

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

a 8200 Veszprém, Jutasi út 3. szám alatti,  
Veszprém 4061 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon található  
kétszintes épület földszinti, nyugat felől nézve jobb oldali, üzlet funkciójú  
egységére vonatkozóan



Készítette:

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

Csopak  
2021. június 09.

**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Az ingatlan megnevezése: kivett bútorgyár

Cím: 8200 Veszprém, Jutasi út 3.

Hrsz.: 4061

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Nem vizsgált

Értékelt érdekeltiség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**A teljes ingatlan telekterülete: 2.2543 m<sup>2</sup>Figyelembe vett, mért, nettó területe 101,78 m<sup>2</sup>

Figyelembe vett mért, bérbeadható

nettó terület (NLA): 101,78 m<sup>2</sup>

Közmű-ellátottság: víz, villany, csatorna

Jelenlegi funkció: üzlet

**ÉRTÉKEKELÉS**

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2021. 06. 01.

Megrendelő megnevezése: VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**Az értékelt ingatlan forgalmi értéke,  
kerekítve:**519 000 Ft/hó**, azaz  
ötszáztizenkilencezer forint/hó

A megállapított bérleti díj az ingatlan nyugati határán fekvő, kétszintes épület földszinti, nyugat felől nézve jobb oldali, üzlet funkciójú egységére vonatkozik, az áfa összegét és a közüzemi költségeket nem tartalmazza.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bsz: 10400425-50526787-57881009

Csopak, 2021. június 09.

Készítette:

Ellenőrizte:

Epingér András  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

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

# Tartalomjegyzék

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	4
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	4
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>4</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	4
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	5
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	9
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>10</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	10
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	10
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	11
4.5 Érték meghatározás .....	11
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>13</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>14</b>

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

A "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2021. május 24-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Jutasi út 3. szám alatt található, 4061 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett bútorgyár” megnevezésű ingatlan nyugati határán fekvő, kétszintes épület földszinti, nyugat felől nézve jobb oldali, üzlet funkciójú egységére vonatkozó piaci bérleti díj megállapításával.

## 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. 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 2021. június 1-én Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlanrész 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:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (2021.06.08.)
- Nem hiteles térképmásolat (2021.06.08.)

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2021. 06. 08.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4061

<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett bútorgyár
Telek területe:	2.2543 m <sup>2</sup>
III/3.	Illetli a Veszprém Belterület 4036 hrsz.-t terhelő átjárási és útszolgalmi jog.

Tulajdoni lap II. rész:	
II/5.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/12.	Önálló szöveges bejegyzés megosztás során területe nem változott.
III/17.	Önálló szöveges bejegyzés épületbontás a nyilvántartási térkép tartalmát érintően.

### Megjegyzés:

A teljes ingatlant illető átjárás szolgalmi jog az értékelt ingatlanrész hasznosítását, ezzel a bérleti díj mértékét és a bérbeadhatóságot sem befolyásolják.

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

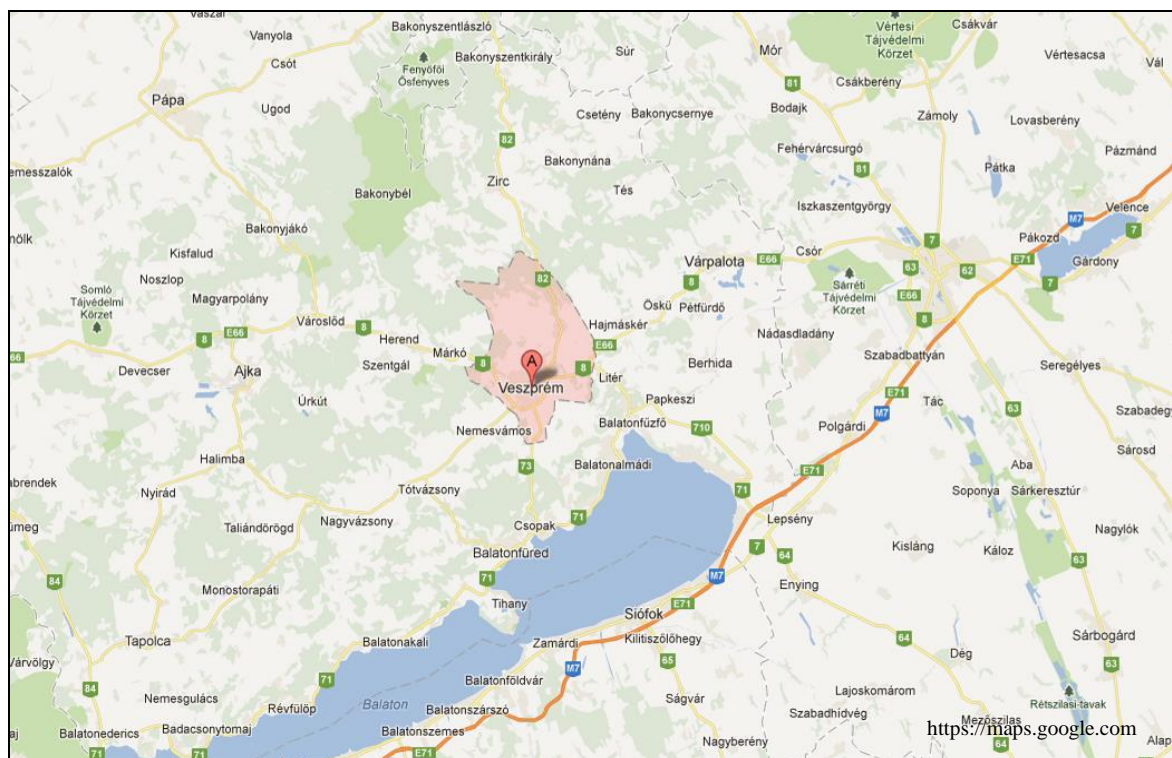
#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém városa a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye 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.



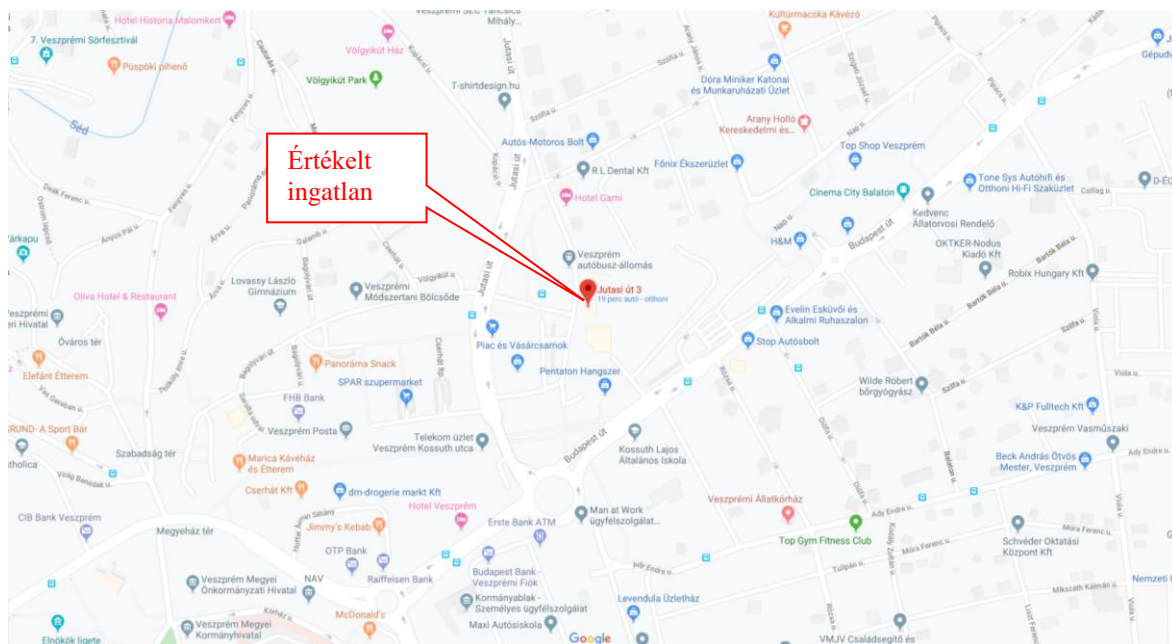


A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész Veszprém belvárosában, közvetlenül a városi vásárcsarnok és a buszpályaudvar mellett, jelentős gyalogosforgalmat lebonyolító helyen található. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága jó, környezetében a piaci és a buszpályaudvar mellett még kereskedelmi és szolgáltató egységek, kissé távolabb irodaház és lakóházak vannak. Parkolás elsősorban, korlátozott számban a környező, fizetős parkolóövezetben lehetséges. Az ingatlanrész elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlanrész szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### **Gazdasági környezet**

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskereső száma 829 fő, a munkanélküliségi ráta 2,16 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2021. 04. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiek miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

### **A kiskereskedelmi ingatlanok piaca**

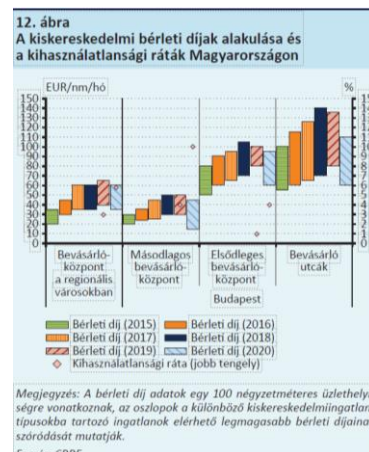
A kiskereskedelmi ingatlanok iránti igények alakulásában érdemi szereppel bíró szolgáltató szektor vállalatainak növekedését leginkább a kereslet hiánya hátráltatta 2020-ban. A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája ország-szerte átlagosan nőtt, amivel párhuzamosan a bérleti díjak csökkentek. A kiskereskedelmi forgalom 2020. nyár közepére összességében visszatért az egy évvel korábbi szintre, azonban több üzlettípus jelentős forgalomkiesést szenvedett el. A nagy bevásárlóközpontok forgalma is lecsökkent, 2020 decemberében látogatószám és bevétel tekintetében is 40 százalékos csökkenést lehetett mérni az egy évvel korábbihoz képest. A kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2021-ben várható jelentősebb új átadás, de nagy a bizonytalanság a fejlesztési tervekben.

Főként az elégtelen kereslet korlátozta a szolgáltató szektor vállalatainak teljesítményét 2020-ban. A kiskereskedelmi ingatlanok iránti keresletben érdemi szerepet játszik a szolgáltató szektor, azon belül is a fogyasztóknak nyújtott szolgáltatásokat kínáló (B2c) szereplők. A szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint az elmúlt két negyedévben a kereslet mellett az egyéb korlátozó tényezők szerepe erősödött. Előretekintve egyes szolgáltatások esetében a kereslet kiesése tartós lehet, amire a járvány miatt átalakuló fogyasztási szokások is ráerősíthetnek. Több kiskereskedelmi üzlet- és ingatlantípus jelentős forgalomkiesést szenvedett el 2020-ban.



Április kivételével a kiskereskedelmi forgalom minden hónapban meghaladta az egy évvel korábbi szintet, azonban több üzlettípus lecsökkent forgalmat mutat. Forgalmnövekedést leginkább az online és az élelmiszer jellegű üzlettípusokban lehetett mérni, miközben a vendéglátóhelyek és ruházati cikkeket forgalmazó üzletek forgalma csökkent legnagyobb mértékben. 2021 januárjában a vendéglátóhelyeken 45 százalékkal, a ruházati üzletekben 22 százalékkal volt alacsonyabb a forgalom, mint egy évvel korábban. Előre tekintve a korlátozó intézkedések 2021. márciusi szigorítása jelentős negatív hatást gyakorolhat a kiskereskedelmi forgalomra. Ez az első alkalom, hogy hazánkban be kellett zárniuk a nem létfontosságú cikkeket árusító üzleteknek, amik a forgalom mintegy ötödét adják.

Csökkenő bérleti díjak és növekvő kihasználatlansági ráták jellemezték 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok piacát országsszerte. Az év során nem történt jelentős új átadás a kiskereskedelmiingatlan szegmensben. A korlátozások és a lecsökkent látogatószám hatására, 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, ami országsszerte és valamennyi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta növekedését és a bérleti díjak csökkenését eredményezte (12. ábra).



Elérhetőség tekintetében a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 3-százalékponttal, 4-százalékra emelkedett 2019. év végéhez képest. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági mutatója 10 százalékra, a regionális városok bevásárlóközpontjaié pedig 6 százalékra emelkedett. A cBrE által kalkulált Budapest Shopping centre Index 2020. december hónapban, az előző év decemberéhez képest a budapesti bevásárlóközpontok forgalmának 39 százalékos, látogatószámának pedig 40 százalékos csökkenését mérte. A bérlők-és bérbeadók a díjfizetési nehézségeket több alkalommal a járvány hullámaihoz igazodó rendszerességgel kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkedvezményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett. Ugyanakkor vannak példák nemzetközi kiskereskedelmi márkák kivonulására is a magyar piacról.

MNB Magyar Nemzeti Bank (2021): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2021. április*

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2021-aprilis>

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

A megbízás jellégéből adódóan nem vizsgált.

#### ***Közműellátottság***

A megbízás tárgyát képező ingatlanrész elektromos árammal és vezetékes vízzel ellátott, illetve a keletkező szennyvíz közcsonatában kerül elvezetésre. Az értékelt egység önálló villanyórával és víz almérővel felszerelt.

#### ***Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások***


A megbízás jellégéből adódóan nem vizsgált.

#### ***Környezetvédelmi helyzet, engedélyek***

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanrész területén és környezetében nem észlelhető.



## 3.3 Az épület műszaki jellemzői

<b>Az épület és az értékelt ingatlanrész jellemzői:</b>		
Építés éve:	1970-es évek	
Értékelt nettó alapterület:	101,78 m <sup>2</sup>	
Értékelt redukált alapterület:	101,78 m <sup>2</sup>	
Tagolódás:	földszint+ emelet+ padlástér	
Funkció:	üzlet	
<b>Teherhordó szerkezet:</b>		
Alapozás módja:	Feltárás nem történt; vélhetően vasbeton gerendarács alap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton vázszerkezet, téglá kitöltő falazattal	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton födém szerkezet	
Belső válaszfalak:	Tégla és gipszkarton	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Fa fedélszerkezeten betoncserep héjalás	
<b>Nyílászárók:</b>		
Külső ablak:	Jó állapotú, műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok és portálok	
Külső ajtó:	Műanyag hagyományos és acél szerkezetű fotocellás ajtók	
Belső ajtó:	Fa szerkezetű beltéri ajtók	
<b>Felületképzések:</b>		
Külső falfelület:	Simított, festett	
Belső falfelület:	Festett csempézett	
Belső padlóburkolat:	Kerámia, laminált padló	
<b>Épületgépészet:</b>		
Fűtés:	Az üzlet fűtése villanykazánnal, radiátor hőleadókkal biztosított	
Melegvízellátás:	Villanybojler	
Kommunikáció:	Vezetékes telefon, internet	
Egyéb:	Riasztó	
<b>Közművesítettség:</b>		
Vízellátás:	A városi hálózatra csatlakoztatott, almérővel	
Csatornázás:	A városi hálózatra csatlakoztatott	
Gázellátás:	Nincs	
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva, villany almérőkkel	
<b>Igényszint:</b>		
Állapot:	Közepes	
Felújítás éve:	2017, 2020	

Felújítás tartalma:	2017-ben a homlokzati nyílászárók cseréje, 2020-ban részleges villanyvezeték-csere, a szennyvízvezetékek részleges cseréje, klímák tisztítása történt (utóbbiak bérlői beruházás)
<b>Az épület leírása:</b>	
Az épület vasbeton vázszerkezettel és téglá kitöltő falattal, földszint, emelet és padlástér tagolódással épült, az értékelt egység az épület földszintjén található, a nyugati homlokzat felől nézve jobb oldali üzlet. Az üzlet a nyugati homlokzat felől, közvetlenül az utcáról nyílik, illetve keleti homlokzat felől a gazdasági bejáraton érhető el. Alaprajzi elrendezése kereskedelmi és szolgáltató funkciónak megfelelő, belépve az üzlettérbe jutunk, innen közelíthető meg az iroda, a raktárak és a szociális helyiségek. Állapota összességében közepes. A rámpán és az üzlettérben burkolati hibák, az üzlettérben beázás tapasztalható.	

## 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, bérbeadhatóságát befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

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

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

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely 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, ill. ezek beszerezhetők.

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

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – 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 eszként 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 az ingatlan területén található ingóságok használatának díját nem tartalmazza. 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 az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk.

A számítást a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Kossuth utca	Kossuth utca	Kossuth utca
Építés éve	1970-es évek	1975	1975	~1978
Eladás/kínálat ideje		2021. június	2021. június	2021. június
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítettség, stb.)	a belváros szélén, forgalmas helyen, közvetlenül a piaci és az autóbusszpályaudvar mellett található, ó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a belvárosban, közvetlenül a sétálóutca mellett található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 100 m-en belül, fizetős parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	vasbeton vázas, téglát kitöltő falazatú, épület földszintjén található, elektromos kazán fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	közepes állapotú, utcai portálos, távfűtéses üzemhelyiség, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzemhelyiség, saját vizesblokkal	közepes állapotú, fűtési, távfűtéses üzemhelyiség, saját vizesblokkal
forrás:		ingatlan.com/31751625	ingatlan.com/31924448	ingatlan.com/30099932
Nettó bérbeadható alapterület (NLA), m <sup>2</sup>	101,78	330	110	300
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		2 100 000 Ft	650 000 Ft	1 080 000 Ft
		5 879 €	1 820 €	3 024 €
Fajlagos alapterületi ár		6 364 Ft/m <sup>2</sup>	5 909 Ft/m <sup>2</sup>	3 600 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		5 727 Ft/m <sup>2</sup>	5 318 Ft/m <sup>2</sup>	3 240 Ft/m <sup>2</sup>
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		-5%	-5%	-5%
Emeleti elhelyezkedés		0%	0%	20%
Műszaki állapot		0%	-5%	0%
Fűtési mód		0%	0%	0%
Alapterület		15%	0%	15%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Saját vizesblokk		0%	0%	0%
Építési mód		0%	0%	0%
Korrekció összesen		10%	-10%	30%
Számított fajlagos bérleti díj	5 099 Ft/m <sup>2</sup>	6 300 Ft/m <sup>2</sup>	4 786 Ft/m <sup>2</sup>	4 212 Ft/m <sup>2</sup>
	14,28€/m <sup>2</sup>	17,64€/m <sup>2</sup>	13,40€/m <sup>2</sup>	11,79€/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

A kalkulált bérleti díj a közműfogyasztás költségét nem tartalmazza.

Kerekített fajlagos bérleti díj:	5 100 Ft/m <sup>2</sup>			
Bérleti díj összesen:	101,78 m <sup>2</sup>	X	5 100 Ft/m <sup>2</sup>	519 100 Ft/hó
Bérleti díj kerekítve:	101,78 m <sup>2</sup>	X	5 100 Ft/m <sup>2</sup>	519 000 Ft/hó

HUF/EUR negyedéves záró árfolyam (MNB):

357,19

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 fentiek alapján az ingatlan havi bérleti díját

519 000 Ft-ban, azaz ötszáztizenkilencezer forintban határoztam meg

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Bérleti díj kerekítve:	<b>519 000 Ft/hó</b> , azaz azaz ötszáztizenkilencezer forint/hó
------------------------	---

A megállapított bérleti díj az ingatlan nyugati határán fekvő, kétszintes épület földszinti, nyugat felől nézve jobb oldali, üzlet funkciójú egységére vonatkozik, az áfa összegét és a közüzemi költségeket nem tartalmazza.

Veszprém, 2021. június 09.



Epinger András  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmartytér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/56988/2021

2021.06.08

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 4061 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Jutasi út 3.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett bútorgyár	0	2.2543	0.00	

3. bejegyző határozat: 35346/1992.05.19

Illetli a VESZPRÉM Belterület 4036 HRSZ-t terhelő Átjárási és Útszolgalmi jog

## II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 408716/5/2021.04.09

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

## III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 40601/5/2001./VI.21./

Önálló szöveges bejegyzés megosztás során terület nem változott.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 31099/2011.01.18

Önálló szöveges bejegyzés épületbontás a nyilvántartási térkép tartalmát érintően.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**TÉRKÉPMÁSOLAT**

Veszprém Megyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

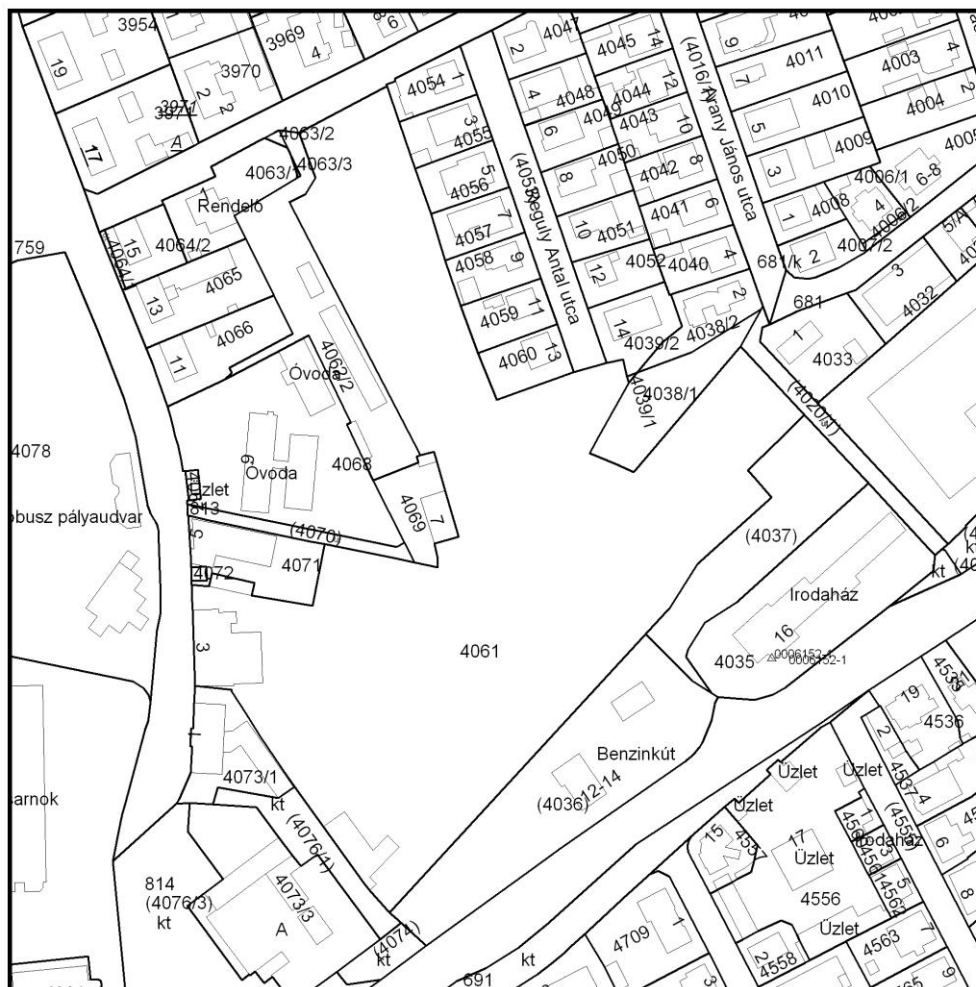
2021.06.08 18:57:08

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4061

Megrendelés szám: 7/2394/2021

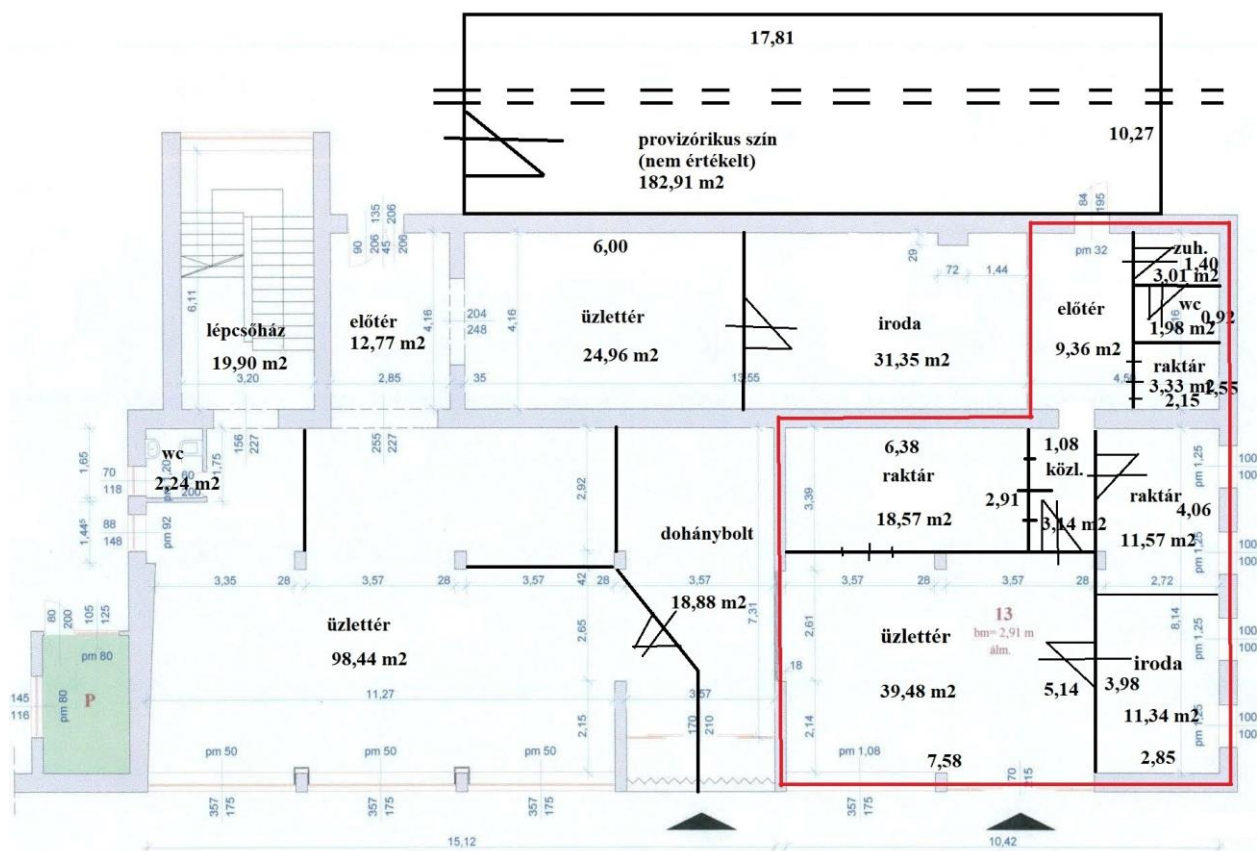
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 33921100002021



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

## ALAPRAJZ (A MEGBÍZÁS TÁRGYA PIROS VONALLAL KÖRÜLHATÁROLT)



## HELYISÉGBKÖNYV

HELYISÉGBKÖNYV					
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	falburkolat	bérbeadható nettó alapterület (NLA)
üzlettér	földszint	39,48 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	39,48 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	11,34 m <sup>2</sup>	laminált padló	festett	11,34 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	11,57 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	11,57 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	18,57 m <sup>2</sup>	kerámia	csempézett	18,57 m <sup>2</sup>
közlekedő	földszint	3,14 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	3,14 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	3,33 m <sup>2</sup>	kerámia	festett	3,33 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>101,78 m<sup>2</sup></b>			<b>101,78 m<sup>2</sup></b>



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



az értékelt ingatlan környezete



az értékelt ingatlan környezete



az értékelt ingatlan környezete



az épület nyugati homlokzata



az épület nyugati homlokzata

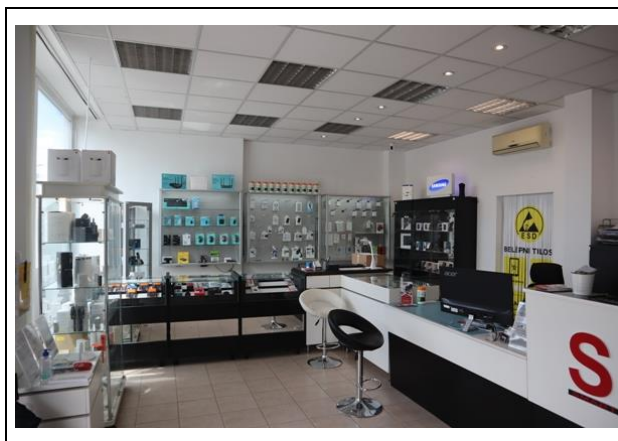


az épület keleti homlokzata

## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



üzlettér



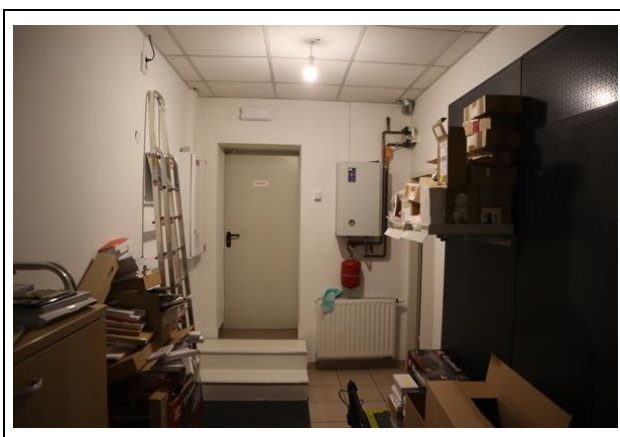
üzlettér



iroda



iroda



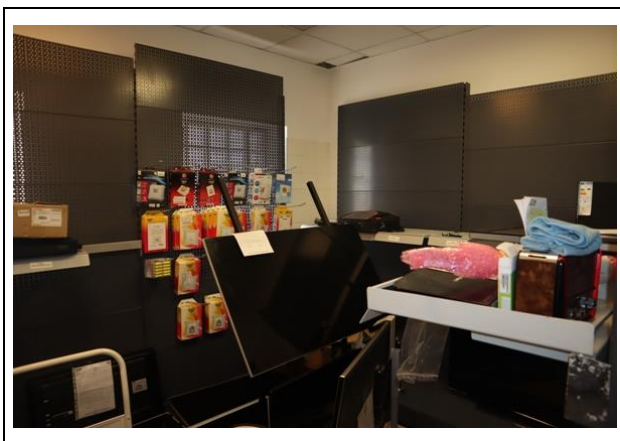
előtér



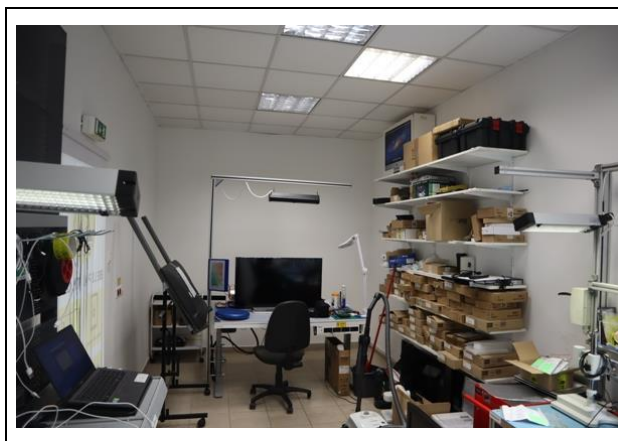
villanykazán



### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



raktár



raktár



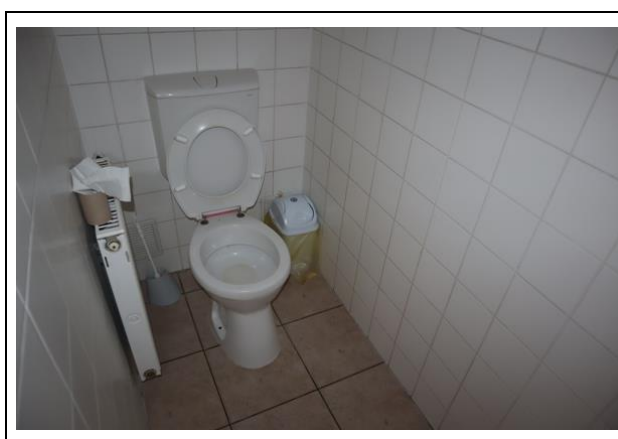
raktár



zuhanyzó



villanybojler

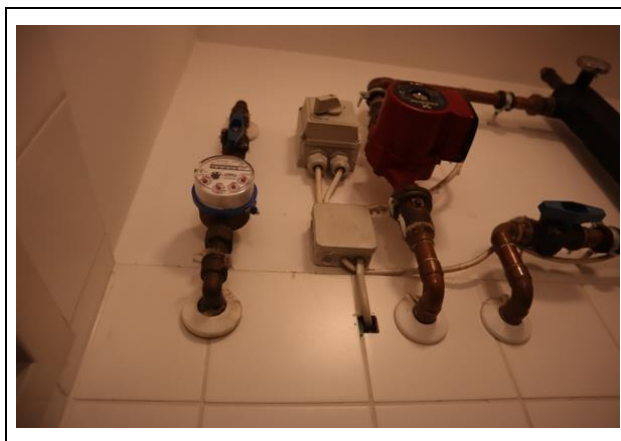


wc

## FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



a riasztó mozgásérzékelője



víz almérő



villanyóra



beázás nyoma



burkolathiba



burkolathiba