

Bérleti díj meghatározása Veszprém MJV Önkormányzata részére

a 8200 Veszprém, Dózsa György utca 2. szám alatti, 131 helyrajzi számon
nyilvántartott, „kivett művelődési központ és udvar” megnevezésű ingatlanról



Készítette:

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

1. számú példány

**Csopak
2024. október 17.**



**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Az ingatlan megnevezése: Kivett művelődési központ és udvar
Cím: 8200 Veszprém, Dózsa György utca 2.
Hrsz.: 131

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Jogcím: átadás
Jogállás: tulajdonos

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan telekterülete: 5513 m²
Nettó alapterület: 4377 m²
Redukált terület: 2742 m²
Közmű-ellátottság: összközműves
Jelenlegi funkció: Digitális élményközpont, könnyűzenei központ, iroda

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2024. 09. 30.
Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ

A megállapított bérleti díj összesen:

2 742 000 Ft/hó, azaz
kétmillió-hétszáznegyvenkétezer forint/hó

A megállapított bérleti díj áfát nem tartalmaz. A megállapított bérleti díj nem tartalmazza az ingatlanon található ingóságok használati díját. A pincszint alapterületét gyenge állapotából adódóan 0%-os redukáló tényező mellett vettük figyelembe. Az utcafronti rész hasznosíthatósága, kiadhatósága kialakítása miatt korlátozott, itt 40%-os redukáló tényezőt alkalmaztunk. A főépülettől északra fekvő, provizórikus tároló alapterületével nem számoltunk.

Csopak, 2024. október 17. **BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**
Székhely: 8229 Csapak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19

Készítette:

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/17.)

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 ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	4
2.4 Felhasznált dokumentumok	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	4
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői	14
4. ÉRTÉKEKELÉS	18
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	18
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	19
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	19
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	19
4.5 Érték meghatározás	19
5. ÖSSZEFOGLALÁS	21
6. MELLÉKLETEK	22

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Veszprém MJV Polgármesteri Hivatalának Stratégiai iroda – Vagyongazdálkodási Csoportja 2024. szeptember 30-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Dózsa György utca 2. szám alatt található, 131 helyrajzi számon nyilvántartott, „Kivett művelődési központ és udvar” megnevezésű ingatlan bérleti díjának meghatározásával.

Az értékelés célja bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, a valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása, illetve az EVS 2016 alapján elvégeztük az ingatlanrész reálisan szedhető bérleti díjának a meghatározását a Megbízó bérbeadási ügylettel kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A piaci bérleti díj meghatározása a szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel. A kiszolgáló helyiségeket magában foglaló, funkcionálisan elsősorban az értékelt ingatlanrészhez pinceszint nettó alapterületét a bérbeadható nettó alapterület (NLA) a szakmai normáknak megfelelően nem tartalmazza. 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 2024. szeptember 30-án Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap (2024.10.04.)
- E-hiteles térképmásolat (2024.10.04.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

23 hrsz.:

Tulajdoni lap dátuma:	2024. 10. 04.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Dózsa György utca 2.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	131



Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	Kivett művelődési központ és udvar
Telek területe:	5513 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42581/1992.12.07	
Hányad:	1/1
Jogcím:	átadás
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49979/2004.11.10	
Vezetékjog Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49958/2/2010.11.02	
Vezetékjog a vázrajz szerinti 198 nm-nagyságú területre. Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Székesfehérvár Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság MKEH-SZFMMBH/4913-2/2010/MU számú jogerős határozata alapján. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41276/2/2011.06.22	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti 185 m ² területre. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/5. bejegyző határozat, érkezési idő: 57702/2017.12.21	
Jelzálogjog 239 499 000 FT, azaz kétszázharminckilencmillió-négyszázkilencvenkilencezer FT és járulékaik erejéig. A VEM/01/2481-10/2017. számú hatósági szerződés és VEM/01/2481-9/2017. számú jelzálogszerződés alapján. Jogosult: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Cím: 8200 Veszprém, Megyeház tér 1.	
III/6. bejegyző határozat, érkezési idő: 403721/2022.02.01. eredeti határozat: 198/1986.01.09	
Egyéb építésügyi korlátozás. A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába. Jogosult: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Cím: 8200 Veszprém, Óváros tér 9.	



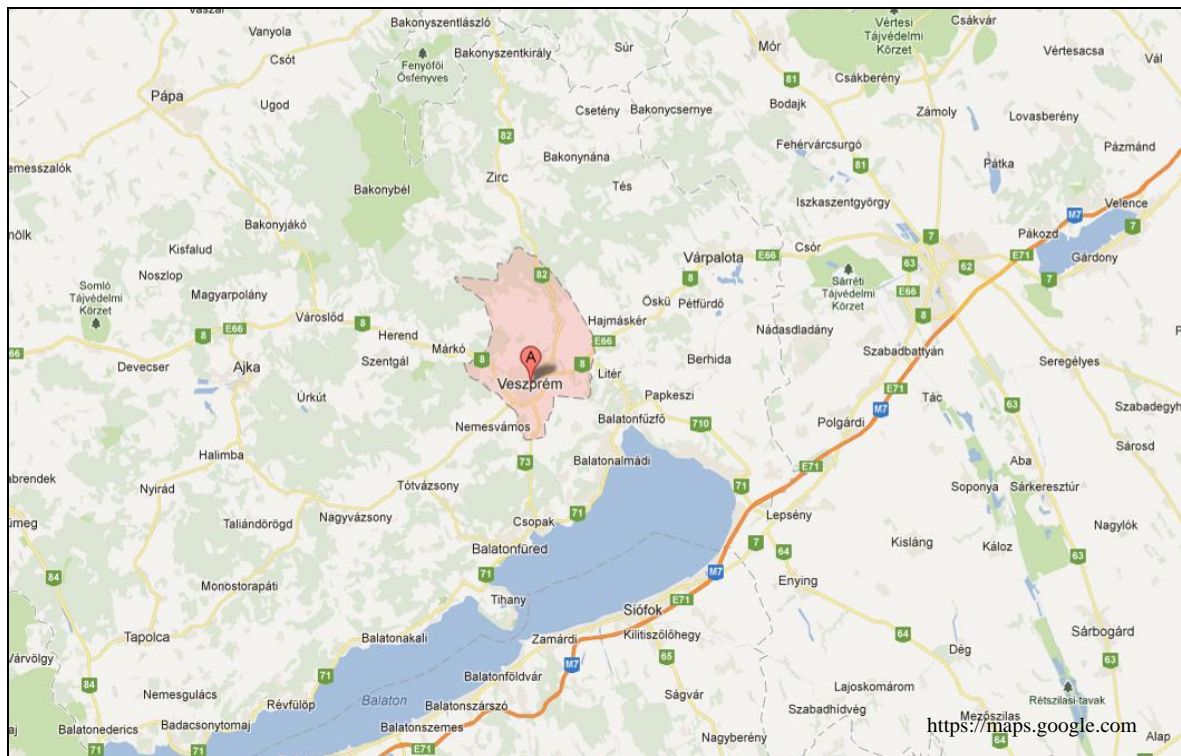
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém városa 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 elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:





Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan település belvárosának szélén, a Dózsa György és a Toborzó utca sarkán található. Infrastrukturális ellátottsága jó, parkolás az ingatlan területén, illetve az utcában lehetséges, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek, közintézmények 1 km-es körzetben elérhetőek. Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:





Az ingatlan 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 698 fő, a munkanélküliségi ráta 1,88 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2024. 09. 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 előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az irodapiac

A hazai gazdaság 2023-as visszaesése és annak szerkezete nem támogatta a kereskedelmiingatlan-piac folyamatait, amelyet így továbbra is ciklikus és strukturális kockázatok öveznek. A kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak – a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően – 2023-ban, a többi szegmensben pedig az egyedi beruházói és kormányzati döntések, illetve a gazdasági növekedés ideji visszatérése hozhatnak némi javulást. Előretekintve, 2024-ben az infláció mérséklődésével, a reálberek emelkedésével és a fogyasztói bizalom erősödésével a belső keresleti tételek támogatják a GDP bővülését, amelyek pozitívan hathatnak a kiskereskedelmi és szálloda alszegmensekre. Az exportteljesítményt a gyenge európai konjunktúra visszafogja, ugyanakkor a folyamatban lévő és az újonnan bejelentett jelentős kapacitásbővítő külföldi közvetlentőke-beruházások megvalósulása hosszú távon segíti az export bővülését, pozitív hatást gyakorolva az ipari-logisztikai keresletre és fejlesztésekre.

A budapesti irodapiacon 2023-ban 2 százalékponttal 13,3 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős mértékben, 4,8 százalékponttal 8,6 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A 2023-as keresleti szintek és az újonnan átadni tervezett területek volumene mellett a mutató további emelkedése várható. Az épülő irodaterületek volumenének csökkenő trendje 2023. negyedik negyedévében megtört, a közintézmények irodaigényei miatt több új épület kivitelezése is elindult. 2023-ban az ipari-logisztikai szegmensben az elinduló új fejlesztések volumene közel



negyedére csökkent, az előző évihez képest. A 2024-ben átadni tervezett új területek előbérleti aránya az iroda- és ipari-logisztikai fejlesztéseknél is 55 százalékos körüli, amely magasabb a megelőző két év adatánál, enyhítve a kihasználatlansági ráták emelkedésének irányába ható nyomást.

2023-ban a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 0,6 milliárd eurót tett ki, ami 38 százalékkal elmarad a 2022. évi forgalomtól. E volumen 82 százaléka hazai befektetőkhez kötődött. Az emelkedő hozamok, magas finanszírozási költség és mérsékelt bérleti kereslet továbbra is kivárássá ösztönzi a befektetőket, ami 2024-re is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. A KKE régió valamennyi országában emelkedett az elsődleges (legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam, és országanként 24–68 százalékos közötti mértékben csökkent a befektetési forgalom. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 8 százalékkal, Budapesten 9 százalékkal csökkentek 2023. év végére az egy évvel korábbihoz képest, az elmúlt másfél évben kumuláltan pedig már rendre 13 és 21 százalékos értékcsökkenés látszik.

2023-ban a bankok 42 százalékkal kisebb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleket, a szállodák kivételével valamennyi ingatlantípus esetén csökkent az új kibocsátások volumene. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2023 negyedik negyedévében a bankok valamennyi üzletiingatlan-szegmensben szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024 első félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati tolerancia miatt. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg és szavatolótőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni szintnek, és a portfólióminőség tekintetében sem mutatkozott romlás. A potenciálisan emelkedő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok miatt, 2023 októberében az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsa a koronavírus-járvány kitörésekor határozatlan időre felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) 2024 júliusától történő, preventív célú újraaktiválásáról döntött, erősítve a bankok sokkellenálló-képességét.

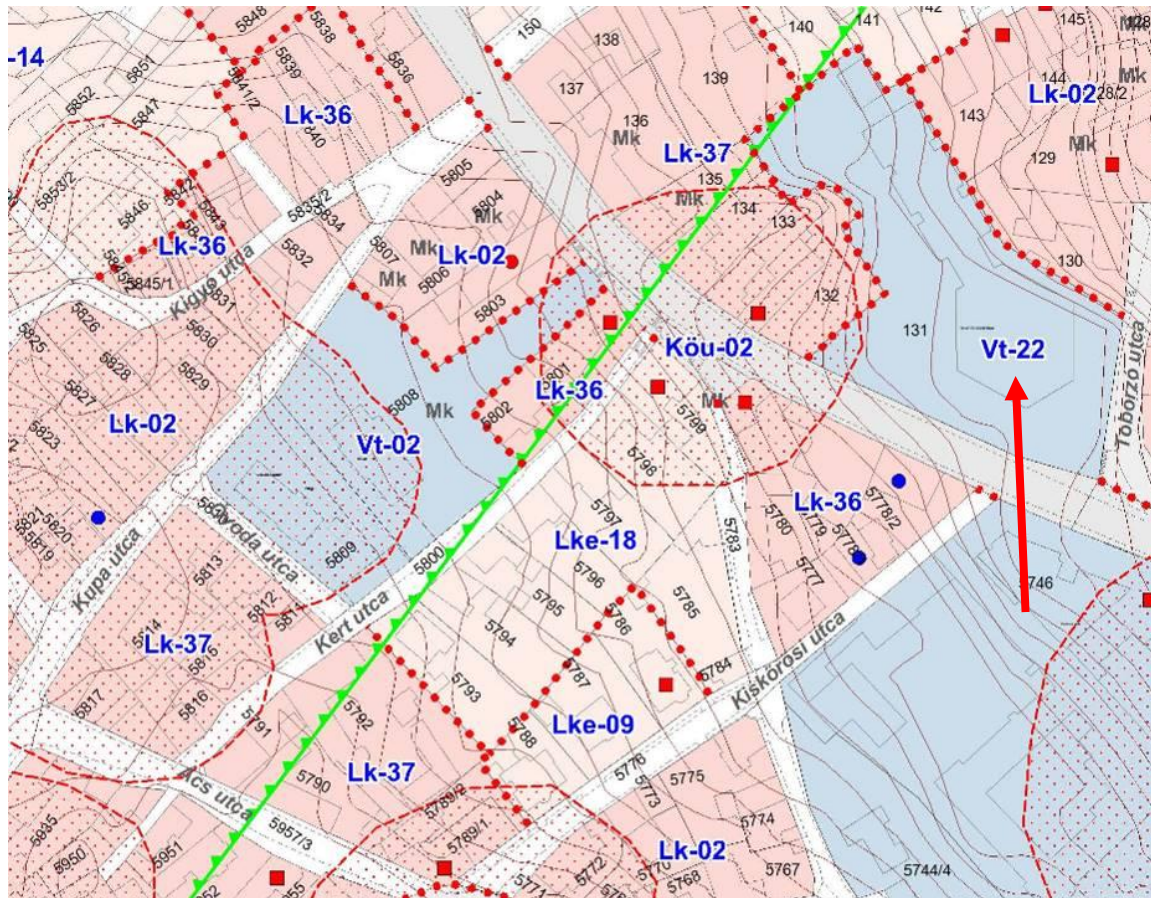
Felhasznált források: MNB Magyar Nemzeti Bank (2024): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2024. április* Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-aprilis>

Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Vt-22 jelű településközponti vegyes lakóterület építési övezetbe tartozik.



Kivonat a szabályozási tervből:



Vegyes területek 8.§

- (1) A vegyes területek építési övezetei az alábbiak:
 - a) ⁵⁷Vt településközpont vegyes területek: Vt-01; - Vt-66.
 - b) Vk központi vegyes területek: Vk-01; - Vk-11.
- (2) A településközpont vegyes területen
 - a) elhelyezhető:
 1. lakóépület,
 2. igazgatási épület,
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi szállásépület szolgáltató épület,
 4. egyéb közösségi szórakoztató épület,
 5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 6. sportépítmény,
 7. parkolóház, többszintes parkoló-építmény kizárólag az SZT-ben meghatározott helyen,
 8. nem zavaró hatású gazdasági építmény.
 - b) nem helyezhető el:



önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) A központi vegyes területen

a) elhelyezhető:

1. igazgatási épület,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi szállásépület szolgáltató épület,
3. egyéb közösségi szórakoztató épület,
4. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
5. sportépítmény,
6. parkolóház, többszintes parkoló-építmény kizárólag az SZT-ben meghatározott helyen,
7. nem zavaró hatású gazdasági építmény, továbbá
8. lakás rendeltetési egység kizárólag a földszint feletti szinteken.,

b) nem helyezhető el:

parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) A vegyes területek építési övezeteinek területén építmény csak teljes közművesítéssel (a termikus energiaellátás villamos-energiával is kiváltható) helyezhető el.

(5) A Déli Intézményterület Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-22, Vt-27 és Vk-03 övezeteiben lakóépület nem helyezhető el, legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(6) Egyedi előírások:

a) Veszprém, D-i intézményközpont:

Előkerterek:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| - a Füredi út mentén | min. 30 m |
| - É-D-i gyűjtőút mentén
(kivéve a KV4 jelű területet) | min. 40 m |
| - Egyéb utak mentén | min. 10 m |
| - További tömbbelső feltárássá
szolgáló magán, vagy közterületi | |
| kiszolgáló út mentén | min. 5 |

b) ^{58 59}

A Jutasi út városrész-központ Vt-62 és Vt-63 jelű építési övezeteinek területén:

1. A területen kötelezően alkalmazandó a szintterület-mutató.
2. A területen lakás nem létesíthető.
3. Az egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t.
4. Homlokzatokat burkolattal (tégla, kő, fém, fa) tagolt felületekkel kell kialakítani. Homlokzaton a fém és a fa felületek aránya legfeljebb 20-20% lehet.
5. A területen magastető legfeljebb 20% arányban létesíthető, sík fémlemez és/vagy üvegfedéssel.
6. A lapostetők legalább 50 % -n zöldfelületet tetőkertként kell kialakítani. A telepíthető növényállomány szerkezete: a tetőkert legfeljebb 60% -n kétszintes gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány, legalább 40 % -n háromszintes, gyepp-, cserje-, és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés.
7. Biztosítani kell a tetőfelületek min. 20 % -n a gyalogos felület kialakítási lehetőségét, valamint azok akadálymentes megközelítését legalább a Jutasi út felől.
8. A párkánymagasságot a SZT-n feltüntetett magassági értékhez (szintvonal) képest kell meghatározni.



9. A párkánymagasság felett létesíthető tetőfelépítmények között legalább 10 m széles közt kell biztosítani. A tetőfelépítmények homlokzati felületét legalább 50 %-ban tüvegezett módon kell kialakítani.
 10. A területen a gépészeti épületelemek az épület részeként, építésszerűen egységes módon, takartan kerülhetnek kialakításra.
 11. A Vt-62 jelű építési övezet területén, építési helyén átvezetett út és a nyugati építési határvonal közötti területen gépkocsitároló csak terepszint alatt, vagy épülettömegben belül létesíthető.
 12. A Vt-62 jelű építési övezet területén legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450) épülettömegben belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki. A felszínen legfeljebb 50 parkolóhely helyezhető el. A Vt-63 jelű építési övezet területén felszíni parkolás céljára a minimális zöldfelület és a megengedett legnagyobb beépítés területén felül megmaradó rész használható. Parkolás célját szolgáló terület: a parkolóállás, és a hozzá vezető kiszolgáló út együttese.
 13. Az Lk-14 jelű építési övezet keleti határa mentén a SZT-en feltüntetett helyen legkésőbb a szomszédos VT-62 övezetben tervezett létesítmény használatba vételi engedélyéig a létesítmény építtetőjének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el. A zajvédelmi létesítményt a szomszédos út forgalmi terhelésének megfelelően kell méretezni, úgy, hogy a területi zajterhelési határértékek biztosítottak legyenek.
 14. Az Lk-14 jelű építési övezet keleti határa mentén a SZT-en feltüntetett helyen legkésőbb a használatba vételi engedélyig zajvédelmi létesítmény helyezendő el.
- c) ⁶⁰A Tersánszky J. Jenő utca menti Vt-52 övezetben a beépítési vonal megegyezik az utcai szabályozási vonallal.
- d) ^{61 62}A Cholnoky Jenő utca, Lóczy Lajos utca, Dornyai Béla utca által határolt Vt-33 jelű övezetben a megengedett építménymagasság 16,0 m.
- e) ⁶³A Kopácsi út és Jutasi út csatlakozásánál, a két út között elhelyezkedő, Vt-08 jelű övezetben levő 2375, 2376, 2377/8, 2388, 2389, 2390/1, 2390/2 hrsz-ú területek összevonása után az övezeti határon és szabályozási vonalon belüli terület tovább nem osztható.
- d) ^{61 62}A Cholnoky Jenő utca, Lóczy Lajos utca, Dornyai Béla utca által határolt Vt-33 jelű övezetben a megengedett építménymagasság 16,0 m.
- e) ⁶³A Kopácsi út és Jutasi út csatlakozásánál, a két út között elhelyezkedő, Vt-08 jelű övezetben levő 2375, 2376, 2377/8, 2388, 2389, 2390/1, 2390/2 hrsz-ú területek összevonása után az övezeti határon és szabályozási vonalon belüli terület tovább nem osztható.
- f) ⁶⁴A Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt tömbben a telkenként megengedett maximális lakásszám 4 db.
- g) ⁶⁵Gyulaíróúton a Kastély utca által határolt Vt-03 jelű építési övezet területén nem kell előkertet tartani.
- h) A Petőfi Színház színházkertben elhelyezkedő terepszint alatti építményei felett építési hely nem létesíthető, a terület közkerti jellegét meg kell őrizni.
- i) ⁶⁶A Vt-64 jelű övezetben a hátsókert mérete legalább 10 m.
- j) ⁶⁷A Munkácsy Mihály utca és Őrház utca között elhelyezkedő Vt-66 jelű övezetben a telek területével megegyező bruttó szintterület építhető. A bruttó szintterületbe nem számít bele a szint alatti gépkocsitároló és egyéb tároló helyiség területe.

(7) ⁶⁸ A vegyes területek telekalakítási, építési előírásai:

Sajátos területfelhasználási egység	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb	
							szélessége (m)	mélysége (m)
Településközponti vegyes terület	Vt-01	SZ	400	15	4,5	40	16	
	Vt-02	SZ	900	30	5,4	30	16	
	Vt-03	SZ	400	30	4,5	20	16	
	Vt-04	SZ	3000	30	5,4	20	16	
	Vt-05	SZ	700	30	5,4	20	16	
	Vt-06	SZ	700	30	6	20	16	
	Vt-07	SZ	7500	30	6,5	20	16	
	Vt-08	SZ	800	30	7,5	20	18	
	Vt-09	SZ	3000	30	10,5	20	35	
	Vt-10	SZ	2000	30	10,5	20	35	
	Vt-11	SZ	900	30	12	20	16	
	Vt-12	SZ	7500	35	7,5	20	16	
	Vt-13	SZ	3500	35	10,5	40	16	
	Vt-14	SZ	30000	35	12	30	16	
	Vt-15	SZ	400	40	5,4	20	16	
	Vt-16	SZ	400	40	4,5	20	16	
	Vt-17	SZ	400	40	5,4	20	16	
	Vt-18	SZ	800	40	6,5	20	16	
	Vt-19	SZ	1000	40	7,5	40	16	
	Vt-20	SZ	450	40	7,5	40	16	
	Vt-21	SZ	800	40	7,5	20	16	
	Vt-22	SZ	4000	40	7,5	40	16	
	Vt-23	SZ	2000	40	7,5	40	16	

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

Az ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú, északnyugat-délkelet hossz tengelyű, délnyugati (Dózsa utca) és délkeleti (Toborzó utca) utcafrontra nyitott. A terület délkelet felé enyhén lejtős terepfelszínű, nagyrészt aszfaltozott parkolókkal, a telekhatárok mentén füves.


Közműellátottság

Az ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal felszerelt.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

**3.3 Az épület műszaki jellemzői**

Az épület jellemzői:		
Építés éve:	1973	
Értékelt nettó alapterület:	4033 m²	
Értékelt NLA alapterület:	2742 m²	
Tagolódás:	Pince + földszint + 2 emelet	
Funkció:	Digitális élményközpont, könnyűzenei központ, iroda	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Monolit vb. kehelyalapok, monolit vb. gerendaráccsal összekötve	
Talajnedvesség elleni	Bitumenes lemezszigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Monolit vasbeton egyszintes konzolos pillérek között kitöltő kerámia	
Vízszintes teherhordó	Monolit vasbeton födémszerkezet	
Belső válaszfalak:	Tégla válaszfalak	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Lapostető, kétrétegű modifikált bitumenes szigetelés	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	szintmagas acél szerkezetű, egyrétegű üvegezésű	
Külső ajtó:	Fém és 1 db műanyag szerkezetű ajtó	
Belső ajtó:	Fa szerkezetű beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	A földszinten klinker téglá, máshol vakolt parapet falak	
Belső falfelület:	Festett, csempézett	
Belső padlóburkolat:	Kerámia, cementlap, szőnyegpadló, PVC, mettlachi, beton	
Épületgépészet:		
Fűtés, hőleadók	Gázkazán, radiátor hőleadókkal	
Melegvízellátás:	Gázkazán és villanybojlerek	
Kommunikáció:	Vezetékes telefon, internet	
Egyéb:	Riasztó, biztonsági kamera	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatra csatlakoztatva, önállóan mért	
Csatornázás:	A szolgáltató hálózatra csatlakoztatva	
Gázellátás:	A szolgáltató hálózatra csatlakoztatva, önálló mérőóra	
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatra csatlakoztatva, önálló mérőóra	
Igényszint:		
Állapot:	Az utcafronti rész felújított, azudvari részek közepes és felújítandó állapotúak.	
Felújítás ideje, tartalma:	2024: a digitális élményközpont kialakítása	

**Az épület leírása:**

Az épület 1973-ban vasbeton vázszerkezettel, kerámia kitöltő falazattal, pince, földszint és 2 emelet tagolódással épült. A Dózsa György utca felőli fejpülettét 2023-2024-ben teljesen felújították-átalakították, digitális élményközpontot hoztak létre. Innen egy középfolysón juthatunk el az épületegyüttes hátsó traktusaiba. A szintek itt belső lépcsővel összekötöttek, középfolysós kialakításúak. Az utcafronti rész 2022-2024-ben teljesen felújított, a középső részt 2017-ben újították fel, a hátsó rész felújítandó, illetve közepes állapotú.

Az épület alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

HELYISÉGBKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	1,90 m feletti alapterület	állapota	%	redukált / egyenműsített alapterület
Szélfogó	földszint	11,03 m ²	11,03 m ²	jó	40%	4,41 m ²
Előcsarnok	földszint	212,39 m ²	212,39 m ²	jó	40%	84,96 m ²
Jegy/Info	földszint	14,03 m ²	14,03 m ²	jó	40%	5,61 m ²
Büfé	földszint	16,65 m ²	16,65 m ²	jó	40%	6,66 m ²
Takarító szertár	földszint	5,73 m ²	5,73 m ²	jó	40%	2,29 m ²
Büfé raktár	földszint	6,94 m ²	6,94 m ²	jó	40%	2,78 m ²
Előtér	földszint	2,56 m ²	2,56 m ²	jó	40%	1,02 m ²
Wc, öltöző	földszint	3,22 m ²	3,22 m ²	jó	40%	1,29 m ²
Mosdó, wc	földszint	4,97 m ²	4,97 m ²	jó	40%	1,99 m ²
Kiállítás	földszint	330,52 m ²	330,52 m ²	jó	40%	132,21 m ²
Karbantartó helyiség	földszint	13,22 m ²	13,22 m ²	jó	40%	5,29 m ²
Hulladék tároló	földszint	18,52 m ²	18,52 m ²	jó	40%	7,41 m ²
Közeledő	földszint	16,81 m ²	16,81 m ²	jó	40%	6,72 m ²
Női előtér	földszint	8,02 m ²	8,02 m ²	jó	40%	3,21 m ²
Wc női	földszint	13,96 m ²	13,96 m ²	jó	40%	5,58 m ²
Férfi előtér	földszint	5,87 m ²	5,87 m ²	jó	40%	2,35 m ²
Wc férfi	földszint	12,34 m ²	12,34 m ²	jó	40%	4,94 m ²
Wc takarítószertár	földszint	2,45 m ²	2,45 m ²	jó	40%	0,98 m ²
Lépcsőház	földszint	10,4 m ²	10,4 m ²	jó	40%	4,16 m ²
Előtér-lépcsőház	földszint	34,5 m ²	34,5 m ²	gyenge	100%	34,50 m ²
Tr. Sales régiós Mon. HK. KBC. Hitelkock.	földszint	20,31 m ²	20,31 m ²	gyenge	100%	20,31 m ²
Vizesblokk	földszint	13,65 m ²	13,65 m ²	gyenge	100%	13,65 m ²
Igazgatói iroda	földszint	21,84 m ²	21,84 m ²	gyenge	100%	21,84 m ²
Mobilbankárok	földszint	13,65 m ²	13,65 m ²	gyenge	100%	13,65 m ²
Közeledő	földszint	31,42 m ²	31,42 m ²	gyenge	100%	31,42 m ²
Titkárság	földszint	20,34 m ²	20,34 m ²	gyenge	100%	20,34 m ²
Hit. Szak. Váll. Hit. MFB Pont	földszint	13,14 m ²	13,14 m ²	gyenge	100%	13,14 m ²
Lépcsőház	földszint	16,11 m ²	16,11 m ²	közepes	100%	16,11 m ²



Személyzeti bejárat	földszint	10,83 m2	10,83 m2	közepes	100%	10,83 m2
PB Unit	földszint	20,34 m2	20,34 m2	jó	100%	20,34 m2
PB Tárgyaló	földszint	13,97 m2	13,97 m2	jó	100%	13,97 m2
PB Előtér	földszint	7,67 m2	7,67 m2	jó	100%	7,67 m2
PB Unit	földszint	20,52 m2	20,52 m2	jó	100%	20,52 m2
KBC Tárgyaló	földszint	13,65 m2	13,65 m2	jó	100%	13,65 m2
Osztályvezető Iroda	földszint	13,61 m2	13,61 m2	jó	100%	13,61 m2
Osztályvezető Iroda	földszint	12,36 m2	12,36 m2	jó	100%	12,36 m2
Közlekedő	földszint	40,88 m2	40,88 m2	jó	100%	40,88 m2
Kerengő	1. emelet	300,98 m2	300,98 m2	jó	40%	120,39 m2
Élményfolyosó nyugat	1. emelet	20,74 m2	20,74 m2	jó	40%	8,30 m2
Immerzív tér (hexagon)	1. emelet	348,14 m2	348,14 m2	jó	40%	139,26 m2
Élményfolyosó észak	1. emelet	20,75 m2	20,75 m2	jó	40%	8,30 m2
Előtér nyugat	1. emelet	9,17 m2	9,17 m2	jó	40%	3,67 m2
Projektszoba (stúdió)	1. emelet	64,51 m2	64,51 m2	jó	40%	25,80 m2
Előtér észak	1. emelet	9,17 m2	9,17 m2	jó	40%	3,67 m2
Személyzeti öltöző	1. emelet	10,63 m2	10,63 m2	jó	40%	4,25 m2
Wc	1. emelet	1,07 m2	1,07 m2	jó	40%	0,43 m2
Lépcsőház	1. emelet	4,4 m2	4,4 m2	jó	40%	1,76 m2
Kiselemraktár	1. emelet	8,97 m2	8,97 m2	jó	40%	3,59 m2
Takarító szertár	1. emelet	3,46 m2	3,46 m2	jó	40%	1,38 m2
Védett tér	1. emelet	10,18 m2	10,18 m2	jó	40%	4,07 m2
Raktár	1. emelet	7,92 m2	7,92 m2	közepes	40%	3,17 m2
Közlekedő	1. emelet	23,87 m2	23,87 m2	közepes	40%	9,55 m2
Raktár	1. emelet	7,92 m2	7,92 m2	közepes	40%	3,17 m2
Közlekedő	1. emelet	17,55 m2	17,55 m2	közepes	40%	7,02 m2
Nagyelemraktár	1. emelet	14,34 m2	14,34 m2	közepes	40%	5,74 m2
Raktár	1. emelet	3,08 m2	3,08 m2	közepes	40%	1,23 m2
Takarító szertár	1. emelet	2,24 m2	2,24 m2	közepes	40%	0,90 m2
Tartózkodó 4 fő	1. emelet	14,39 m2	14,39 m2	közepes	40%	5,76 m2
Teakonyha	1. emelet	3,08 m2	3,08 m2	közepes	40%	1,23 m2
Mosdó	1. emelet	2,5 m2	2,5 m2	közepes	40%	1,00 m2
Személyi öltöző	1. emelet	8,96 m2	8,96 m2	jó	40%	3,58 m2
Lépcsőház	1. emelet	8,52 m2	8,52 m2	jó	40%	3,41 m2
Irattár	1. emelet	28,97 m2	28,97 m2	jó	100%	28,97 m2
Irattár	1. emelet	7,5 m2	7,5 m2	jó	100%	7,50 m2
Iroda	1. emelet	22,13 m2	22,13 m2	jó	100%	22,13 m2
Iroda	1. emelet	21,4 m2	21,4 m2	jó	100%	21,40 m2
Előtér	földszint	2,56 m2	2,56 m2	jó	100%	2,56 m2
Wc, öltöző	földszint	3,22 m2	3,22 m2	jó	100%	3,22 m2
Mosdó, wc	földszint	4,97 m2	4,97 m2	jó	100%	4,97 m2
Kiállítás	földszint	330,52 m2	330,52 m2	jó	100%	330,52 m2
Karbantartó helyiség	földszint	13,22 m2	13,22 m2	jó	100%	13,22 m2
Hulladék tároló	földszint	18,52 m2	18,52 m2	jó	100%	18,52 m2
Közlekedő	földszint	16,81 m2	16,81 m2	jó	100%	16,81 m2



Női előtér	földszint	8,02 m2	8,02 m2	jó	100%	8,02 m2
Wc női	földszint	13,96 m2	13,96 m2	jó	100%	13,96 m2
Férfi előtér	földszint	5,87 m2	5,87 m2	jó	100%	5,87 m2
Wc férfi	földszint	12,34 m2	12,34 m2	jó	100%	12,34 m2
Wc takarítószerter	földszint	2,45 m2	2,45 m2	jó	100%	2,45 m2
Lépcsőház	földszint	10,4 m2	10,4 m2	jó	100%	10,40 m2
Férfi wc, mosdó	1. emelet	5,27 m2	5,27 m2	jó	100%	5,27 m2
Teakonyha	1. emelet	29,49 m2	29,49 m2	jó	100%	29,49 m2
Iroda	1. emelet	28,97 m2	28,97 m2	jó	100%	28,97 m2
Iroda	1. emelet	22,13 m2	22,13 m2	jó	100%	22,13 m2
Közlekedő	1. emelet	51,96 m2	51,96 m2	jó	100%	51,96 m2
Vizesblokk	1. emelet	7,6 m2	7,6 m2	jó	100%	7,60 m2
Iroda	1. emelet	28,97 m2	28,97 m2	jó	100%	28,97 m2
Iroda	1. emelet	29,49 m2	29,49 m2	jó	100%	29,49 m2
Iroda	1. emelet	28,97 m2	28,97 m2	jó	100%	28,97 m2
Iroda	1. emelet	54,85 m2	54,85 m2	jó	100%	54,85 m2
Iroda	1. emelet	11,13 m2	11,13 m2	jó	100%	11,13 m2
Vizesblokk	1. emelet	10,95 m2	10,95 m2	jó	100%	10,95 m2
Előtér	1. emelet	2,88 m2	2,88 m2	jó	100%	2,88 m2
Zuhanyzó	1. emelet	3,6 m2	3,6 m2	jó	100%	3,60 m2
Iroda	1. emelet	14,8 m2	14,8 m2	jó	100%	14,80 m2
Iroda	1. emelet	21,24 m2	21,24 m2	jó	100%	21,24 m2
Iroda	1. emelet	21,77 m2	21,77 m2	jó	100%	21,77 m2
Iroda	1. emelet	28,62 m2	28,62 m2	jó	100%	28,62 m2
Iroda	1. emelet	28,44 m2	28,44 m2	jó	100%	28,44 m2
Iroda	1. emelet	29,06 m2	29,06 m2	jó	100%	29,06 m2
Közlekedő	1. emelet	50,13 m2	50,13 m2	jó	100%	50,13 m2
Közlekedő	2. emelet	17,1 m2	17,1 m2	jó	100%	17,10 m2
Tech Support 2 fő	2. emelet	14,47 m2	14,47 m2	jó	100%	14,47 m2
Mosdó	2. emelet	2,43 m2	2,43 m2	jó	100%	2,43 m2
Öltöző	2. emelet	3,02 m2	3,02 m2	jó	100%	3,02 m2
Szerver	2. emelet	20,17 m2	20,17 m2	jó	100%	20,17 m2
Tető kijárat	2. emelet	8,63 m2	8,63 m2	jó	100%	8,63 m2
Lépcsőház	2. emelet	8,47 m2	8,47 m2	jó	100%	8,47 m2
Technikai raktár	2. emelet	19,53 m2	19,53 m2	jó	100%	19,53 m2
Közlekedő	2. emelet	4,93 m2	4,93 m2	jó	100%	4,93 m2
Lépcsőház	2. emelet	3,74 m2	3,74 m2	jó	100%	3,74 m2
Használaton kívüli tér	2. emelet	20,57 m2	20,57 m2	közepes	100%	20,57 m2
Használaton kívüli tér	2. emelet	20,49 m2	20,49 m2	közepes	100%	20,49 m2
Lépcsőház	2. emelet	3,74 m2	3,74 m2	közepes	100%	3,74 m2
Iroda	2. emelet	28,97 m2	28,97 m2	közepes	100%	28,97 m2
Előtér	2. emelet	7,36 m2	7,36 m2	közepes	100%	7,36 m2
Iroda	2. emelet	22,13 m2	22,13 m2	közepes	100%	22,13 m2
Iroda	2. emelet	29,48 m2	29,48 m2	közepes	100%	29,48 m2
Iroda	2. emelet	28,97 m2	28,97 m2	közepes	100%	28,97 m2



Iroda	2. emelet	28,97 m ²	28,97 m ²	közepes	100%	28,97 m ²
Iroda	2. emelet	21,24 m ²	21,24 m ²	közepes	100%	21,24 m ²
Iroda	2. emelet	22,13 m ²	22,13 m ²	közepes	100%	22,13 m ²
Vizesblokk	2. emelet	7,8 m ²	7,8 m ²	jó	100%	7,80 m ²
Közlekedő	2. emelet	57,69 m ²	57,69 m ²	jó	100%	57,69 m ²
Iroda	2. emelet	59,33 m ²	59,33 m ²	jó	100%	59,33 m ²
Iroda	2. emelet	28,97 m ²	28,97 m ²	jó	100%	28,97 m ²
Iroda	2. emelet	21,24 m ²	21,24 m ²	jó	100%	21,24 m ²
Iroda	2. emelet	42,38 m ²	42,38 m ²	jó	100%	42,38 m ²
Vizesblokk	2. emelet	10,95 m ²	10,95 m ²	jó	100%	10,95 m ²
Kamara terem	2. emelet	179,64 m ²	179,64 m ²	jó	100%	179,64 m ²
Kazánház	pincszint	92,4 m ²	92,4 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Fűtő szoba	pincszint	11,2 m ²	11,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Fürdő+wc	pincszint	5,5 m ²	5,5 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Előtér	pincszint	5,7 m ²	5,7 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Raktár	pincszint	5,7 m ²	5,7 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Lépcsőház	pincszint	11,2 m ²	11,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Közlekedő	pincszint	11,2 m ²	11,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
El. Műhely	pincszint	20,4 m ²	20,4 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Olajfogó	pincszint	13,6 m ²	13,6 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Raktár	pincszint	13,5 m ²	13,5 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Raktár	pincszint	20 m ²	20, m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Trafó	pincszint	39,6 m ²	39,6 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Elektromos kapcsolóhelyiség	pincszint	21,2 m ²	21,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Primer kapcsoló	pincszint	13,6 m ²	13,6 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Raktár	pincszint	12 m ²	12, m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Akku töltő	pincszint	11,2 m ²	11,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Lépcsőház	pincszint	11,2 m ²	11,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Tároló	pincszint	11,2 m ²	11,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Akku tároló	pincszint	11,2 m ²	11,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Labor	pincszint	13,6 m ²	13,6 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Közlekedő	pincszint	20,6 m ²	20,6 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Csőfolyosó	pincszint	193,2 m ²	193,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
Szellőző gépház	pincszint	84,2 m ²	84,2 m ²	felújítandó	0%	0,00 m ²
ÖSSZESEN:		4 377 m²	4 377 m²			2 742 m²

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti.

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk. 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, 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 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 egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Nincsenek.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

A bérleti díj 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, Dózsa utca 2.	Székesfehérvár	Győr	Szombathely
Utca/út/tér		Füredi utca	Belváros	Paragvári út
Építés éve	1958 / 1962	~1950 / 2015	1970-es évek	1992
Eladás/kínálat ideje	-	2024. október	2024. október	2024. október
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	a település belvárosának szélén, a forgalmas Dózsa György utca és a Toborzó utca sarkán található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves	a belváros szélén található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, parkolás saját területen lehetséges	a település belvárosában, központi helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, 3 db parkolóhellyel	Szombathely északi városrészén, a belvárostól 2 km-re, a város egyik főútvonala mellett, lakóházas környezetben található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves; parkolás az épület előtt, ingyenesen lehetséges
Ingatlan leírása	vasbeton vázas, kerámia kitöltő falazatú, gázközponti fűtéses épület, parkolás saját területen biztosítható	két épülettömbből álló kétszintes, teljesen felújított, gázkazán fűtéses irodaépület (7 euro/m ² /hó)	liftes irodaépület 4. és 5. emeletén található, modern fűtésrendszerrel és felújított gépészettel rendelkező irodater, vizesblokkokkal	1992-ben épült, jó állapotú, földszint, emelet és tetőtér tagolódású, gázkazán fűtéses irodaépület
	forrás:	ingatlan.com/33862555	ingatlan.com/33833895	ingatlan.com/33615279
Redukált alapterület /m ² /	2 742	2 982	1 090	1 025
Realizált vagy kínálati bérleti díj		8 384 251 Ft	1 900 000 Ft	2 340 551 Ft
		€ 20 874	€ 1 852	€ 250 003
Fajlagos alapterületi ár		2 812 Ft/m ²	1 743 Ft/m ²	2 283 Ft/m ²
Kínálati korrekció		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár		2 249 Ft/m ²	1 394 Ft/m ²	1 827 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		-20%	-20%	0%
Településen belüli elhelyezkedés, környezet		0%	0%	5%
Alapterület		0%	-30%	-30%
Műszaki állapot		-25%	-5%	-20%
Fűtési mód		0%	0%	0%
Saját vizesblokk		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	5%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés, kialakítás		0%	10%	0%
Korrekció összesen		-45%	-40%	-45%
Számított fajlagos bérleti díj	1 026 Ft/m ²	1 237 Ft/m ²	837 Ft/m ²	1 005 Ft/m ²

MNB szerinti euro árfolyam: 401,66 (2024.10.17.)

Fajlagos bérleti díj, kerekítve:	1 000 Ft/m ²				
Bérleti díj összesen:		2 742 m ²	x	1 000 Ft/m ²	2 742 000 Ft

A 30%-ot meghaladó korrekció oka az épület átlagost jóval meghaladó alapterülete, illetve speciális kialakítása.

A fentiek alapján az ingatlan havi bérleti díját

2 742 000 Ft-ban, azaz kétfélmillió-hétszáznegyvenkétezer forintban határozta meg

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A megállapított bérleti díj összesen:	2 742 000 Ft/hó , azaz kétfmillió-hétszáznegyvenkétezer forint/hó
---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

A megállapított bérleti díj áfát nem tartalmaz. A megállapított bérleti díj nem tartalmazza az ingatlanon található ingóságok használati díját.

A pincszint alapterületét gyenge állapotából adódóan 0%-os redukáló tényező mellett vettük figyelembe. Az utcafronti rész hasznosíthatósága, kiadhatósága kialakítása miatt korlátozott, itt 40%-os redukáló tényezőt alkalmaztunk.

A szakvéleményhez a Megbízó hiteles földhivatali térképmásolatot nem, csak egy kataszteri helyszínrajzot bocsátott rendelkezésünkre. A megállapított bérleti díj a helyszínrajz és a hiteles ingatlan-nyilvántartás egyezősége mellett érvényes.

A főépülettől északra fekvő, provizórikus tároló alapterületével nem számoltunk.

Veszprém, 2024. október 17.

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

Készítette:



Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/583)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)





6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/79010/2024

2024.10.04

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 131 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Dózsa György utca 2.		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 művelődési központ és udvar		0	5513	0.00	
		II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42581/1992.12.07					
jogcím: átadás					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III. RÉSZ			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49979/2004.11.10					
Vezetékjog					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49958/2/2010.11.02					
Vezetékjog					
a vázrajz szerinti 198 nm-nagyságú területre. Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal					
Székesfehérvár Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság MKEH-SZFMMBH/4913-2/2010/MU számú					
jogerős határozata alapján.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41276/2/2011.06.22					
Vezetékjog					
A vázrajz szerinti 185 m2 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

Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/79010/2024

2024.10.04

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 131 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 57702/2017.12.21
Jelzálogjog 239 499 000 FT, azaz kétszázharminckilencmillió-négy százkilencvenkilencezer FT és járulékai erejéig .
A VEM/01/2481-10/2017. számú hatósági szerződés és VEM/01/2481-9/2017. számú jelzálogszerződés alapján.
jogosult:
név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789415
cím : 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 403721/2022.02.01
eredeti határozat: 198/1986.01.09
Egyéb építésügyi korlátozás
A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába.
jogosult:
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202
cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

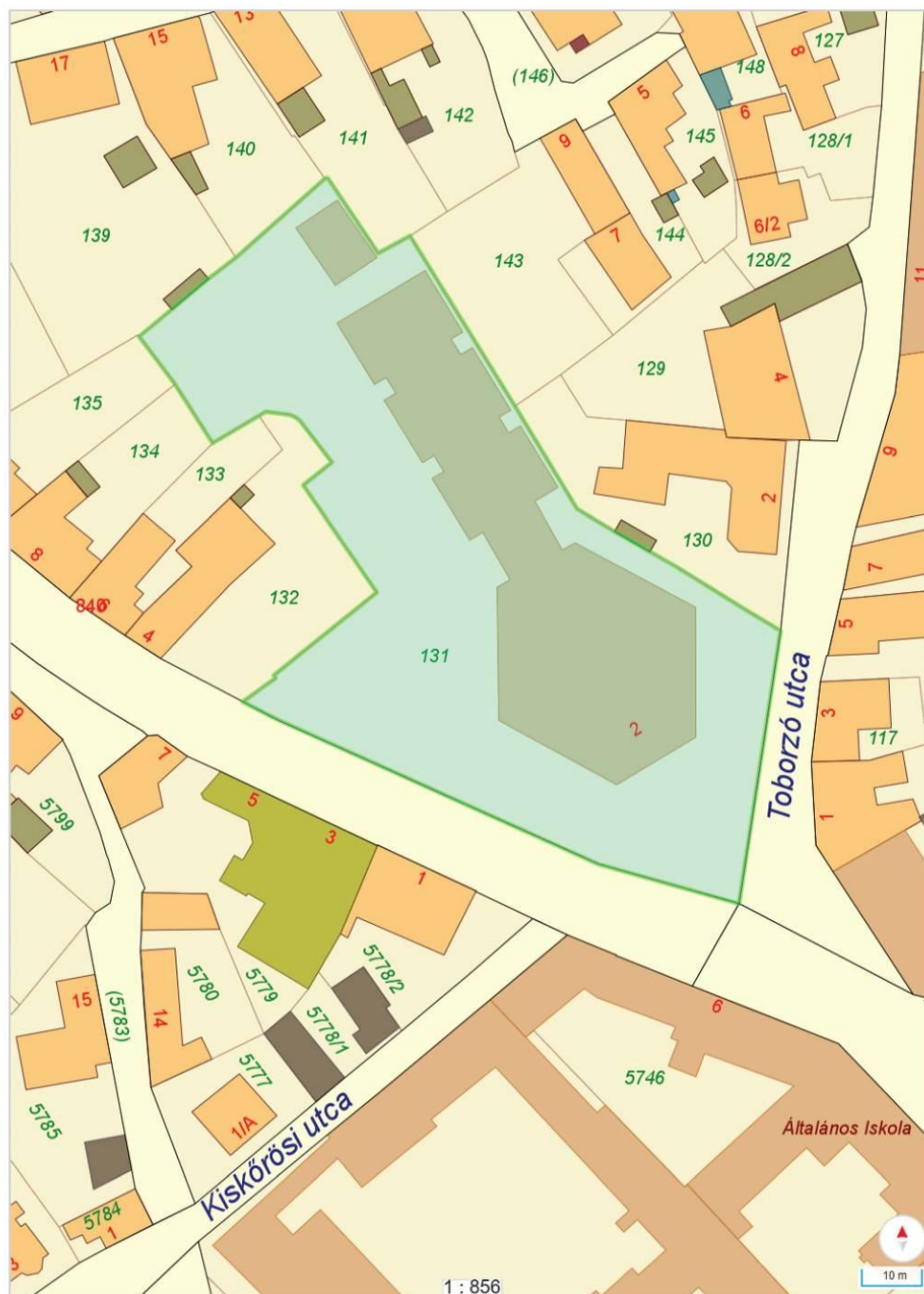


TÉRKÉPRÉSZLET

Veszprém, Dózsa Gy. u. 2.

131 hrsz.

ARKANCE
SYSTEMS



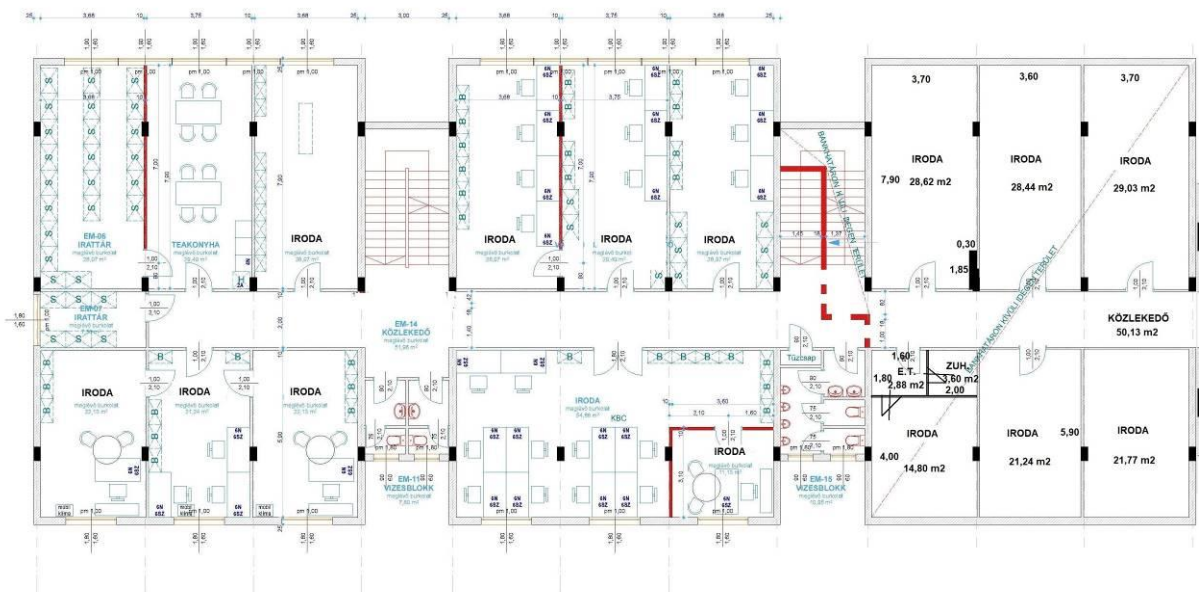
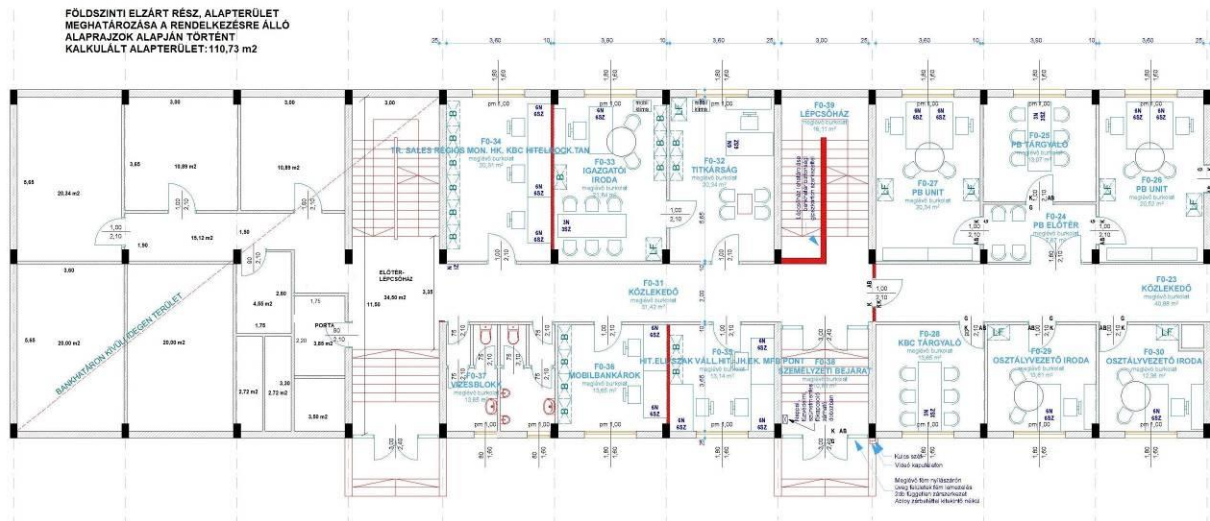
1/1

[illegible]

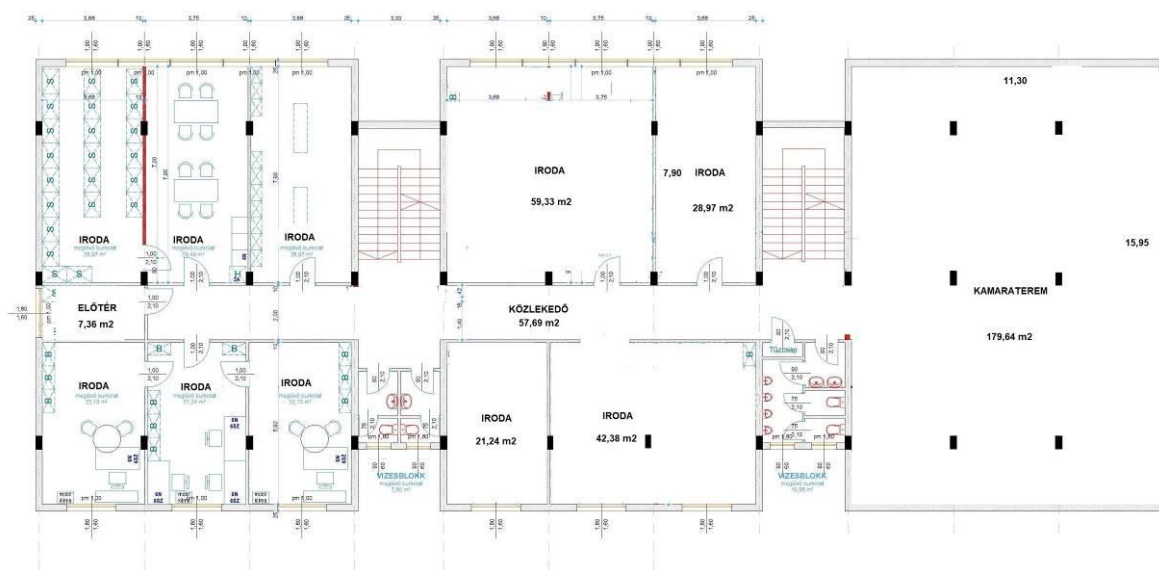
[illegible]



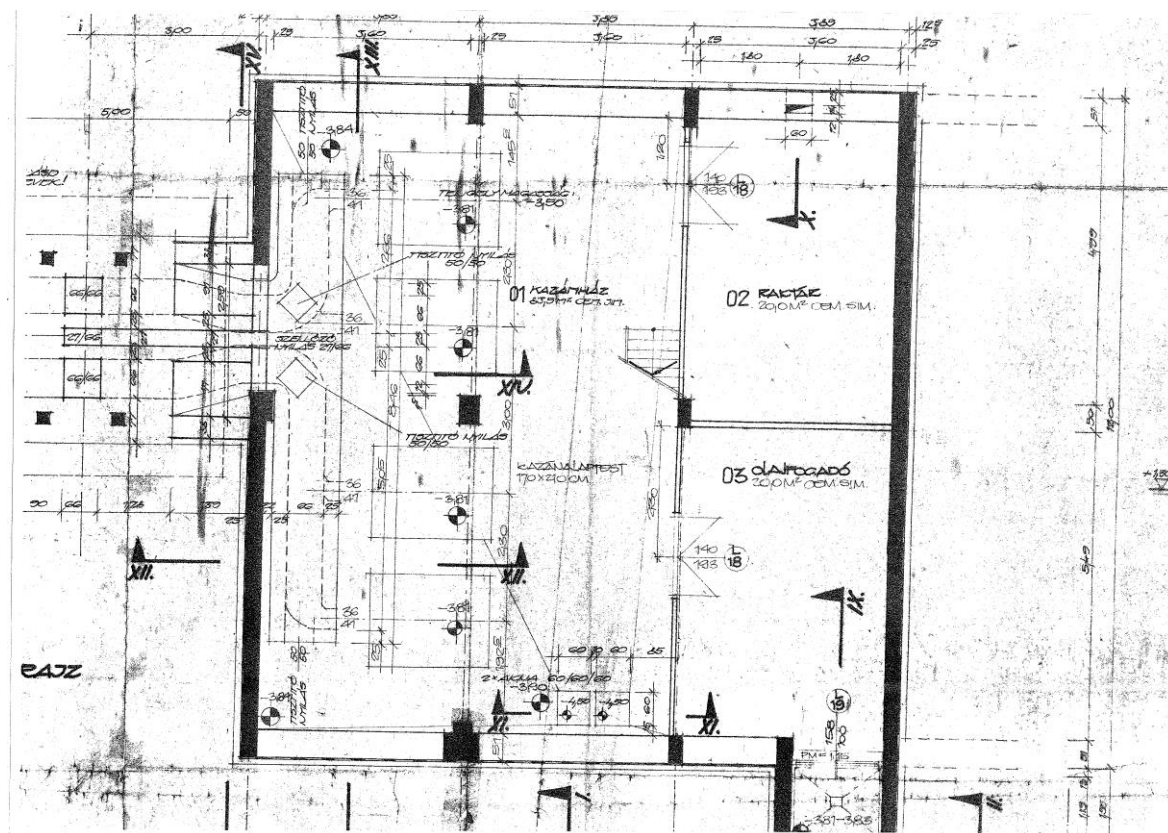
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ – KÖZÉPSŐ ÉS HÁTSÓ EGYSÉG



2. EMELETI ALAPRAJZ – KÖZÉPSŐ ÉS HÁTSÓ EGYSÉG



PINCESZINTI ALAPRAJZ



[illegible]



KÍNÁLATI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

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

<https://ingatlan.com/33862555/nyomtatas>

ingatlan.com

Márcz Ágnes
MÁRCZ INGATLAN

+36 20 960 7878



Székesfehérvár, Fürdő utca

Kiadó egyéb iroda

Ár havonta
2 804 Ft
7 €Alapterület
2982 m²Minimum bérelhető
1000 m²

Ingatlan állapota	felújított	Min. bérleti idő	12 hónap
Építés éve	nincs megadva	Üzemeltetési díj	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Min. bérelhető terület	1000 m²
Épület szintjei	2	Akadálymentesített	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Tetőtér	nincs megadva
Bútorozott	nem	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Költözhető	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Bip-003970. Székesfehérvár, Fürdő utcában két épülettömbből álló kétszintes, összesen közel 3000m² alapterületű irodaépület egyben vagy megosztva bérbeadó!

Parkolást illetően néhány férőhely közvetlenül az épület előtt, továbbá sorompóval elzárható belső



udvaron akár 50-60 autó számára alkalmas terület található.

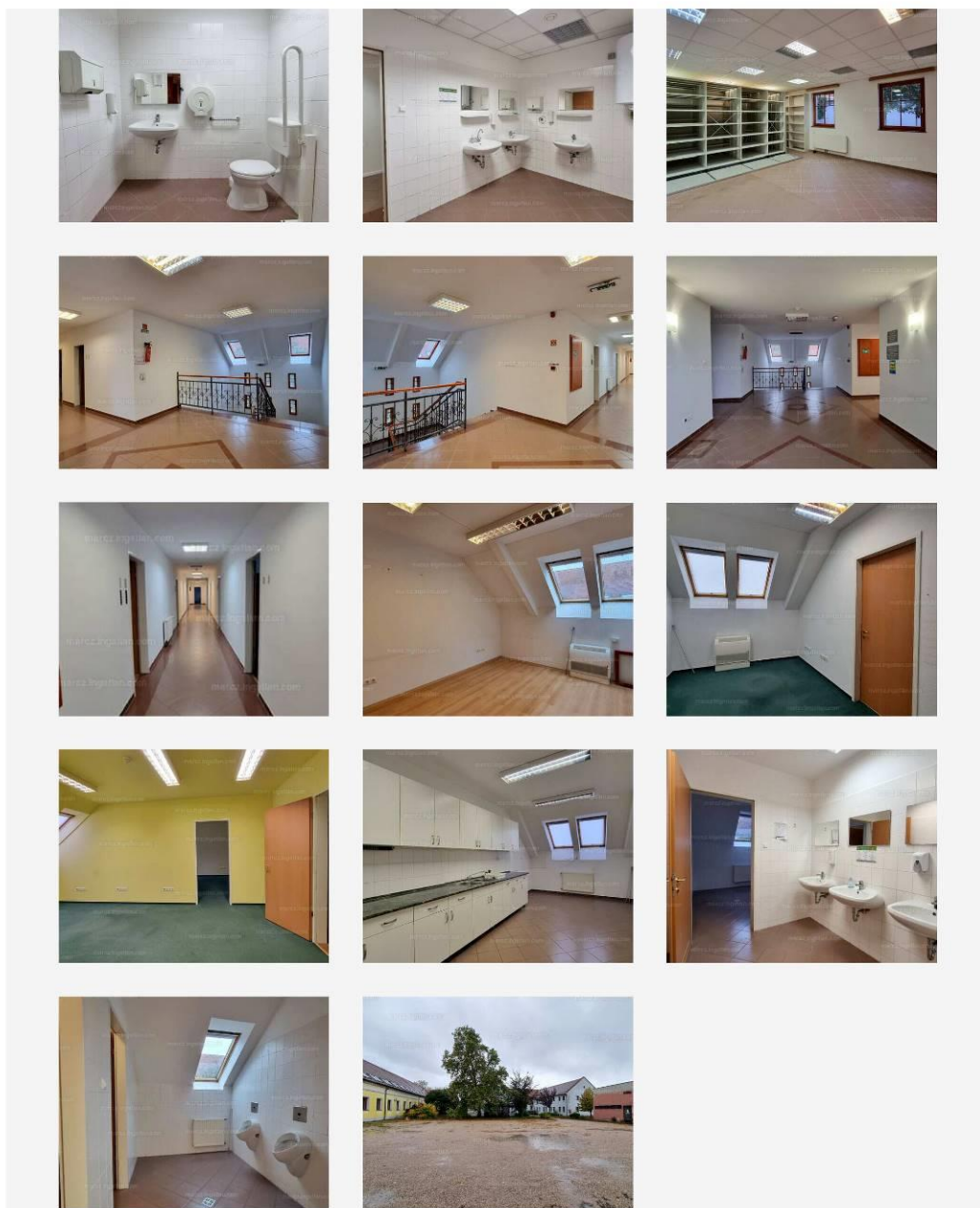
Az épületek belső elrendezésüket illetően középfolyosóról nyíló, különböző méretű irodahelyiségek kerültek kialakításra. Recepció, kisebb-nagyobb irodahelyiségek, tárgyalók, férfi, illetve női mosdó, raktár, teakonyha áll rendelkezésre az épületek mindegyik szintjén. Korábbi használatból adódóan hangszigetelt stúdiószoba is kialakításra került a hátsó épületben. Fűtését központi gázkazán biztosítja, minden helyiség klimatizált.

Bérleti díj: 7 EUR +ÁFA/m2/hó +rezsi +kaució
(bérbevett alapterület és bérleti idő függvényében minden esetben egyedi ajánlat készül!)

Ha felkeltette érdeklődését, hívja irodánkat bizalommal, éljen ingyenes, személyre szabott hitelügyintézés szolgáltatásunkkal. Segítünk továbbá adásvételhez szükséges ügyvédi közreműködésben, energetikai tanúsítvány, valamint értébecslés elkészítésében.

For English details please send us a message or an e-mail, thank you.





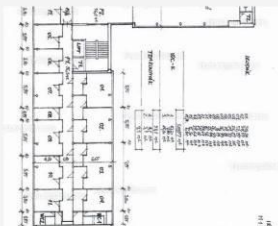
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33862555>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Csörnyei Tamás
Ingatlan 4 you

+36 20 996 6669

**Győr, Belváros**

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Ár havonta
1 900 000 FtAlapterület
1090 m²Minimum bérelhető
411 m²Irodaház kategóriája **B vagy B+**Üzemeltetési díj **nincs megadva**Emelet **4**Min. bérelhető terület **411 m²**Épület szintjei **5**Tetőtér **nincs megadva**Légkondicionáló **van**Parkolás **teremgarázs hely - benne van az árban**Bútorozott **részben**Napelem **nincs megadva**Költözhető **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**Min. bérleti idő **12 hónap**Győr, Belvárosának központi részén, liftes irodaházban 1.090 m² iroda kiadó.

Ár: 1.900.000,Ft/Hó+ÁFA+rezsi+3 havi kaució

Nyilvános ismertető:

A teljes 1090 m² irodafelületből, 411 m² a 4. emeleten (jelen hirdetés), a 679 m² pedig az 5. emeleten található.Az 1090 m²-ből, a hasznos iroda felület 878 m², ami 30 db irodából és egy tárgyalóból áll. A többi



területen a wc-k, mosdók, teakonyhák, valamint a közlekedő helyezkedik el.

A 4. emeleten a hasznos iroda felület 331 m², ami 15 db iroda. A többi területen a wc-k, mosdók, teakonyhák, valamint a közlekedő helyezkedik el.

Az 5. emeleten a hasznos iroda felület 679 m², ami 15 db irodát és egy tárgyalót jelent. A többi területen a wc-k, mosdók, teakonyhák, valamint a közlekedő helyezkedik el.

A két szint külön és egyben is bérelhető.

A bérbeadásra kínált felület modern hűtés-fűtés rendszerrel rendelkezik, a víz és villamossági hálózat az elmúlt 15 évben teljes cserén esett át.

3 db zárt gépkocsiparkoló tartozik az irodához. (1 db a 4. emelethez, 2 db az 5. emelethez)

Fajlagos havi bérleti díj: 1.750,-Ft/m²+ÁFA

Rezsi a bérleti díj felett fizetendő.

Kaució: 3 havi



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32060862>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 956 7593



Szombathely, Paragvári utca

Kiadó egyéb iroda

Ár havonta
2 900 FtAlapterület
1025 m²Minimum bérelhető
1025 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Min. bérleti idő	nincs megadva
Építés éve	1981 és 2000 között	Üzemeltetési díj	ár nélkül
Emelet	nincs megadva	Min. bérelhető terület	1025 m ²
Épület szintjei	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Tetőtér	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Költözhető	azonnal	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Az ingatlan Szombathely északi városrészében, a város egyik főútvonalán, az intézményi terület közelében, főleg lakóépületekkel beépített területen helyezkedik el. Megközelítése közúton személygépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel egyaránt kiváló. A belvárostól való távolsága kb. 2 km.



Az 1.104 m² nagyságú telken lévő épület 1992-ben készült el. Az épület beépített hasznos területe: 1.025 m². Az épület jobboldalán, a földszinten nagyméretű ügyféltér van, mögötte irodák és egy teakonyha található. A másik oldalon, középfolyósóra felfűzve, 5 irodahelyiséget alakítottak ki. Az emeleten – szintén középfolyósós elrendezéssel – 10 db iroda és a telefonközpont helyiségei vannak. A tetőtérben – magasított, teljes értékű szint, melynek alaprajzi kialakítása hasonló az első emelethez – további 10 iroda és a kazánház (az épület fűtése gázkazánról történő központi fűtés) kapott helyet.

Bérelti díj: bruttó 2.900Ft/hó/nm+rezsi.

Eladási ár: 460 millió Ft.

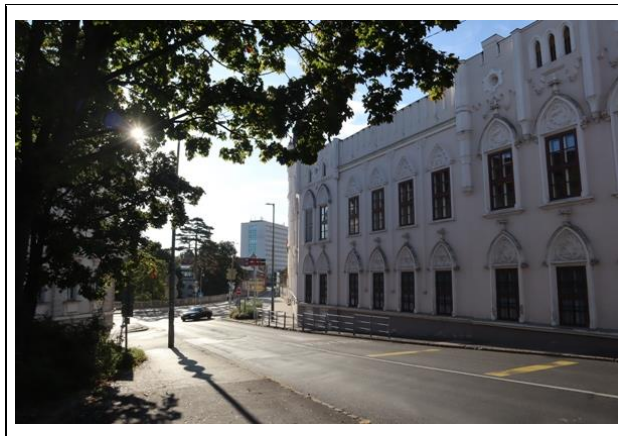


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33615279>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Dózsa György utca látképe



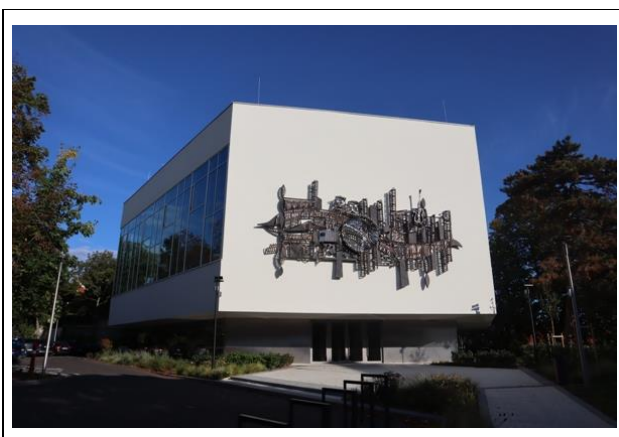
környezet, a Dózsa György utca látképe



környezet, a Toborzó utca látképe



környezet, a Toborzó utca látképe



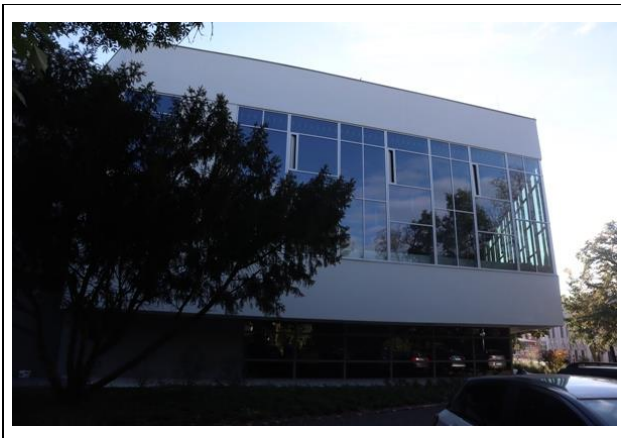
homlokzat



homlokzat



FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat

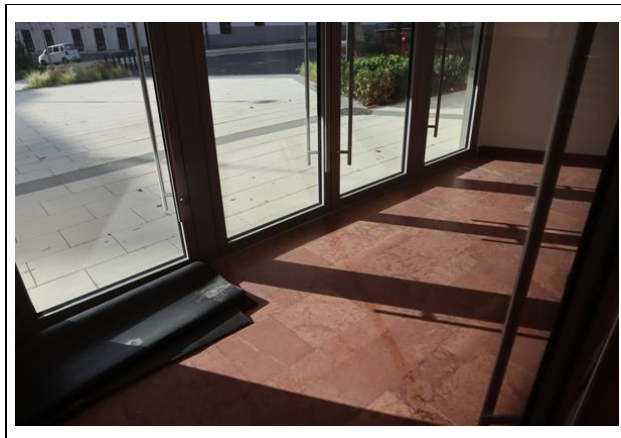


az ingatlan területe

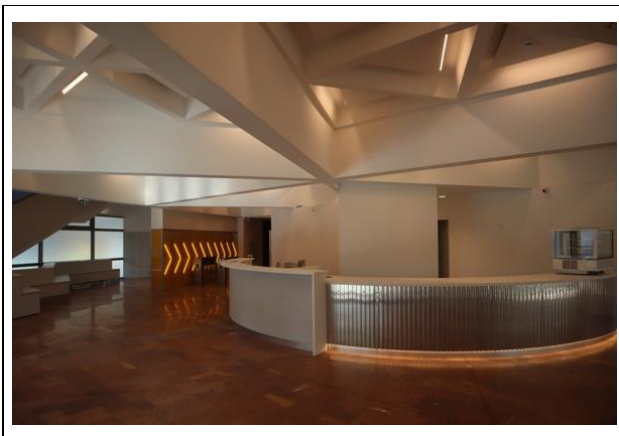
FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



nem értékelt provizórikus melléképület



földszinti szélfogó (CODE bejárata)



földszinti előcsarnok



földszinti előcsarnok



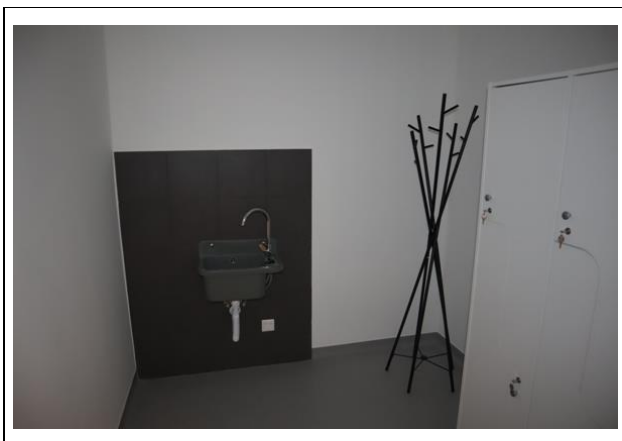
földszinti előcsarnok



földszinti öltöző



FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



földszinti büfé raktár



földszinti büfé



földszinti előtér



földszinti előtér, villanybojler



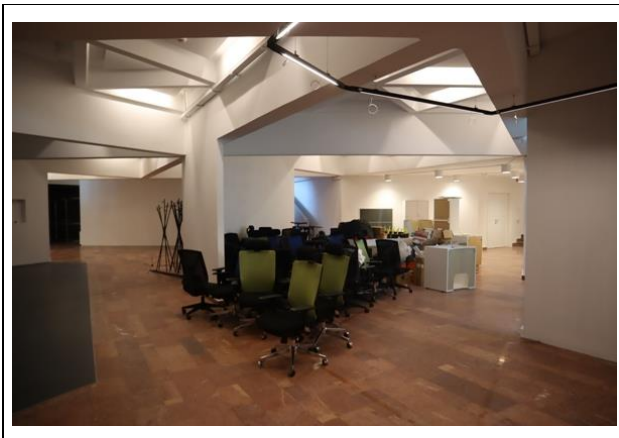
földszinti előcsamok



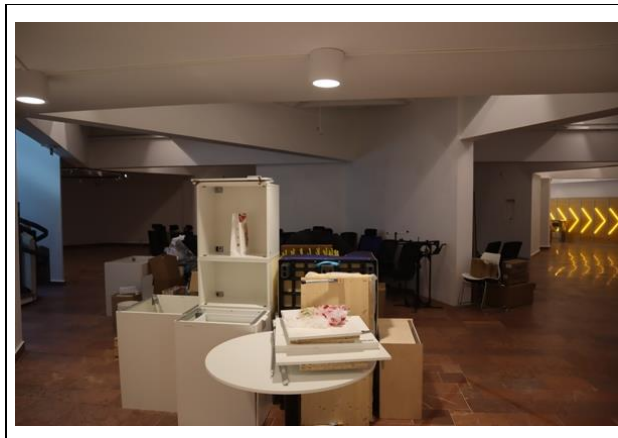
földszinti előcsamok



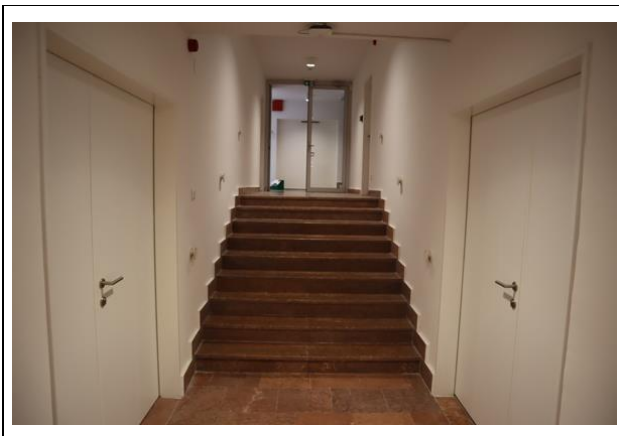
FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



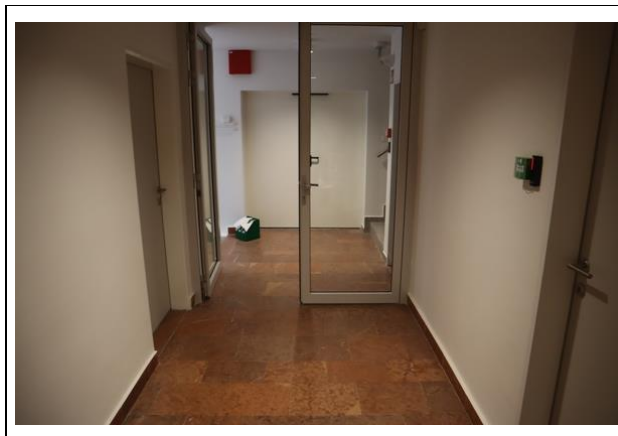
földszinti kiállítás



földszinti kiállítás



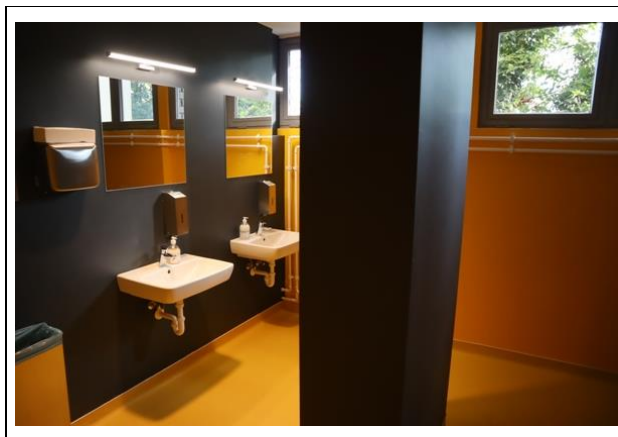
földszinti közlekedő



földszinti közlekedő



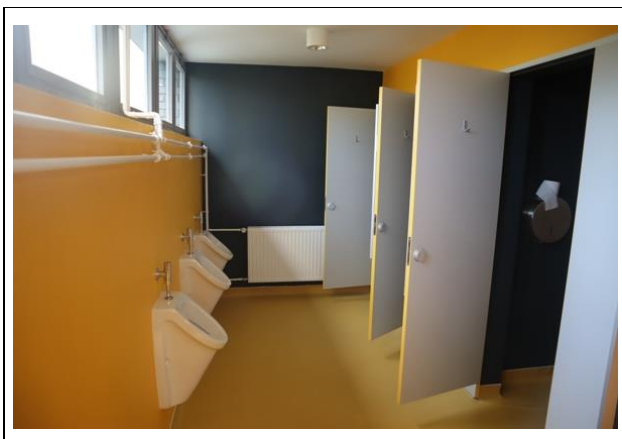
földszinti hulladéktároló



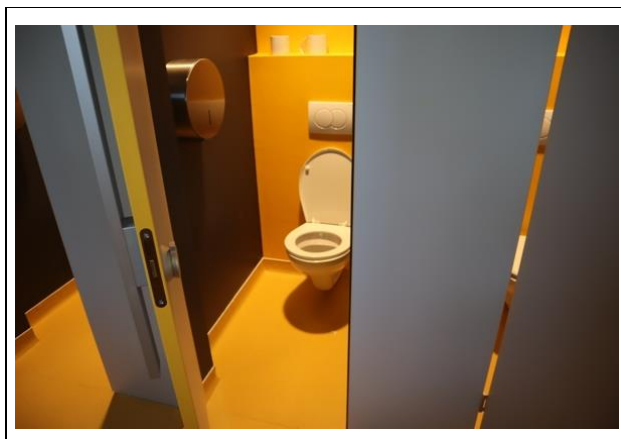
földszinti vizesblokk



FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



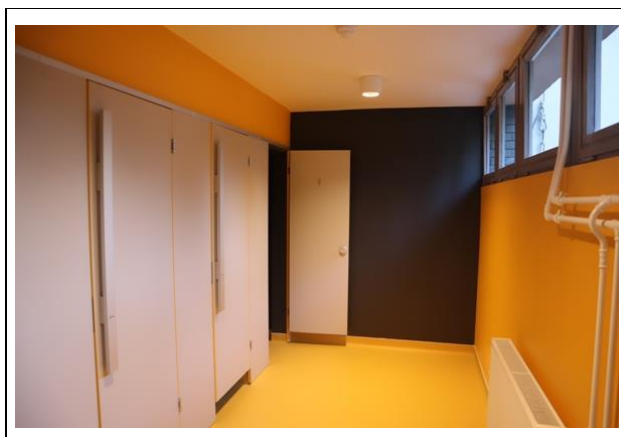
földszinti vizesblokk



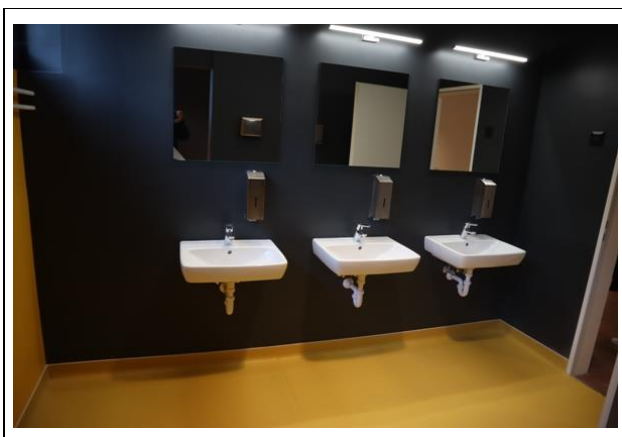
földszinti vizesblokk



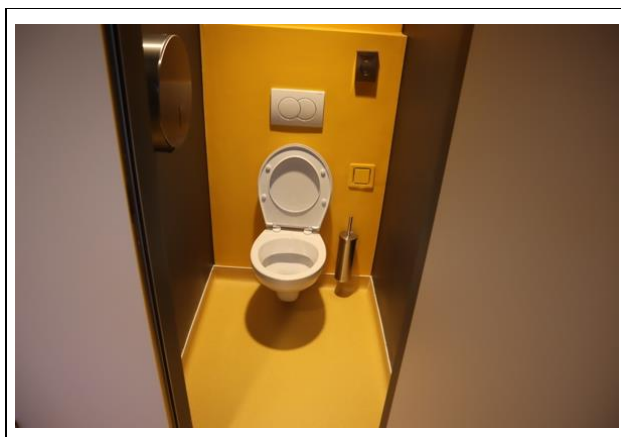
földszinti vizesblokk



földszinti vizesblokk

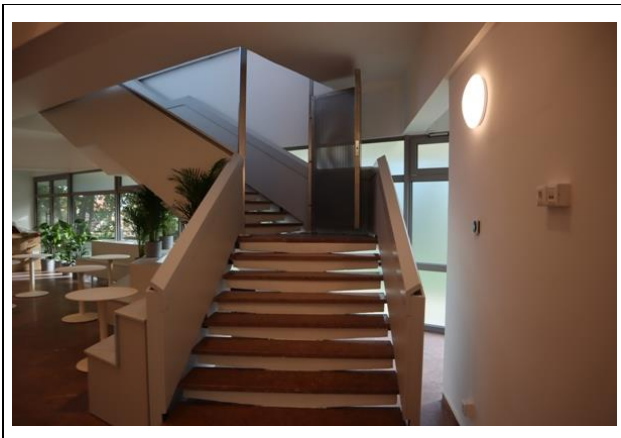


földszinti vizesblokk

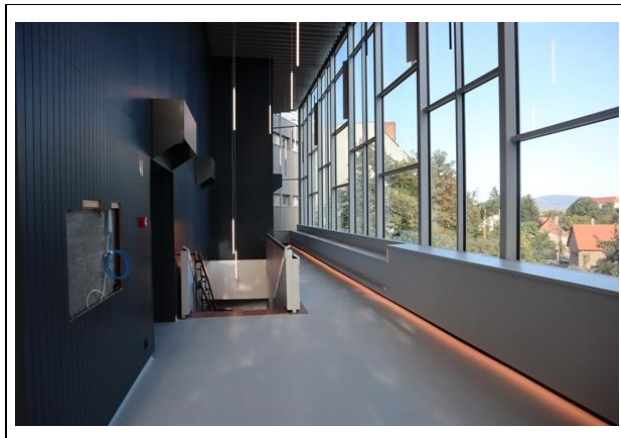


földszinti vizesblokk

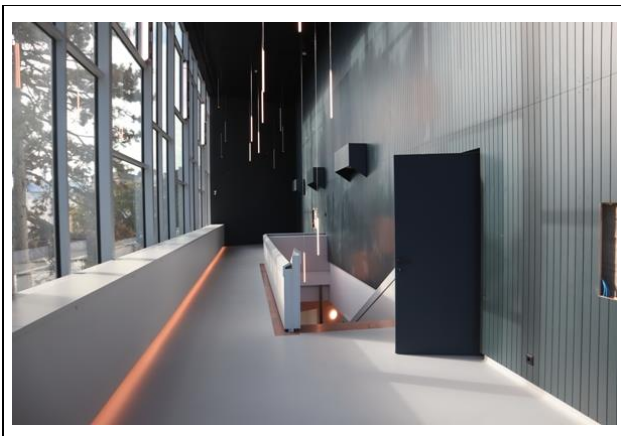
FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



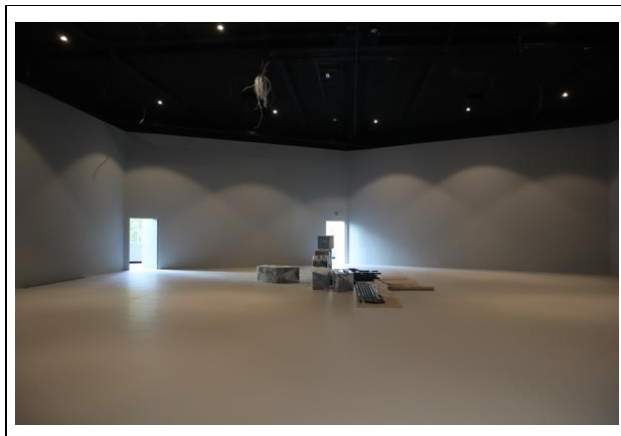
lépcső az emeletre



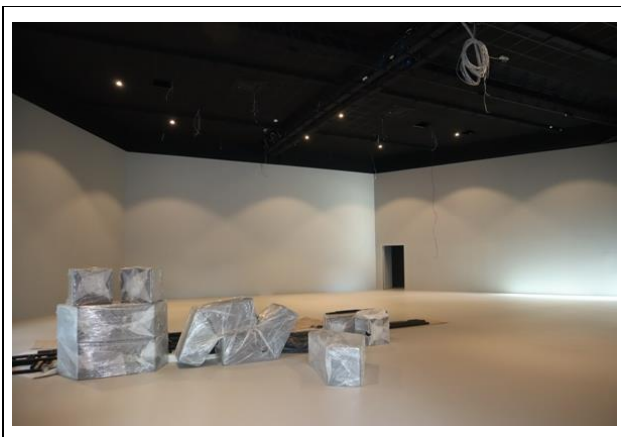
emeleti kerengő



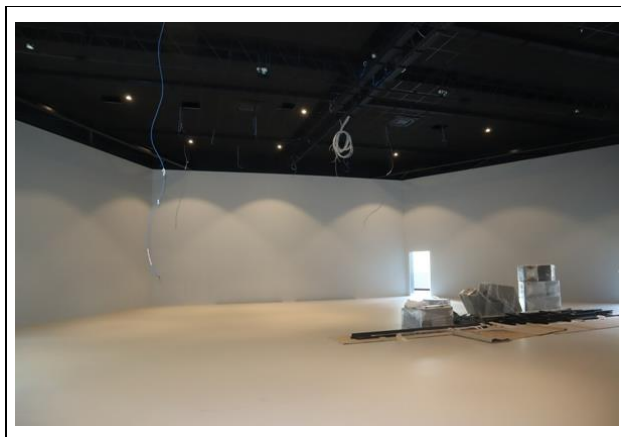
emeleti kerengő



emeleti immerzív tér (hexagon)



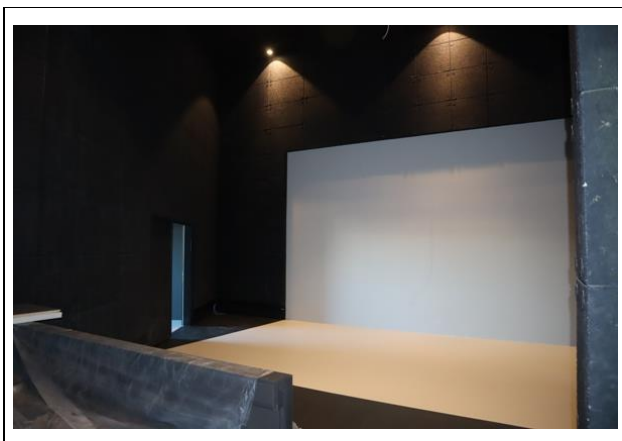
emeleti immerzív tér (hexagon)



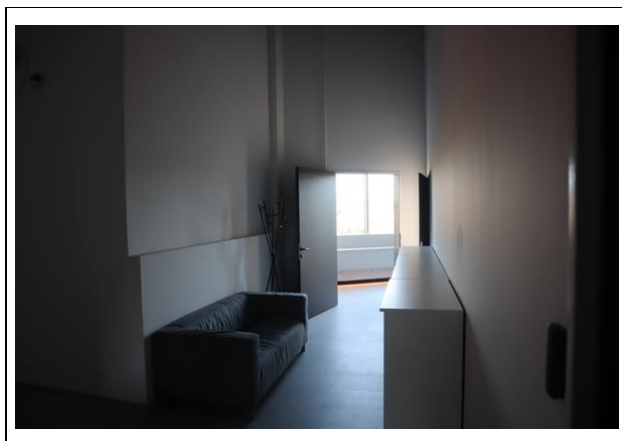
emeleti immerzív tér (hexagon)



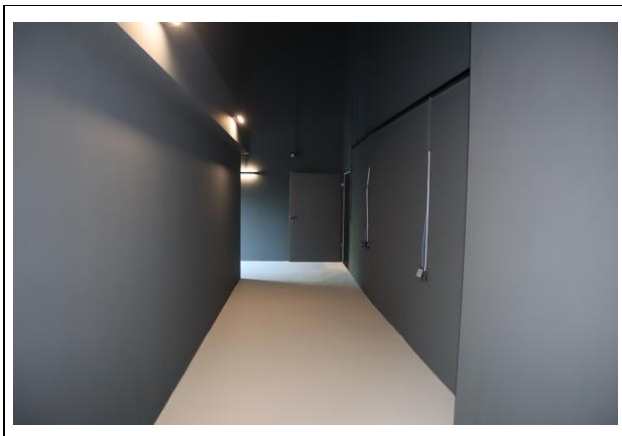
FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



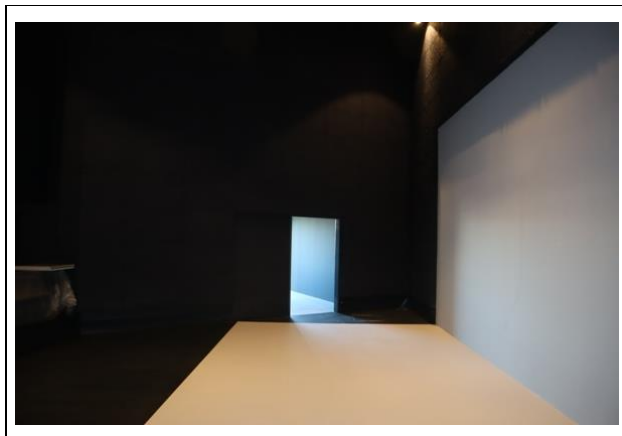
emeleti projektszoba (stúdió)



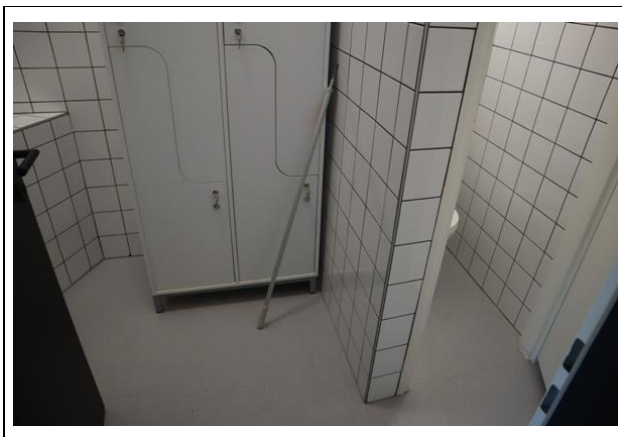
emeleti közlekedő



emeleti közlekedő



emeleti nagyelem raktár

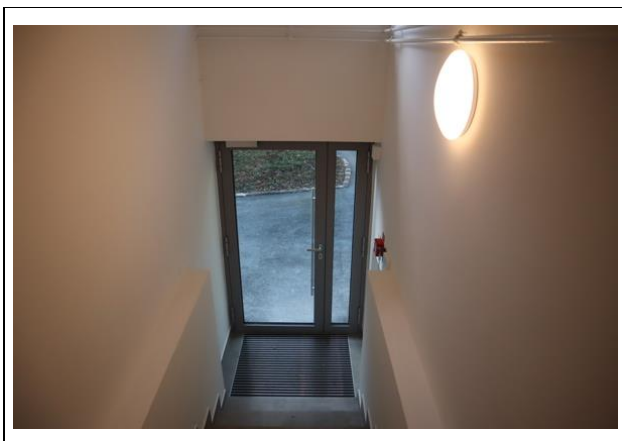


emeleti vizesblokk



emeleti vizesblokk

FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



lépcső



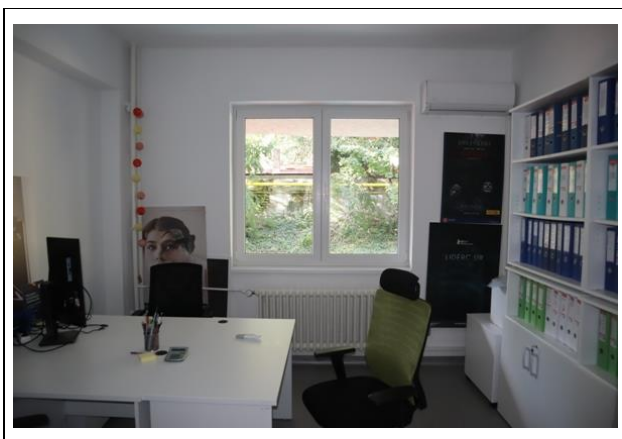
földszinti személyzeti bejárat (EKF)



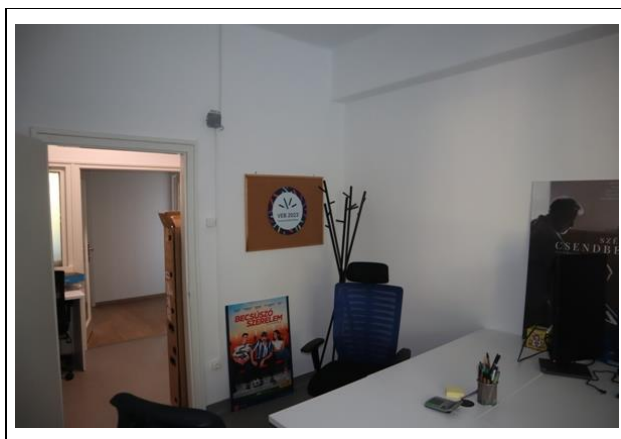
földszint, villanybojler



földszinti közlekedő



földszinti iroda



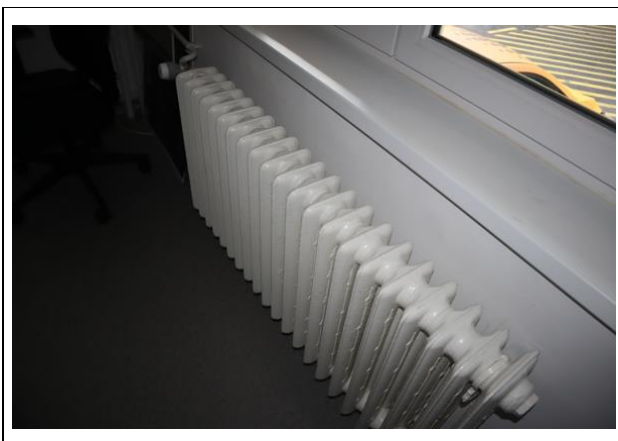
földszinti iroda



FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



földszinti iroda, klíma



földszinti iroda, radiátor



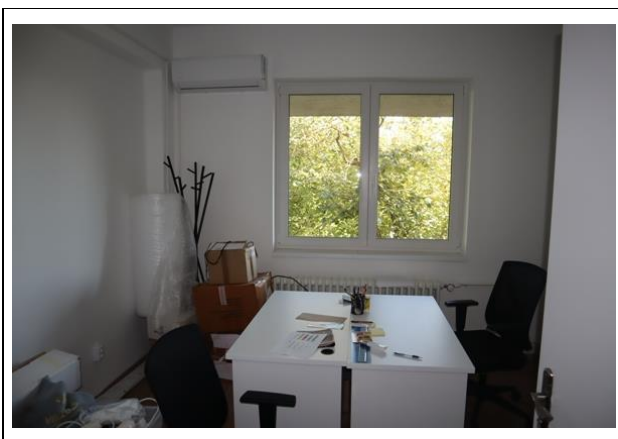
földszinti előtér



földszinti tárgyaló

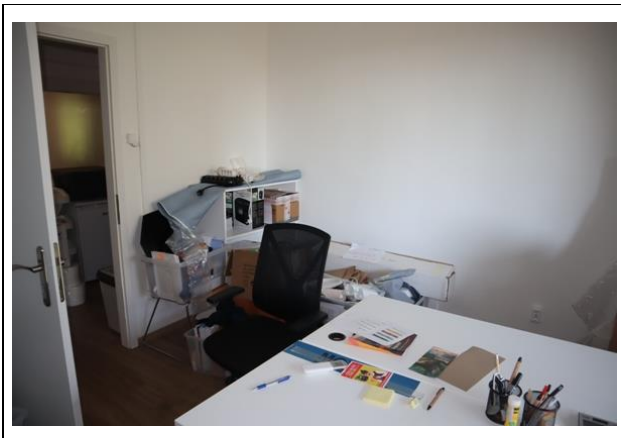


földszinti tárgyaló

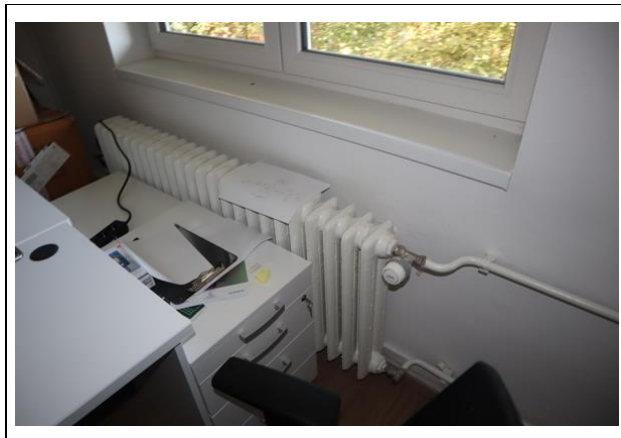


földszinti iroda

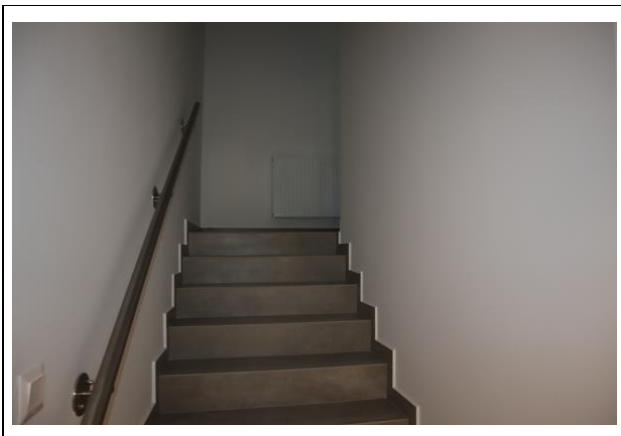
FÉNYKÉPEK 11. OLDAL



földszinti iroda



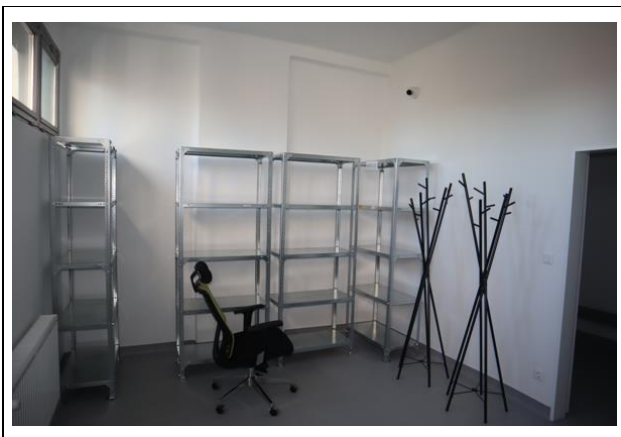
földszinti iroda



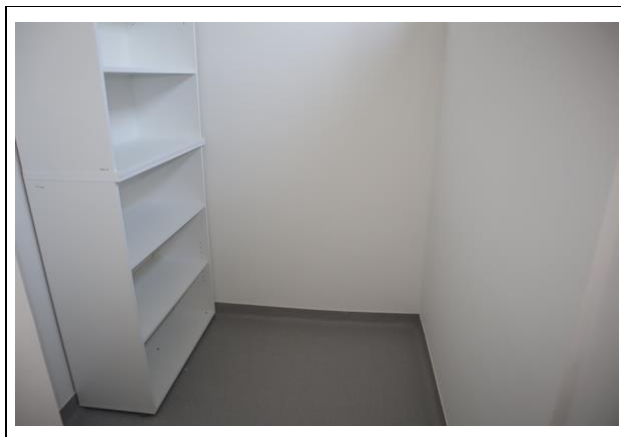
lépcső az emeletre



1. emeleti nagyelem raktár



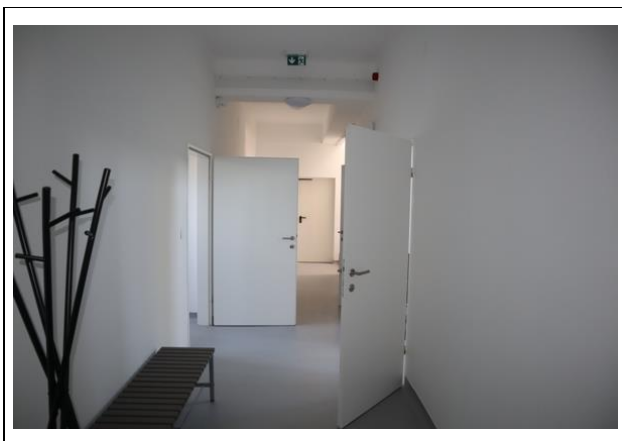
1. emeleti nagyelem raktár



1. emeleti raktár



FÉNYKÉPEK 12. OLDAL



1. emeleti közlekedő



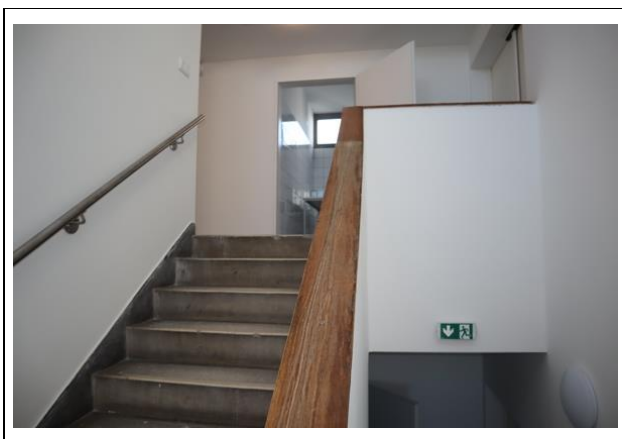
1. emeleti tartózkodó



1. emeleti teakonyha



1. emeleti személyiöltöző



lépcső a 2. emeletre



2. emeleti közlekedő



FÉNYKÉPEK 13. OLDAL



2. emeleti közlekedő



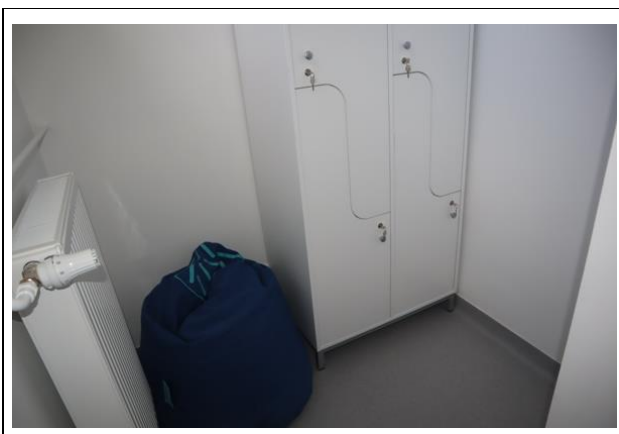
2. emeleti tech support



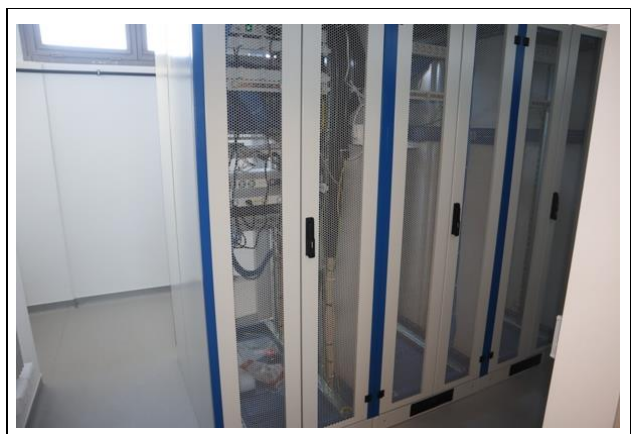
2. emeleti tech support



2. emeleti öltöző

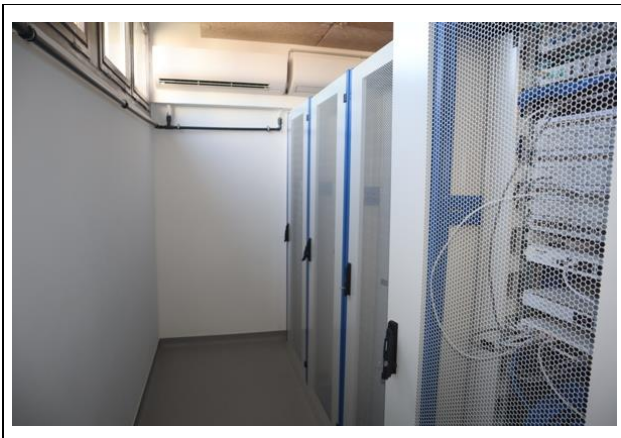


2. emeleti öltöző



2. emeleti szerver

FÉNYKÉPEK 14. OLDAL



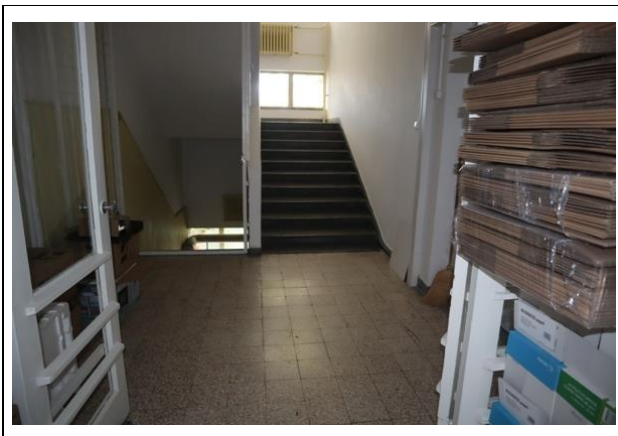
2. emeleti szerver



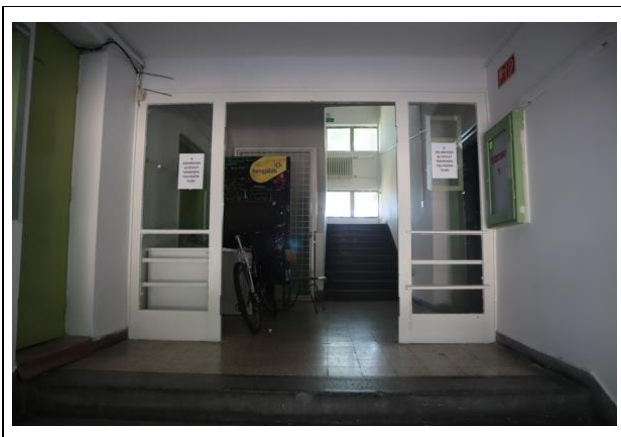
EKF- volt kamraterem



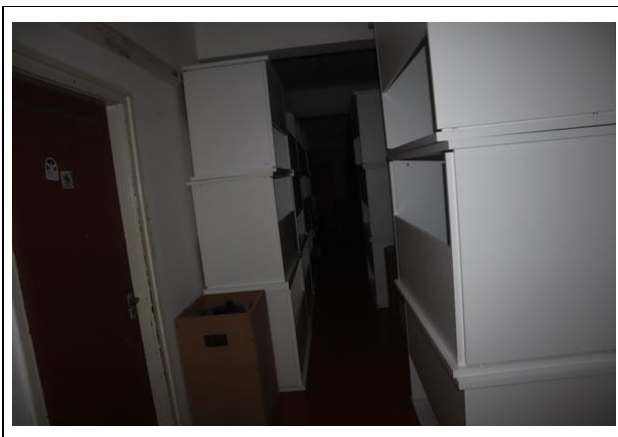
EKF- volt kamraterem



HANGÁR- földszinti előtér-lépcsőház



földszinti előtér-lépcsőház



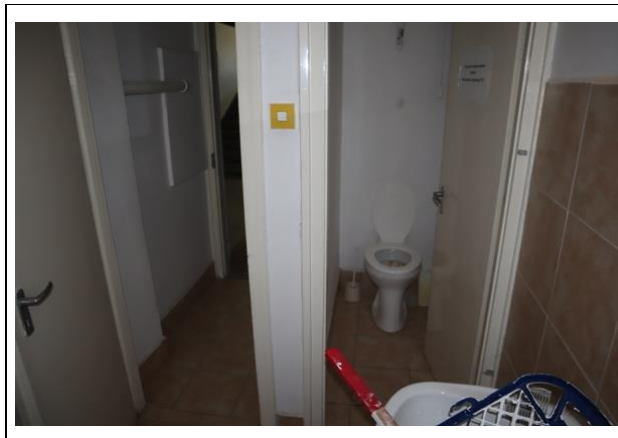
földszinti közlekedő



FÉNYKÉPEK 15. OLDAL



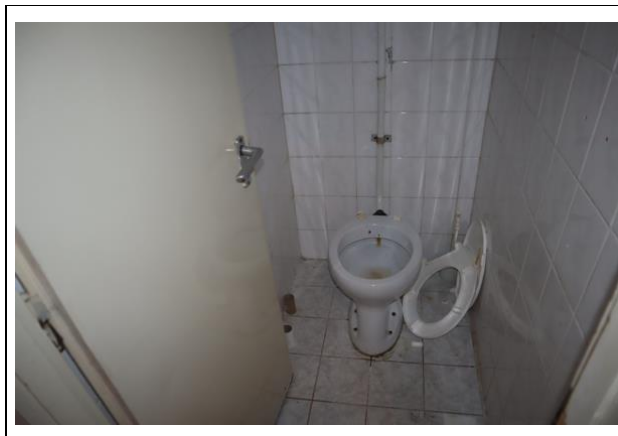
földszinti vizesblokk



földszinti vizesblokk



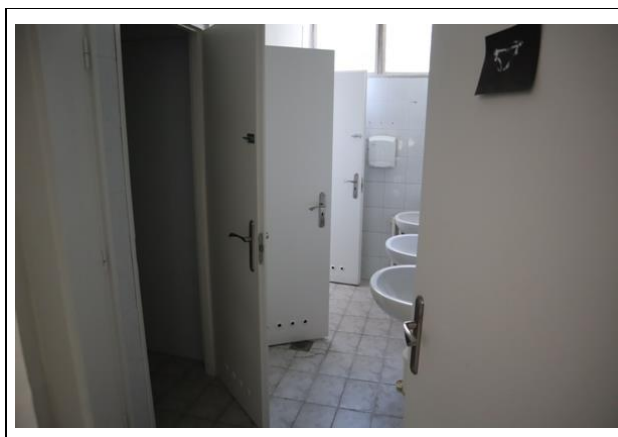
földszinti vizesblokk



földszinti vizesblokk



1. emeleti közlekedő



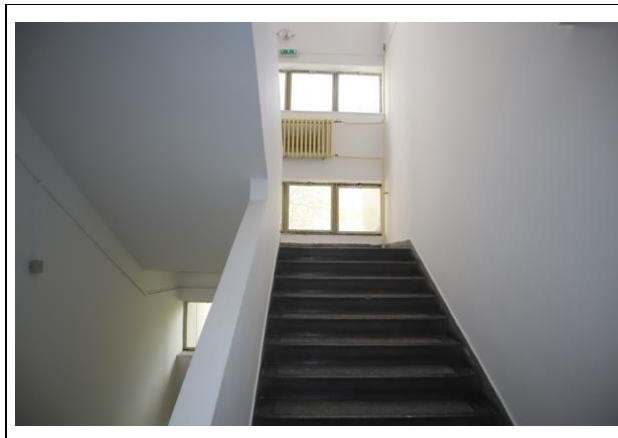
1. emeleti vizesblokk



FÉNYKÉPEK 16. OLDAL



1. emeleti vizesblokk



2. emelet, lépcsőház



2. emeleti közlekedő



2. emeleti vizesblokk



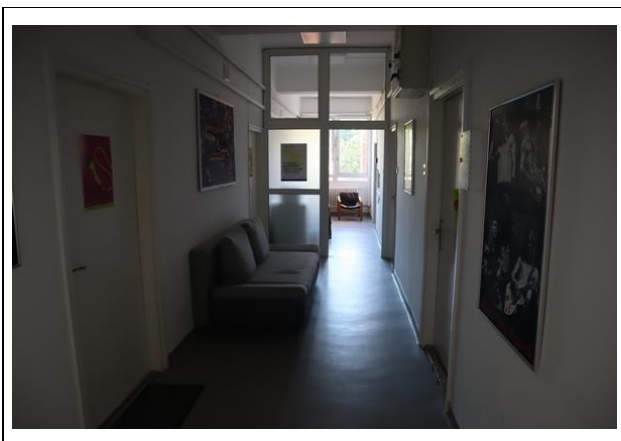
2. emeleti vizesblokk



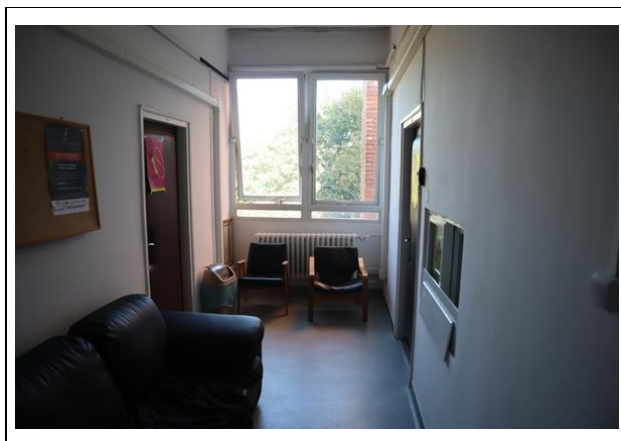
2. emeleti közlekedő



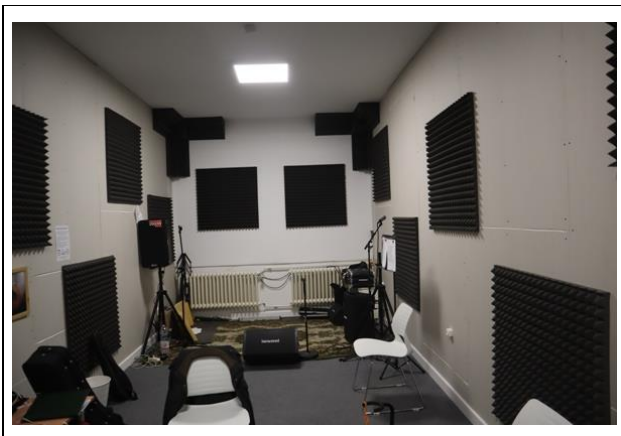
FÉNYKÉPEK 17. OLDAL



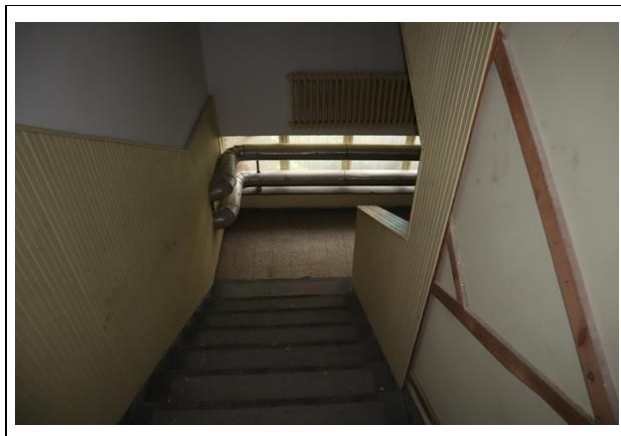
2. emeleti közlekedő



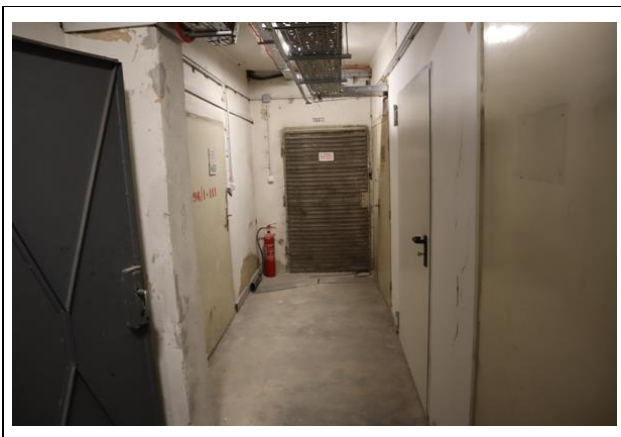
2. emeleti közlekedő



2. emeleti iroda (próbaterem)



lejárát a pincszintre



pincszinti közlekedő



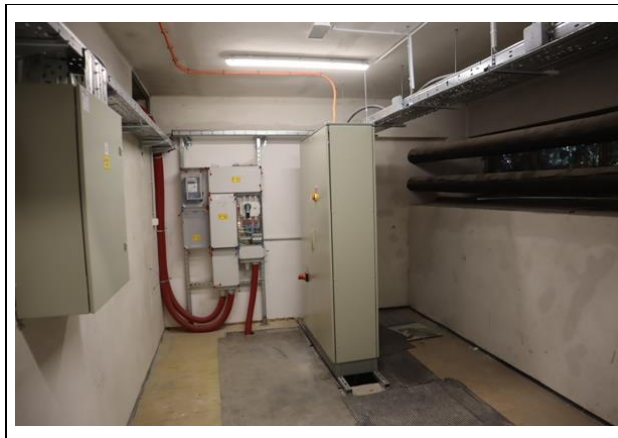
pincszinti akku helyiség



FÉNYKÉPEK 18. OLDAL



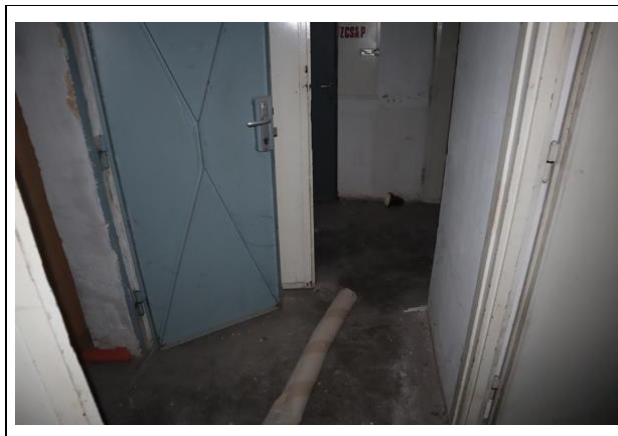
pincszinti szellőzőgépház (régi)



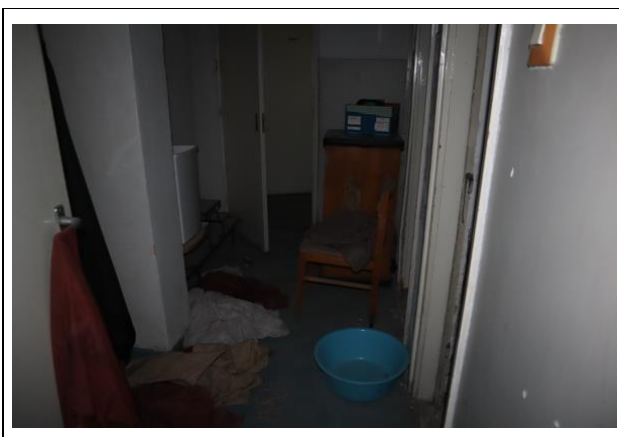
pincszinti trafo



pincszinti trafo, villanyóra



pincszinti előtér



pincszinti közlekedő



pincszinti gázkazánok