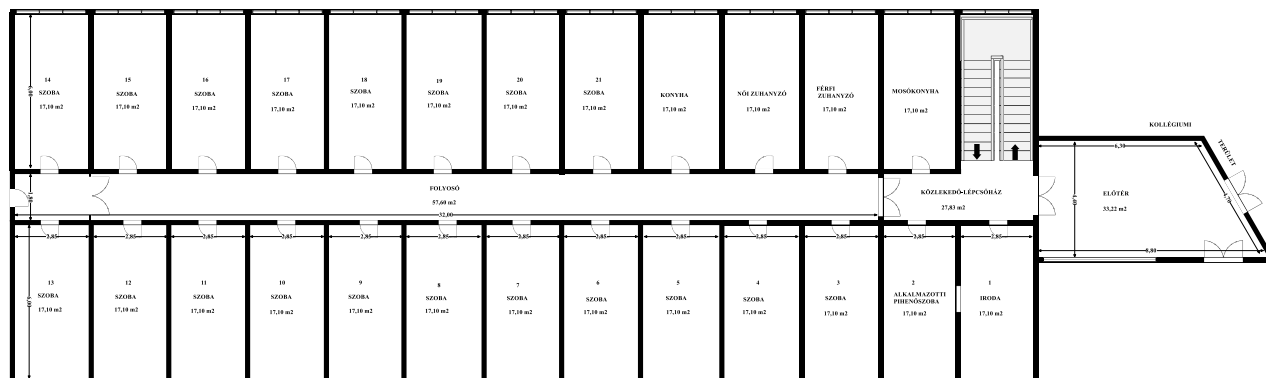
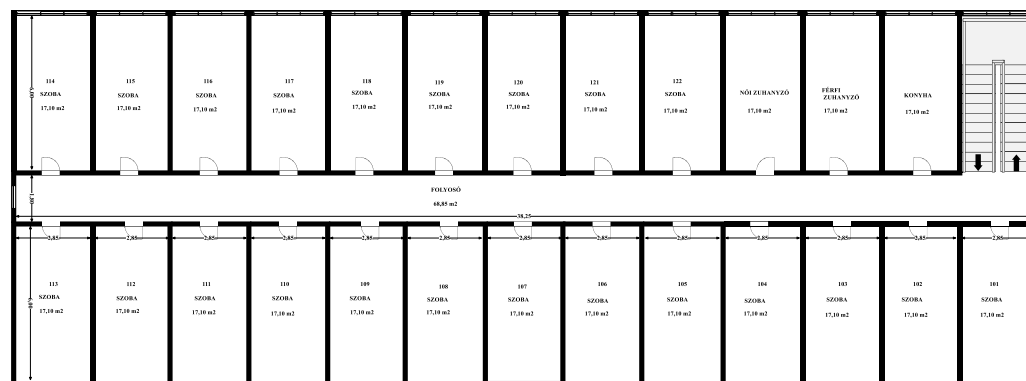
Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 5496

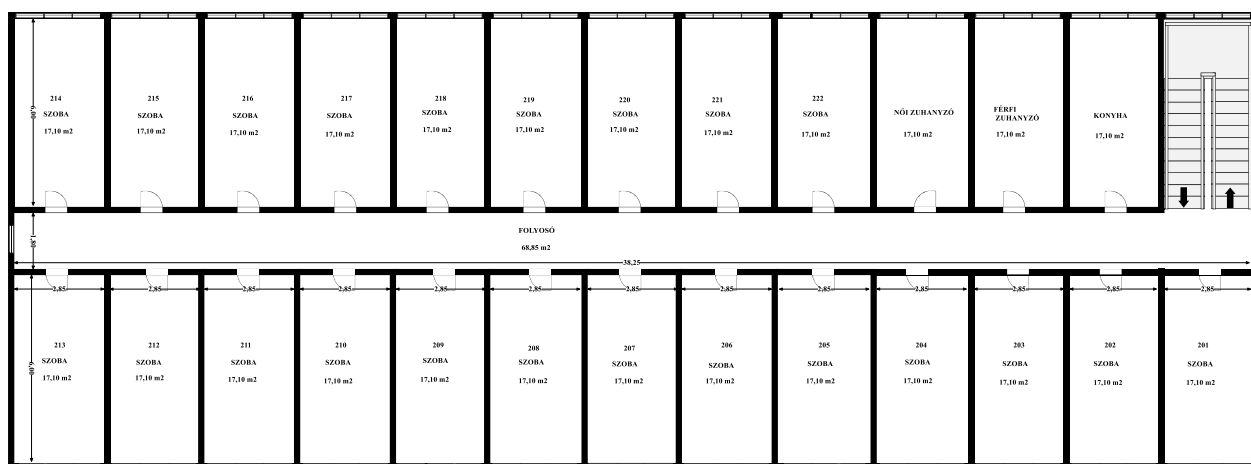
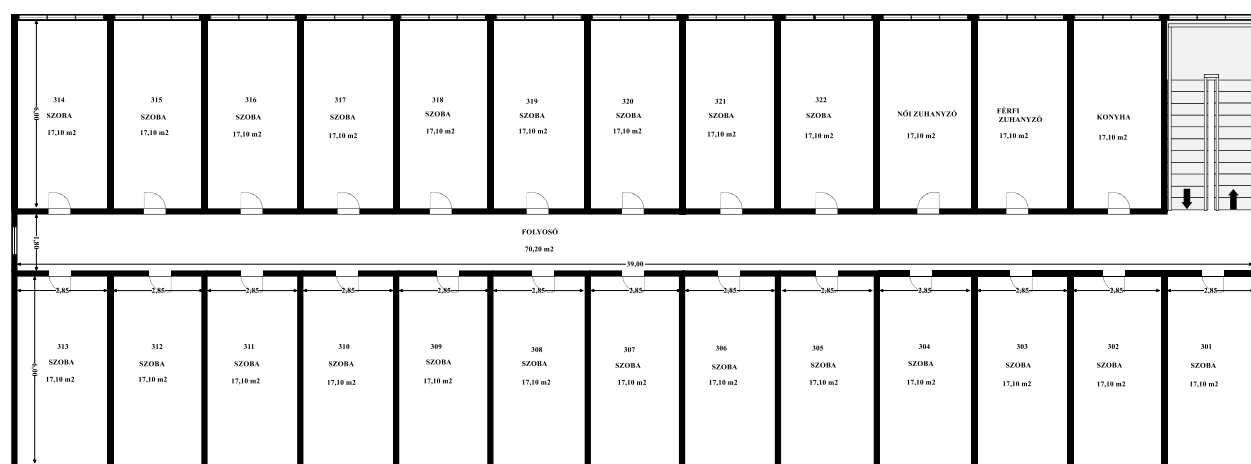
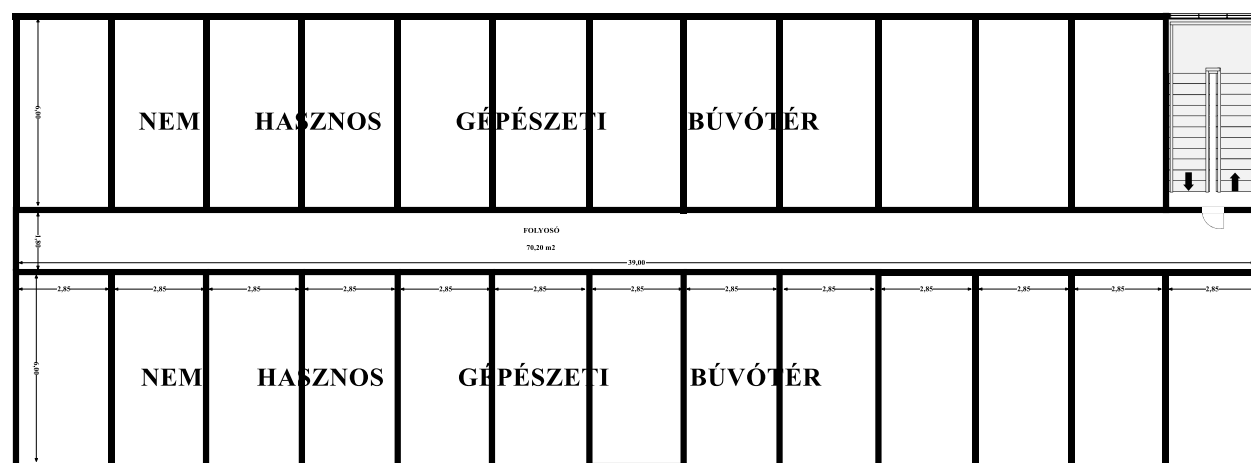
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 37959870002023



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

ALAPRAJZ**FÖLDSZINT****I. EMELET**

II. EMELET**III. EMELET****PINCESZINT**

KÍNÁLATI PIACI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/32352107/nyomtatas>

ingatlan.com

Kárász Simon

Ingatlansor



+36 70 391 5413



Székesfehérvár, Fejér megye

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár

250 millió Ft

Alapterület

781 m²

Ingatlan állapota felújított

Légkondicionáló

van

Építés éve

1981 és 2000 között

Rezsiköltség

nincs megadva

Emelet

nincs megadva

Energiatanúsítvány

nincs megadva

LEÍRÁS:

Fehérváron a belvárosban jól frekvenciált helyen kb 781 m²-es szálló eladó. A nagy épület kb 1827 m², aminek egy része eladó, ami összesen kb 781 m² amibe saját tulajdon 550 m² a maradék 231 m² pedig a közös terek, lépcsőház folyosó stb. A Szálló külön bejáróval, lépcsőházzal, recepcióval garázzsal kocsik beállóval rendelkezik. Az épület háromszintes, mindegyik emeleten vannak szobák, hol nagyobb, hol kisebb területen. A szálló működő vendégforgalommal, és az ehhez kiépített minden fontos részelttel eladó.

Kb 3 millió Ft a havi bevétele, ezzel lehet kalkulálni.

Az alaprajzokon a Tészov alatti m² kell nézni, az az eladó.

A szállóban 24 szoba található, 22db.-2ágyas és 2 db- 4ágyas, teljesen felújított részben klimatizált. Emeletenként közös vizesblokkok és közösségi terek várják a vendégeket. Teljesen felszerelt konyha is rendelkezésre áll a vendégek részére. A szobák hasonló felszereltségűek, ágy, szék, asztal, éjjeli szekrény, hűtő, zárható szekrény. Az épület földszintjén 24 órás portaszolgálat, található A munkásszálló folyosói, valamint a parkolásra is alkalmas hátsó, elektromos kapuval zárható udvar kamerás megfigyelő rendszerrel van ellátva. A gépkocsival érkező vendégek ingyenesen használhatják az udvart parkolás céljára. Az épület előtti utcán a parkolás ingyenes. Az egész épület területén

díjmentes wifi hálózat és kábeltévé elérhető. Vendégeink részére igénybe vehető mosókonyhát létesítünk. Az út túloldalán önkiszolgáló étterem, edzőterem üzemel. Közelben pékség, Spar, vasútállomás az utca végén, busz pályaudvar 10 perc sétára.

Részletek:

közművek: víz, villany, csatorna, gáz.

építés éve: kb. 1980

klíma : van

építőanyag: tégl

fűtés: központi gázkazán , ami ház aljában kapott helyet .

nyílászárók: műanyag

padlóburkolat: járólap, laminált padló

Felújítások: nyílászáró csere, burkolatok, laminált padló ,részelegesen a vizesblokk felújítva , villany, villám ellen védelem ,tűoltó berendezések szirénák, kamerarendszer





The collage consists of 13 images arranged in a grid. The top row shows three different bathroom interiors with sinks, mirrors, and windows. The second row shows two more bathroom views and a red fire alarm control panel. The third row features a view of a staircase and two architectural floor plans. The bottom row contains three more architectural floor plans. The text at the bottom of the collage provides a tip for users of the ingatlan.com website.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32352107>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Balogh Ádám

Ingatlan 4 you



+36 20 573 7677

**Győr, Győr-Moson-Sopron megye**

Eladó szálloda, hotel, panzió

Ár
159 millió FtAlapterület
1014 m²

Légkondicionáló

van

Energiatanúsítvány

FF

Győr peremkerületén, 2001 m²-es telken lévő, 3 szintes, összesen 1014 m² alapterületű, 35 vendégszobából (2 és 3 ágyas) álló panzió/apartman eladó.

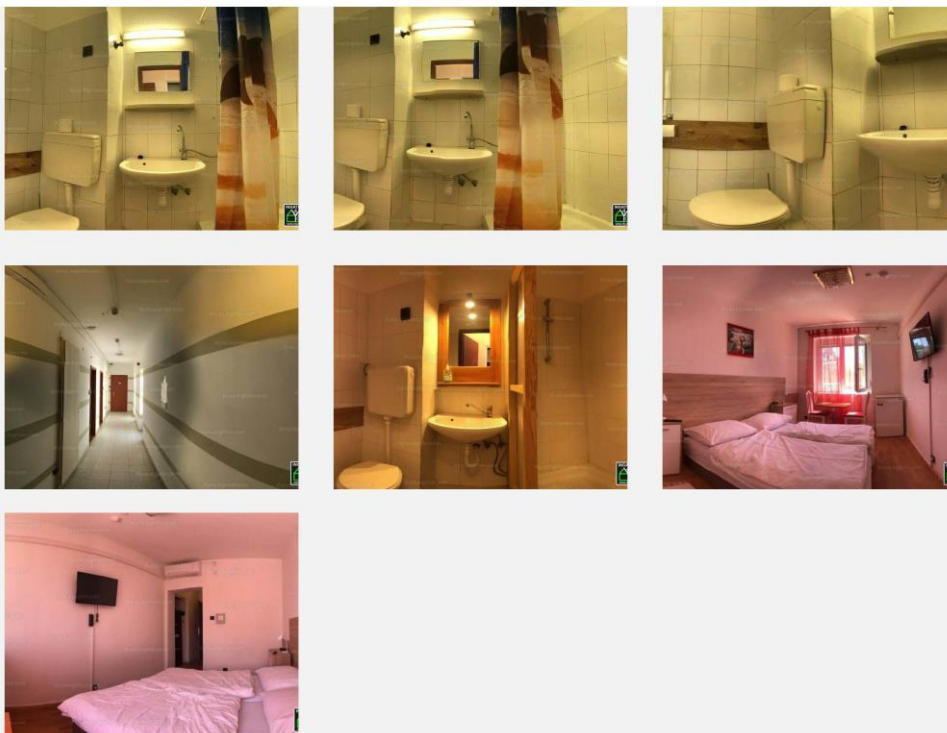
Ár: 159.000.000 Ft.

Az ingatlan földszintje recepcióval, étkezővel, mosókonyhával és önellátó konyhával rendelkezik.

Az alsó szint 2014-ben teljes felújításon (burkolatcsere, festés, 3 rétegű üvegből álló nyílászáró csere, intelligens fűtésvezérlés kiépítése, riasztó felszerelése, 20 férőhelyes zárt udvari gépkocsibeállóhoz infrarompós kapu kiépítése, kártyás beléptető rendszer kiépítése, szigetelés, stb.) esett át.

Az első szint szobái jelentős részben felújításon átesetek, azonban a második szint teljes felújítást, kialakítást igényel.

A szobák igényes bútorzattal, sík képernyős televízióval, hűtővel berendezettek, zuhanyzóval felszereltek, jó állapotúak.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/21707689>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Csajbók Tibor
Szumma Ipari Ingatlan

+36 20 250 9074

**Székesfehérvár, Fejér megye**

Eladó szálloda, hotel, panzió

Ár
3,75 millió €Alapterület
3872 m²

Légkondicionáló

nincs megadva

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Befektetőknek - 10 év körüli megtérülés! Eladásra kínálunk Székesfehérváron, egy jó állapotú, jelenleg is működő, és folyamatosan telt házas munkásszállást-apartmanszállót. (A szálló könnyen megközelíthető, több utcakereszteződésnél található.) Az ingatlan 863 m²-es telken épült, összesen nyolc szintes, és saját parkolóval, portás épülettel, illetve apartman lakásokkal együtt eladó. A főépület, maga a szálló 475 m² alapterületű, és miután nyolc szintes, így összesen 3.800 m²-es összhasznos területű. (A főépülethez plusz még egy 72 m²-es portaszolgálat is tartozik.) A szálló folyamatosan karbantartott, és berendezett, mely összesen 96 szobás, és 270 fős munkásszálló-apartmanhotel. A 10 db különálló apartman saját fürdővel is rendelkezik. Az egész épület távfűtéses rendszerű. A működéshez szükséges konyhák, étkezők, fürdők és mosó helyiségek minden szinten megtalálhatóak. Az épület szintjei lifttel és lépcsőn is egyaránt elérhetőek. A telek főúti bejáratánál egy cca. 30-40 személygépkocsi parkoló áll a lakók rendelkezésére. Adás-vétel esetén az általános forgalmi adó az adás-vételben résztvevők jogi státusza, és a hatályos vonatkozó törvények alapján kerül megállapításra/kezelésre. Bármilyen egyéb felmerülő kérdés, vagy részlet tekintetében forduljon bizalommal hozzám.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33041094>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

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

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



homlokzat



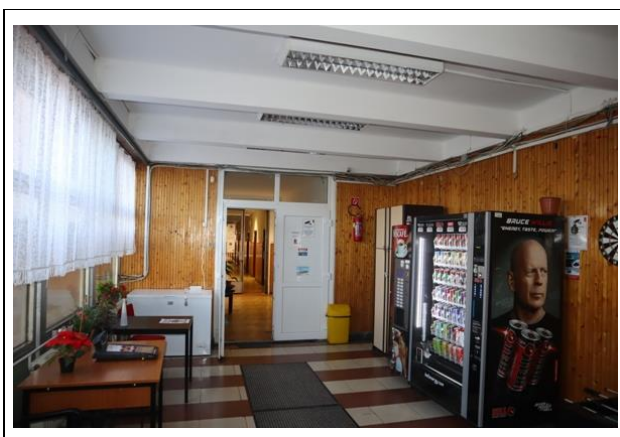
homlokzat



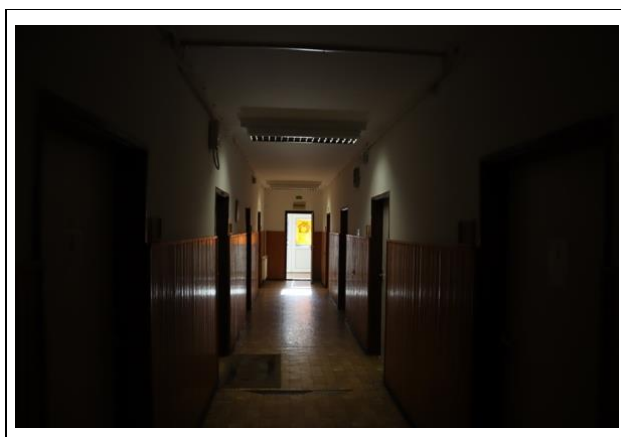
hárszám



előtér

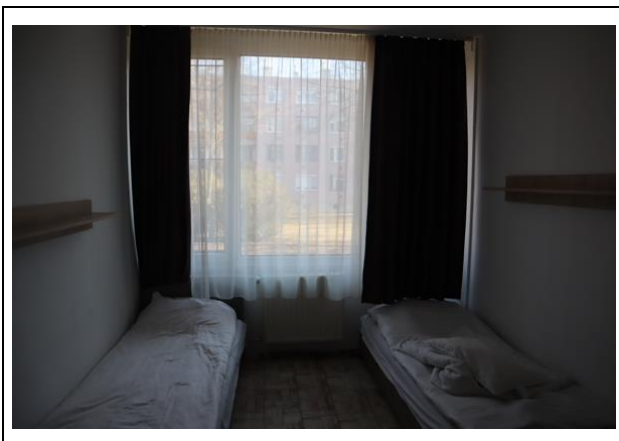


előtér



folyosó

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



szoba



mosdó a szobában



szoba



iroda

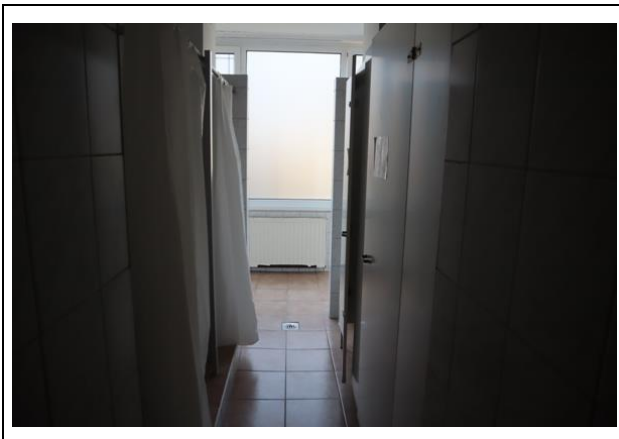


konyha



konyha

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



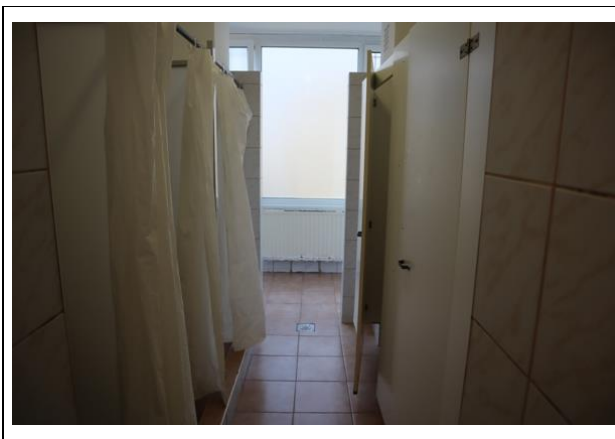
női zuhanyzó



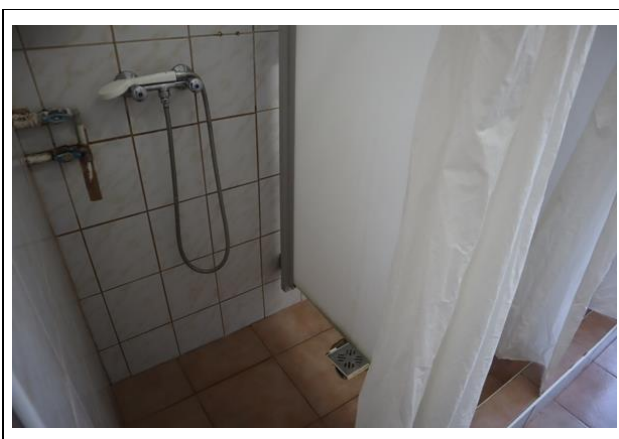
női zuhanyzó



női zuhanyzó



férfi zuhanyzó

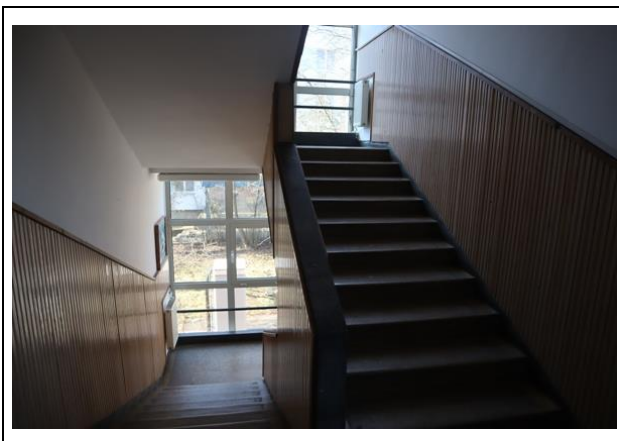


férfi zuhanyzó

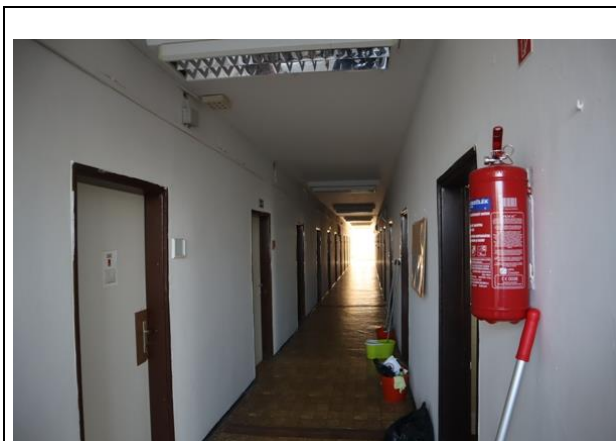


férfi zuhanyzó

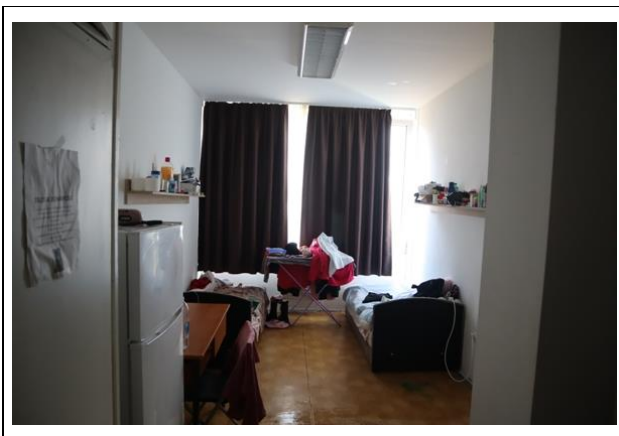
FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



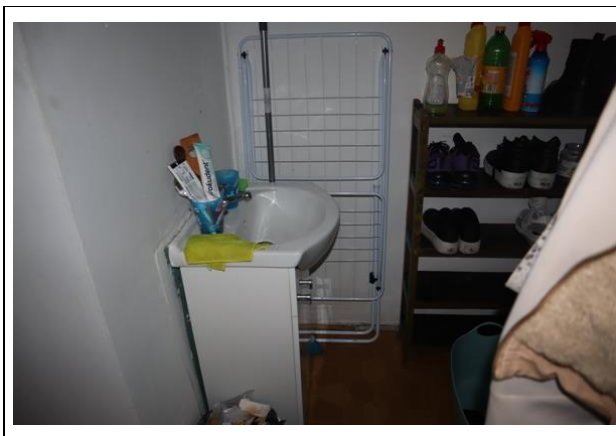
lépcsőház



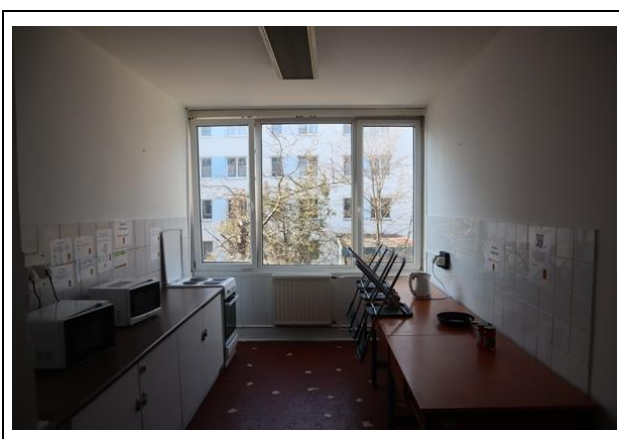
1. emeleti folyosó



szoba



mosdó a szobában

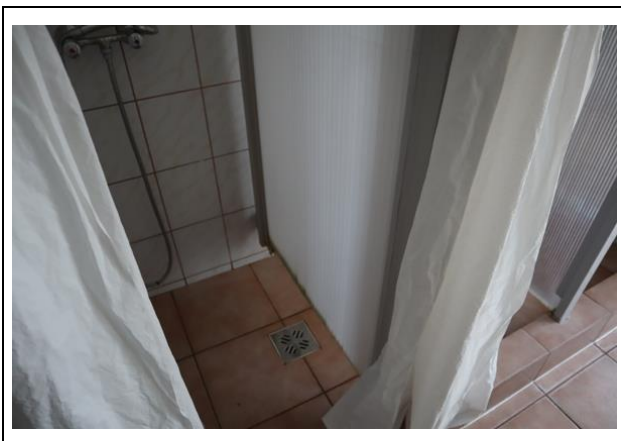


konyha

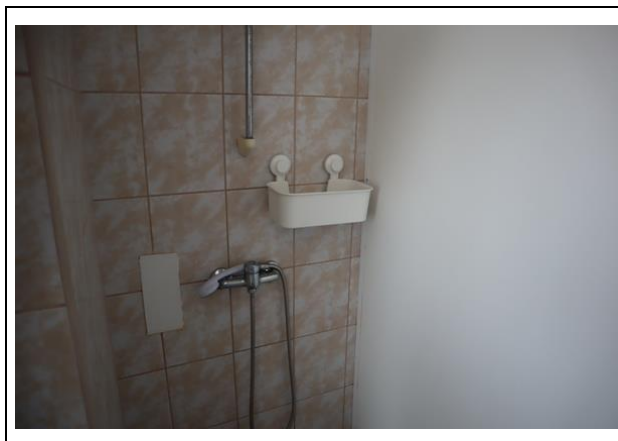


férfi zuhanyzó

FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



férfi zuhanyzó



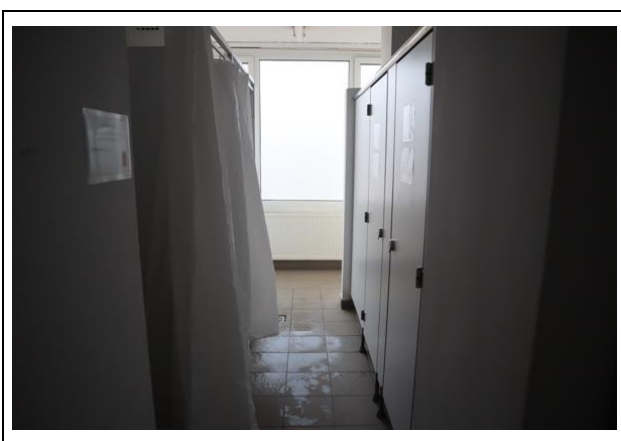
férfi zuhanyzó



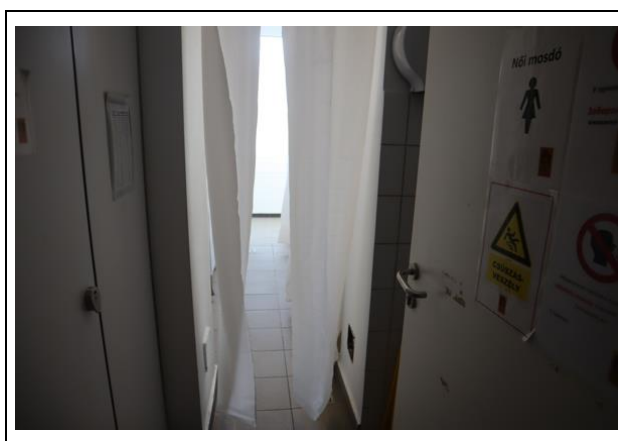
konyha



konyha

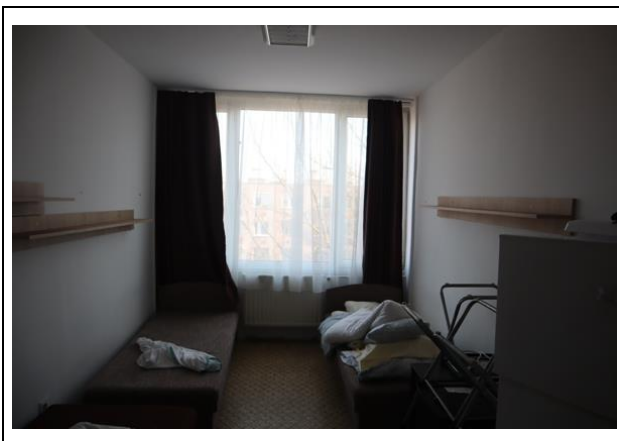


női zuhanyzó



női zuhanyzó

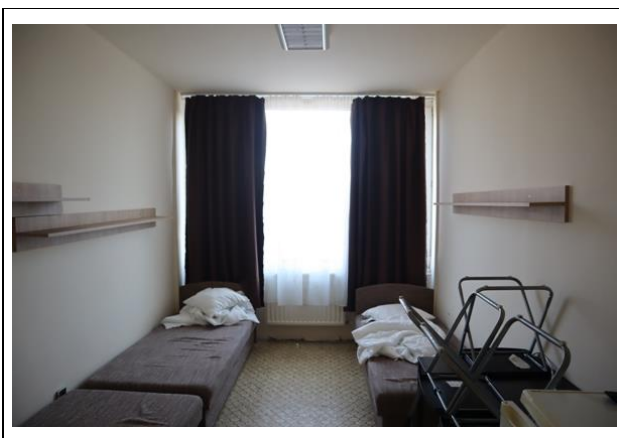
FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



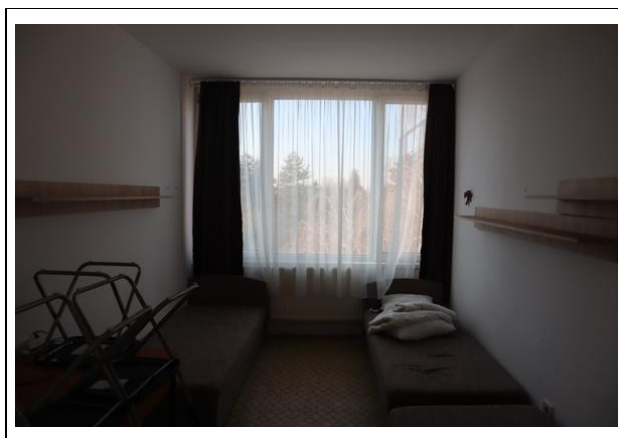
szoba



szoba



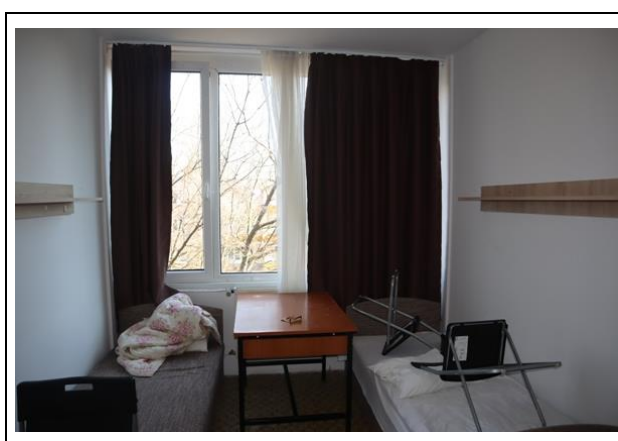
szoba



szoba



folyosó



szoba

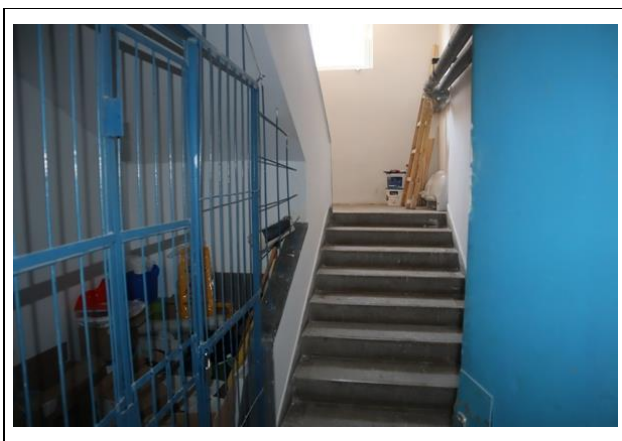
FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



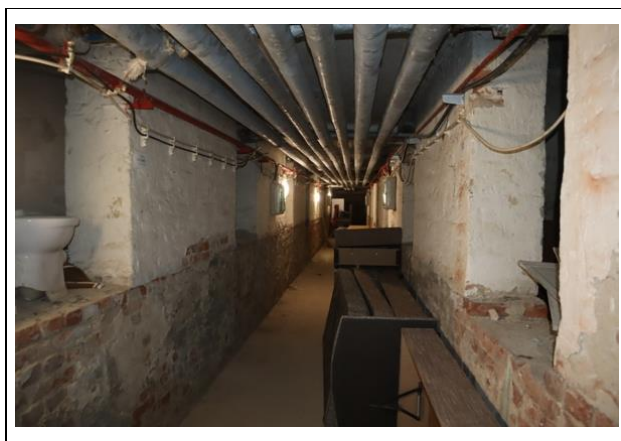
beázás a zárószinti szobában



beázás a zárószinti szobában



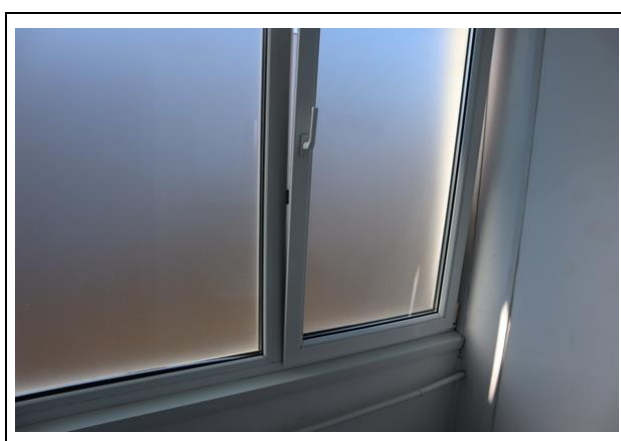
pincelejáró



pinceszint, folyosó

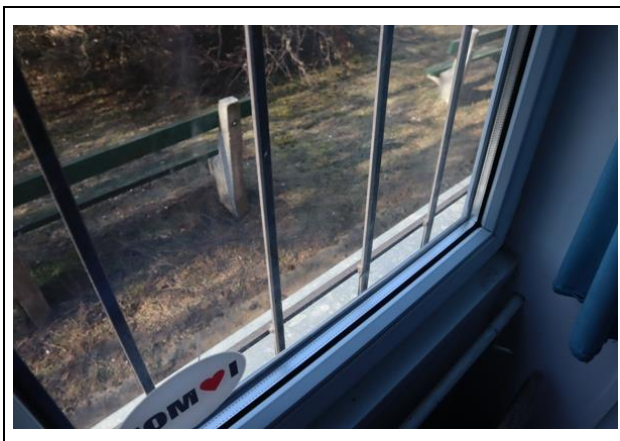


gépészeti búvótér

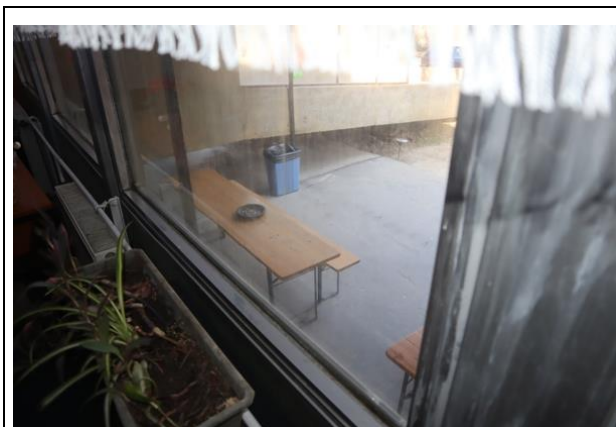


ablakszerkezet

FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



ablakszerkezet



ablakszerkezet



radiátor



radiátor



kamera



villanyóra