

Értékelési szakvélemény Veszprém MJV Önkormányzata részére

a 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca 68. szám alatt található, 6438/4 helyrajzi számon nyilvántartott, „Kivett / rom” megnevezésű ingatlanon található fel nem szentelt templom bérleti díjának megállapítása



Készítette:

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

1. számú példány



Csopak
2025. május 11.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan megnevezése: Kivett / rom
Cím: 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca 68.
Hrsz.: 6438/4

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Magyar Állam
Vagyonkezelő: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan telekterülete: 4604 m²
Becsült nettó alapterület: 107 m²
Közmű-ellátottság: elektromos áram
Jelenlegi funkció: rendezvény helyszín

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2026. 04. 15.
Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ

1/2 napra megállapított bérleti díj, kerekítve:	88 000 Ft , azaz nyolcvannyolcezer forint
1 napra megállapított bérleti díj, kerekítve:	154 000 Ft , azaz százötvennégyezer forint
1 hétre megállapított bérleti díj, kerekítve:	539 000 Ft/hó , azaz ötszázharminckilencezer forint/hó

Csopak, 2026. május 11.

Ellenőrizte:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csapok, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19

Készítette: Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epinger-Galajda Edit
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő
(OKJ 52 341 03 00015401)
névjegyzék: VMJV PH I/118)
építőmérnök,
építési műszaki ellenőr (61 582 01)



Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118/2021



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.....	5
3.3 Az épület műszaki jellemzői	9
4. ÉRTÉKEKELÉS.....	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	12
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	12
4.5 Érték meghatározás	12
5. ÖSSZEFOGLALÁS	13
6. MELLÉKLETEK.....	14

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém MJV Polgármesteri Hivatalának Stratégiai iroda – Vagyongazdálkodási Csoportja bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca 68. szám alatt található, 6438/4 helyrajzi számon nyilvántartott, „Kivett / rom” megnevezésű ingatlan 1/2 napra, 1 napra és 1 hétre vonatkozó bérleti díjának meghatározásával. Az értékelés célja bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés metodikáját egyéb jogszabály Magyarországon nem rögzíti, ezért az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS) alapján, azokra való hivatkozással készült.

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. Mivel a megbízás 1/2 napra, 1 napra, 1 hétre érvényes bérleti díj megállapítására vonatkozik, a bérbeadásnál a fajlagos egységárat Ft/óra egységre vetítjük.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2024. április 15-én Epinger András felsőfokú 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:

- Tulajdoni lap másolat (2026.03.24)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.24.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca 68.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	6438/4
Az ingatlan művelési ága:	
Telek területe:	
I/2. bejegyző határozat: 44766/1993.10.20	
Jogi jelleg: Műemlék	
I/2. bejegyző határozat: 39256/2007.05.11	
Jogi jelleg: Régészeti vagy történeti jelentőségű védett terület Kiemelten védett régészeti terület	

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	Kivett / rom
Telek területe:	4604 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54794/1998.04.27	
Tulajdonjog	
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	ingyenes átengedés
Jogosult neve:	Magyar Állam

II/4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44360/5/2009.07.23	
Tulajdonjog	
Jogállás:	önálló szöveges bejegyzés
Tulajdoni hányad:	1/1
A tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács, mely feladatait a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. útján, annak ügyvezető szerveként látja el.	

II/5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44360/5/2009.07.23	
Vagyonkezelői jog	
Jogállás:	vagyonkezelő
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	vagyonkezelői jog átadása
Jogosult neve:	Magyar Állam
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44766/1993.10.20	
Önálló szöveges bejegyzés. Kialakult a 6438/1. hrsz. ingatlan megosztása során.	

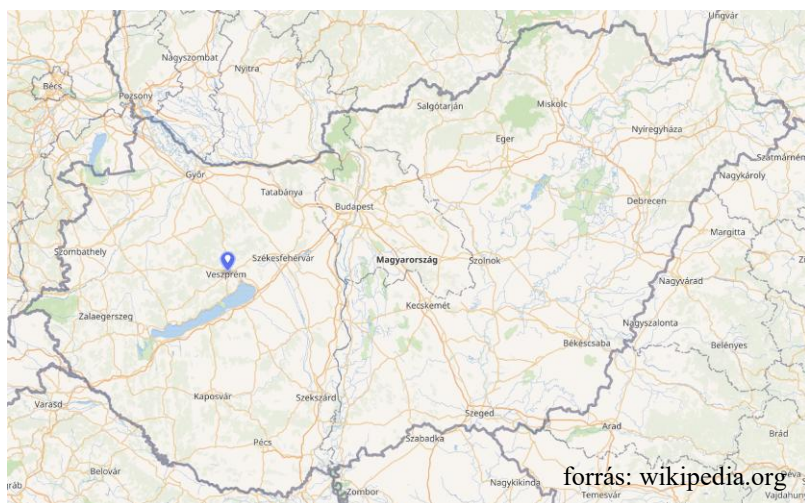
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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



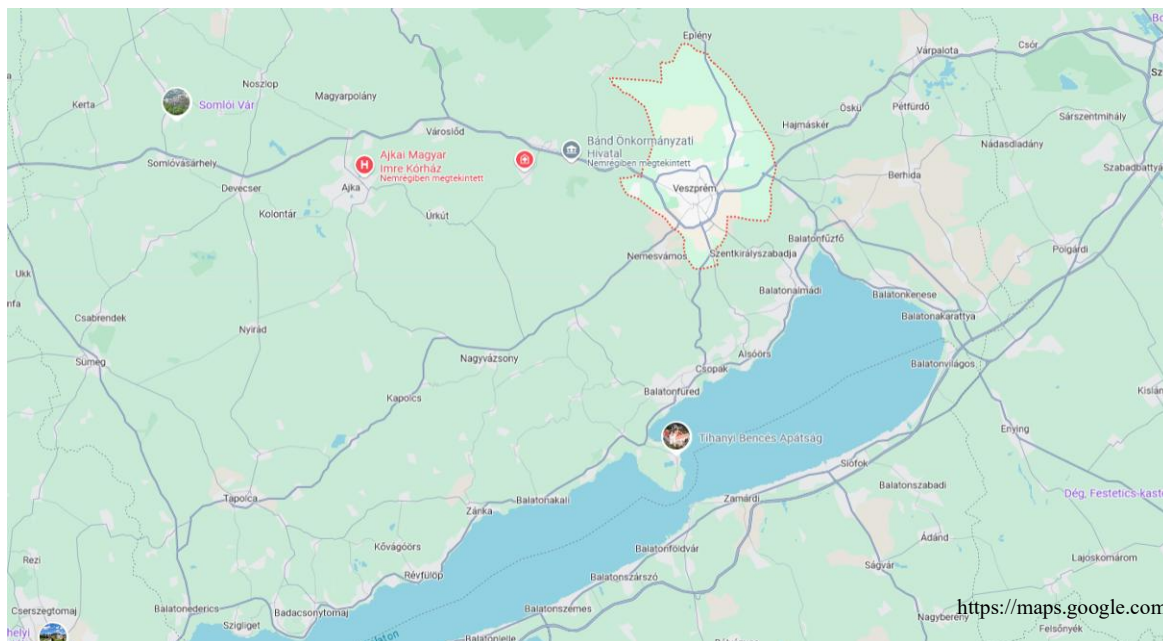
összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvérteljesülési Lista	[kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) ^[3]
Népsűrűség	475,9 fő/km²

forrás: wikipedia.org

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



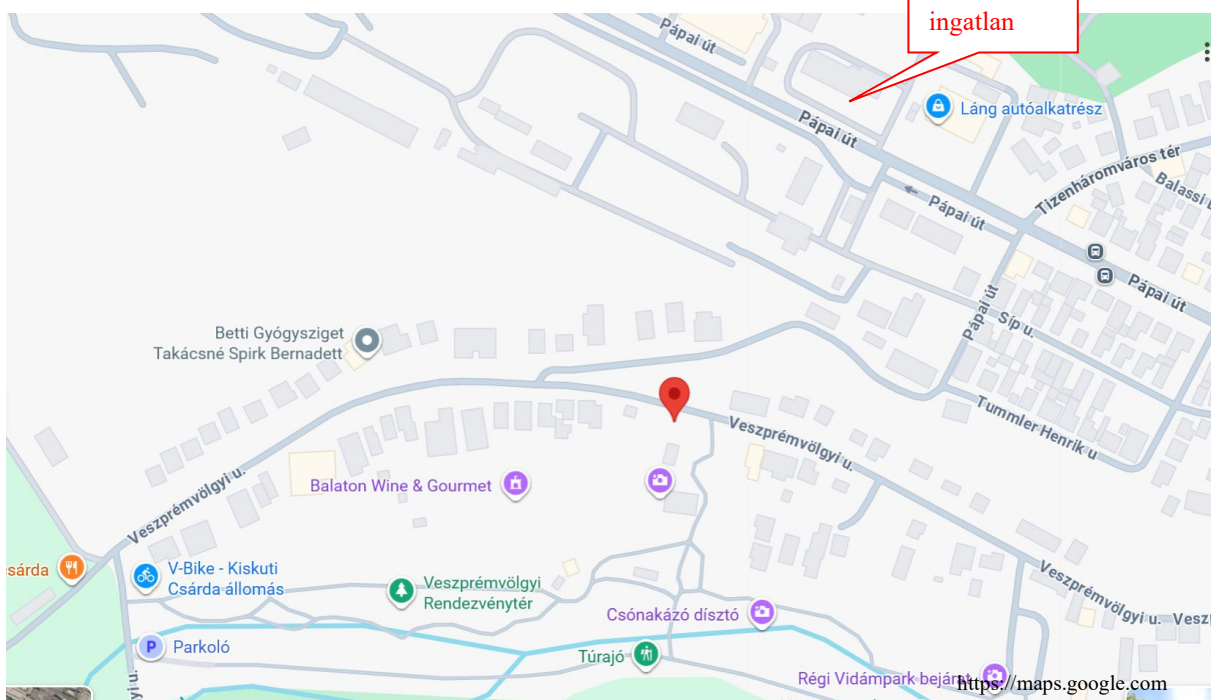
https://maps.google.com

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

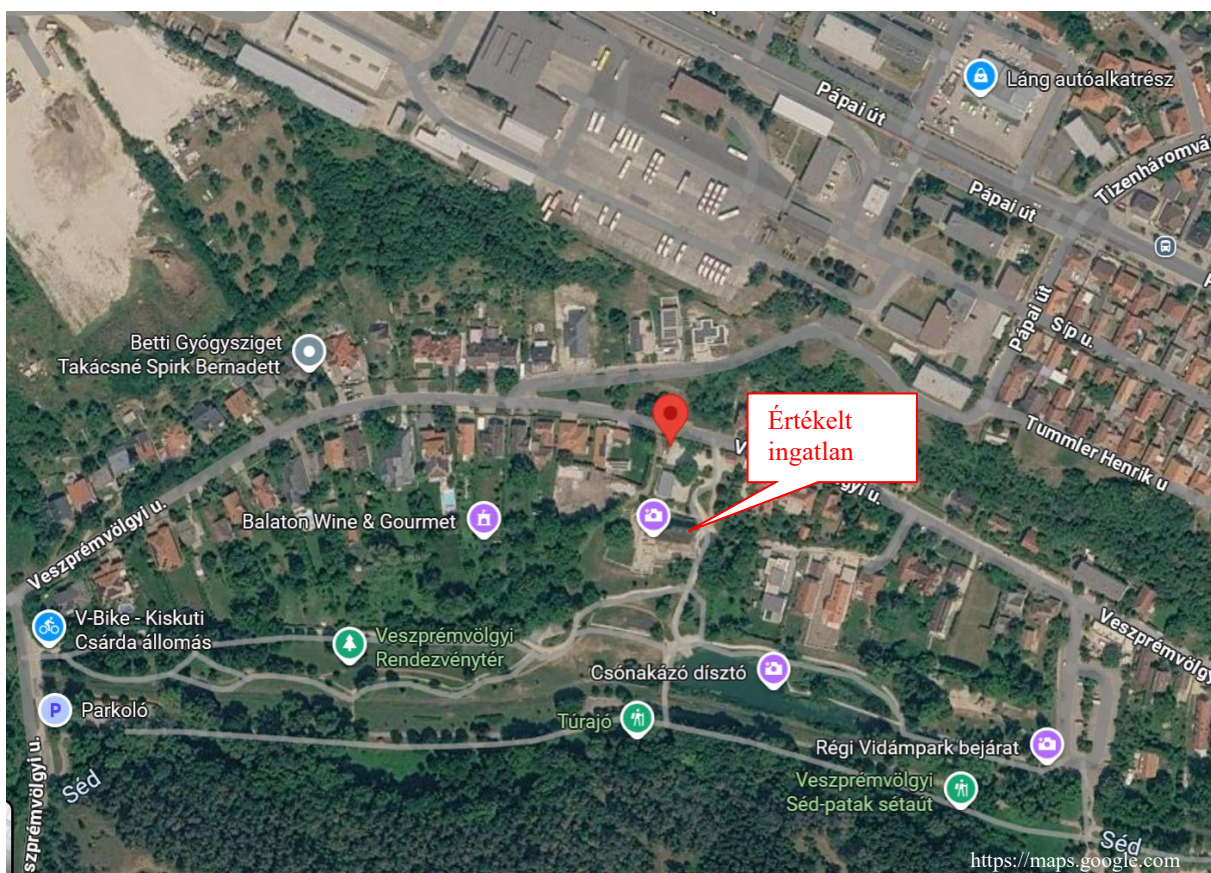
A Veszprémvölgyi utca 68. szám alatt található jezsuita templom (és a közvetlen szomszédságában fekvő, Szent István által alapított veszprémvölgyi görög apáca kolostor romkertje) Veszprém egyik legbájosabb és legtörténelmibb pontján, a város nyugati szélén, a festői szépségű Betekintsvölgyben (más néven Veszprémvölgyben), a városközponttól gyalogosan 1,5 km-re, gépjárművel 2,5 km-re található. Az épület a híres „Kolostorok és Kertek” elnevezésű sétaútvonal szerves része. Környezete rendkívül csendes, nyugodt, fás-bokros, sétányokkal, hidakkal és játszóterekkel övezett, így a helyiek és a turisták egyik kedvenc pihenőhelye.



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

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 munkanélküliségi ráta a legfrissebb rendelkezésre álló adatok szerint 2,12% (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 02. havi adat). A Veszprémi Egyetemhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak, ingatlanforgalma jónak tekinthető.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

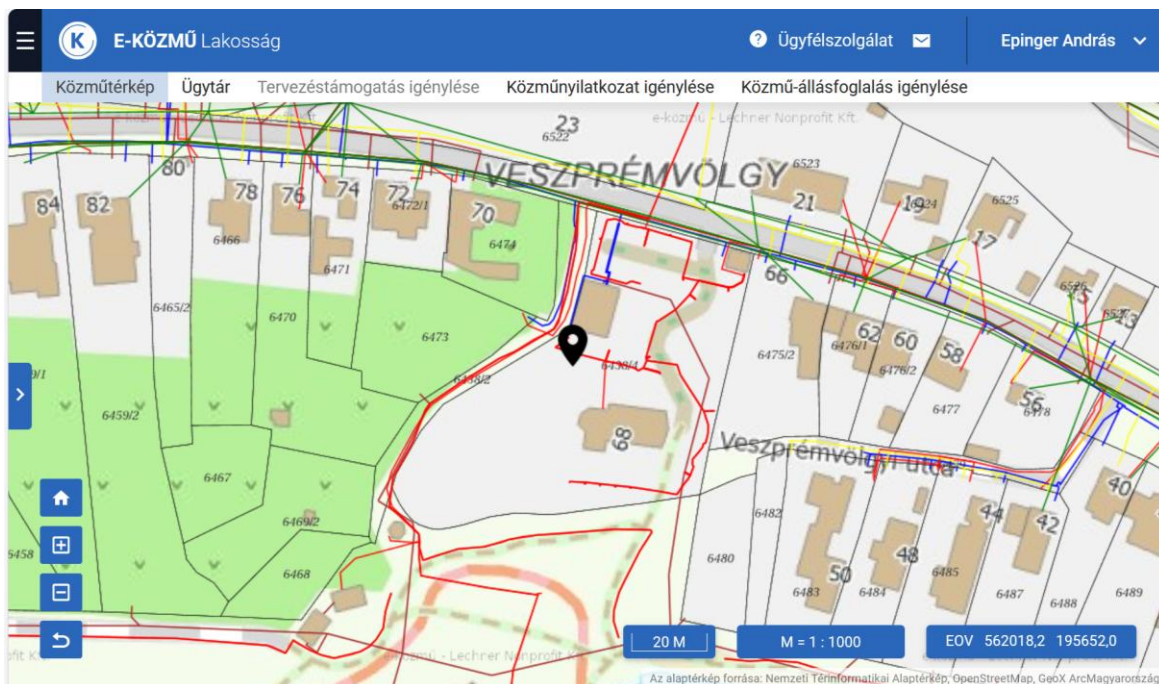


Az ingatlan területe szabálytalan alakú, dél felé lejtős, lankás terepfelszínű, északi irányban a Veszprémvölgyi utcára nyitott, délen közpark, keleten lakóház és beépítetlen terület, illetve gyalogos út, nyugaton árok határolja. A megbízás tárgyát képező épület a terület déli harmadában, szabadonálló beépítéssel helyezkedik el.

Közműellátottság

A 6438/4 helyrajzi számú ingatlan elektromos árammal, vezetékes vízzel és a kommunális szennyvízcsatornára való csatlakozással rendelkezik, gáz közmű az utcán van. A megbízás tárgyát képező épület elektromos árammal rendelkezik, önálló fogyasztásmérő nélkül.

E-közmű kivonat:



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:	1747–1760	
Becsült nettó alapterület:	~107 m ²	
Becsült bruttó alapterület	~215 m ²	
Tagolódás:	Földszintes	
Funkció:	Rendezvényhelyszín	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	részben a korábbi, 14. század végi gótikus apácakolostor kőfalai, részben ágy neműs (soros) terméskő alapozás	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	utólagos szigetelés, a templom körüli drénrendszer (utólagosan kiépítve)	
Függőleges teherhordó	Vegyes, mészkő és téglafalazat, mészhabarcs kötőanyaggal	
Vízszintes teherhordó	-	
Belső válaszfalak:	Tégla, gipszkarton	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	A főépület (hajó és szentély) felett kontyolt nyeregtető, a sekrestye felett félnyeregtető; hódfarkú cserép héjalás	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	Félköríves záródású, magas barokk ablaknyílások a déli és északi oldalfalon, valamint a szentélynél, fa tokszerkezettel és szárnnyal, antik határú, 2 rtg. üvegezésű hőszigetelt ablakok	
Külső ajtó:	Fa ajtó	
Belső ajtó:	-	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Finom szemcsés, simított és dörzsölt, strukturált kapart	
Belső falfelület:	Hagyományos, durvább szemcséjű mészvakolat	
Belső padlóburkolat:	Padozatot világosszürke/bézs tónusú, matt felületű, vágott mészkő lapok	
Épületgépészet:		
Fűtés, hőleadók	-	
Melegvízellátás:	-	
Kommunikáció:	-	
Egyéb:	-	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	-	
Csatornázás:	-	
Gázellátás:	-	
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva, önálló mérőóra nélkül	
Igényszint:		
Felújítás, rekonstrukció:	2009-2011	



Rekonstrukció, felújítás tartalma:	<ul style="list-style-type: none"> - Homlokzati rekonstrukció és vakolás: A külső falakról leverték a sérült, cementes rétegeket, és a korábban részletezett lélegző, javított mészvakolattal látták el. Ekkor alakították ki a végleges, barokk tagozatokat (pilaszttereket, párkányokat) kiemelő fehér-krémszínű festést. - Nyílászárók cseréje: Beépítették az új, sötétbarna fakeretes, sűrűn osztott, egyedi katedrálüvegezésű ablakokat és a masszív bejárati kaput, amelyek meggátolják a csapadék és a madarak bejutását, de biztosítják a természetes szellőzést. - Tetőszerkezet és héjalás teljes megújítása: A tetőszerkezetet megerősítették, és teljesen új, korhű hódfarkú cserépfedést kapott az épület (a szentély feletti kontyolással és a sekrestye félnyeregtejeével együtt). - Belső tér konzerválása: Belül helyreállították és statikailag megerősítették a nyers téglából épült dongaboltozatot és a diadalívet, valamint stabilizálták a felmenő falak történelmi vakolatmaradványait. - Szigetelés és víztelenítés: Az épület körül szivárgó- és drénrendszert építettek ki, hogy elvezessék a Séd-patak közelsége és a hegyoldalról lefolyó csapadékvíz miatti talajnedvességet, megvédve az alapokat a további vizesedéstől. - Új padlóburkolat és régészeti bemutatás: Homokágyba fektetett, páraáteresztő natúr kőlap burkolatot helyeztek le. Ekkor építették be a padlóba a járható üveglapot, amelyen keresztül a látogatók letekinthetnek a templom alatt húzódó, korábbi Árpád-kori és középkori alapfalakra és a kriptára. - Elektromos hálózat és rejtett világítás: Kiepítették az épület elektromos rendszerét. A falakon és a párkányokon rejtett, modern fényforrásokat helyeztek el, amelyek finoman, alulról súrolva világítják meg a monumentális téglaboltozatot és a belső teret, fenséges hangulatot biztosítva az esti koncertekhez.
Az épület leírása:	
<p>A veszprémvölgyi egykori jezsuita templom a késő barokk építészet és a középkori romkonzerválás egyedülálló, hibrid emléke Veszprémben. A 18. század közepén emelt, egyhajós és nyugati tájolású épület közvetlenül a korábbi Árpád-kori és gótikus apácakolostor-templomok romjaira, részben azok falait alapként használva épült fel 1747-ben, de még nem volt befejezve és felszentelve, amikor 1773-ban a jezsuita rendet feloszlatták. Az 1770-es évek végén már építőanyagot bontottak ki belőle, hogy azt más építkezéseken újrahasznosítsák. A tető és padló nélküli (ún. Jezuita) templom boltozatai utóbb beszakadtak, sőt, belsejében fák nőttek, és romként állt az 1960-as évekig. Keleti főhomlokzatát hullámváz vonalvezetés, finom toszkán pilaszterek, egy íves szoborfülke, valamint egy jellegzetes, barokk hegedűablak teszi plasztikussá. Az épület külső vakolatarchitektúrája elegánsan ötvözi a tagozatok simított fehérségét a falmezők dörzsölt, krémszínű textúrájával, míg a déli oldalához egy egyszerű, félnyeregvetős sekrestye csatlakozik. A templomhajót és a sokszög záródású szentélyt magas, hódfarkú cseréppel fedett, kontyolt nyeregvető óvja az időjárástól. Belépve a látogatót egy fűtetlen, monumentális tér fogadja, amelynek</p>	



legmeghatározóbb eleme a vakolatlanul hagyott, nyers vörös téglából falazott dongaboltozat és a szentély negyedgömb kupolája. A felmenő falakon és a belső falpilléreken töredékesen megőrzött, fehérre meszelt történelmi mészvakolat látható, amely kontrasztot alkot a nyers téglafelületekkel. A templom padozatát természetes mészkölapok burkolják, amelyekbe egy modern, járható üveglapot integráltak, így a látogatók közvetlenül letekinthetnek a padló alatt megőrzött középkori kriptára és alapfalakra. Az ablakok fakeretes, sűrűn osztott szerkezetűek, meleg tónusú katedrálüvegezésük pedig lágy, misztikus fénnel árasztja el a belső teret. A 2000-es évek végén lezajlott mintaszerű rekonstrukció során az épületet statikailag megerősítették, kiszárították és rejtett világítással látták el. Ennek a funkcióváltásnak köszönhetően a templom ma már nem elhanyagolt raktár, hanem a Séd-völgyi parkrendszer szívében működő, kiváló akusztikájú, különleges hangulatú kiállító- és hangversenyterem.

4. ÉRTÉKEKÉLÉS

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés az eredeti felhasználást kivéve csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Nincsenek.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

A bérleti díj az ingatlan területén található ingóságok használatának díját nem tartalmazza. A bérleti díj mindemellett tartalmazza az ingatlan rendeltetészerű 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 bérleti díj meghatározása során a településen található rendezvényhelyszínek teremdíjaival kalkuláltam. Mivel bérleti díjak meghatározása egyedi árajánlat-adási folyamat keretében történik, nyilvánosan elérhető fix tarifa nem áll rendelkezésre. A bérleti díj tervezéséhez ezért sávós becslést alkalmaztam, amely a piaci referenciaárak és a hasonló adottságú helyszínek díjszabásán alapul. A végső kalkuláció során a sáv szélső értékeinek számtani közepével (átlagával) számoltam, hogy a díj a realitás talaján maradjon, kiküszöbölve a szélsőséges alul- vagy felültervezést. Ezt követően az átlagos bérleti díjakat korrigálva meghatároztam az értékelt egység feltételezett, becsült bérleti díját. A számítást a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Helyszín	Veszprémvölgyi út 68., jezsuita templom	Dubniczay-palota	ActiCity Tánc- és Mozdalművészeti Központ	Bíró-Giczey Ház
Becsült bérleti díj		30.000 - 70.000 Ft/óra	20.000 - 40.000 Ft/óra	30.000 - 70.000 Ft/óra
Átlagos bérleti díj		50 000 Ft/óra	30 000 Ft/óra	50 000 Ft/óra
Ingatlan leírása	Kolostorok és Kertek területén, műemléki környezetben, felújítandó állapotú	a városban, műemléki környezetben, elegáns belső terekkel, felújított	az Egyetemvárosban, jól megközelíthető helyen, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, jó állapotú	a városban, szakrális, elegáns történelmi környezetben, jó állapotú, felújított
Településen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség		-5%	-10%	-5%
Épített és természeti környezet		-5%	10%	-5%
Műszaki állapot		-20%	-20%	-20%
Fűthetőség		-10%	-10%	-10%
Kiegészítő szolgáltatások elérhetősége		-10%	-10%	-10%
Parkolási lehetőség		0%	-10%	0%
Korrekció összesen		-50%	-50%	-50%
Számított fajlagos bérleti díj	22 000 Ft/óra	25 000 Ft/óra	15 000 Ft/óra	25 000 Ft/óra
Kerekített fajlagos bérleti díj:	22 000 Ft/óra			
Árendamérséklet mértéke fél napos bérlet esetén:	20%			
Kerekített fajlagos bérleti díj fél napos bérlet esetén:	17 600 Ft/óra	5	óra	= 88 000 Ft/fél nap
Árendamérséklet mértéke napos bérlet esetén:	30%			
Kerekített fajlagos bérleti díj 1 napos bérlet esetén:	15 400 Ft/óra	10	óra	= 154 000 Ft/nap
Árendamérséklet mértéke 1 hetes bérlet esetén:	65%			
Kerekített fajlagos bérleti díj 1 hetes bérlet esetén:	7 700 Ft/óra	70	óra	= 539 000 Ft/hét

5. ÖSSZEFOGLALÁS

MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ

1/2 napra megállapított bérleti díj, kerekítve:	88 000 Ft , azaz nyolcvannyolcezer forint
1 napra megállapított bérleti díj, kerekítve:	154 000 Ft , azaz százötvennégyezer forint
1 hétre megállapított bérleti díj, kerekítve:	539 000 Ft/hó , azaz ötszázharminckilencezer forint/hó

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2026. május 11.

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

Készítette:



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.)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 5.
Magyarország 8200 Veszprém,
Vörösmarty tér 9.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260324/2034
2026.03.24



Oldal 1/1

Veszprém
Belterület, 6438/4 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM, VESZPRÉMVÖLGYI UTCA 68. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Veszprém, Belterület, 6438/4

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43014/2005.07.08				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / rom	0	4604	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44766/1993.10.20				
Jogi jelleg: Műemlék					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39256/2007.05.11				
Jogi jelleg: Régészeti vagy történeti jelentőségű védett terület					
Kiemelten védett régészeti terület					

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54794/1998.04.27
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: ingyenes átengedés, 54794/1998.04.27 Név: Magyar Állam
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44360/5/2009.07.23
	Tulajdonjog
	Jogállás: ÖNÁLLÓ SZÖVEGES BEJEGYZÉS Tulajdoni hányad: 1/1 A tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács, mely feladatait a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. útján, annak ügyvezető szerveként látja el.
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44360/5/2009.07.23
	Vagyongazdálkodási jog
	Jogállás: VAGYONGAZDÁLKODÓ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vagyongazdálkodási jog átadása Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Öváros tér 9.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44766/1993.10.20
	Önálló szöveges bejegyzés
	Kialakult a 6438/1. hrsz. ingatlan megosztása során.

Az E-hiteles tulajdonlap-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.

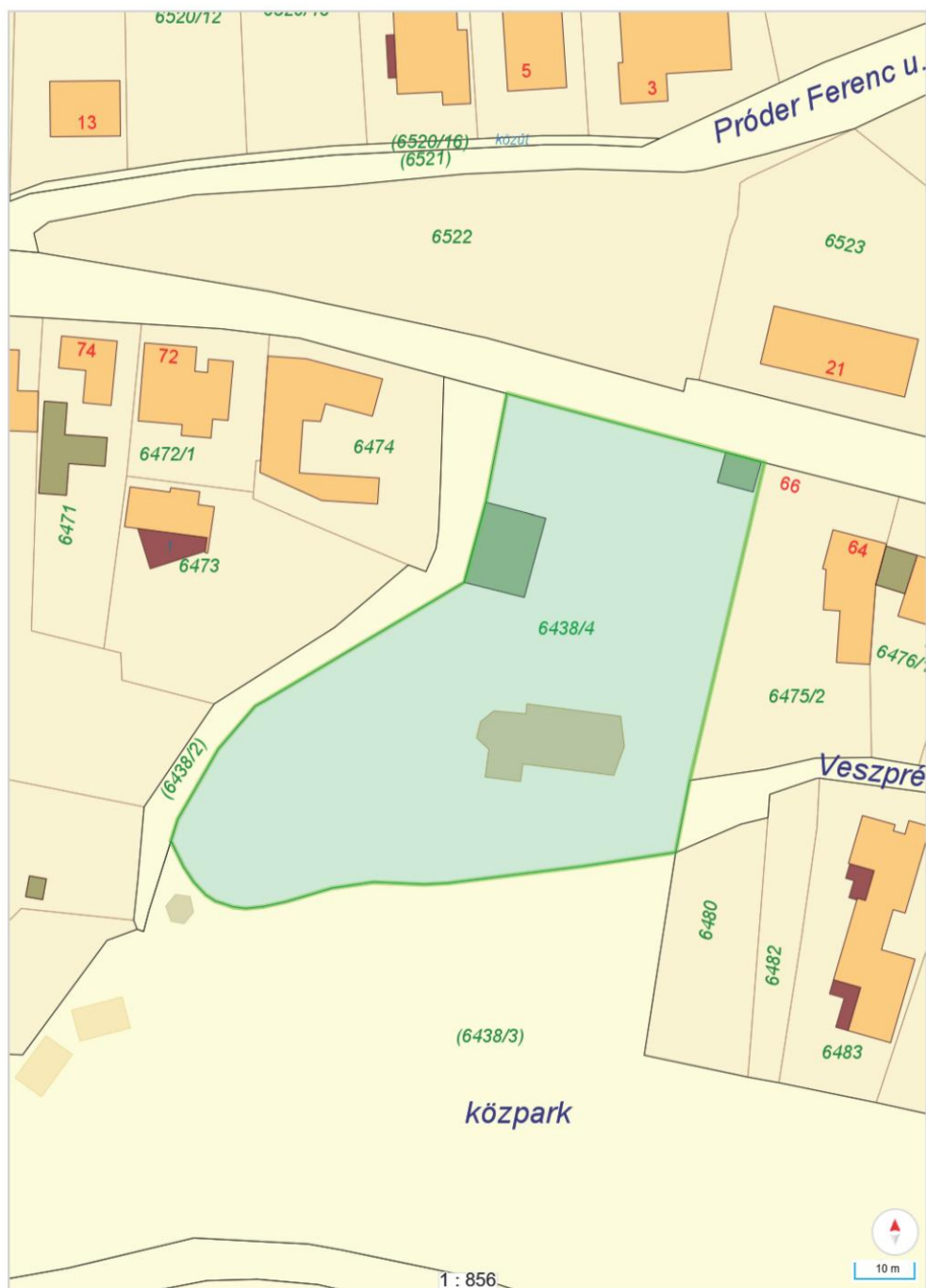
TULAJDONI LAP VÉGE



TÉRKÉPRÉSZLET

Veszprém belterület 6438/4 hrsz.

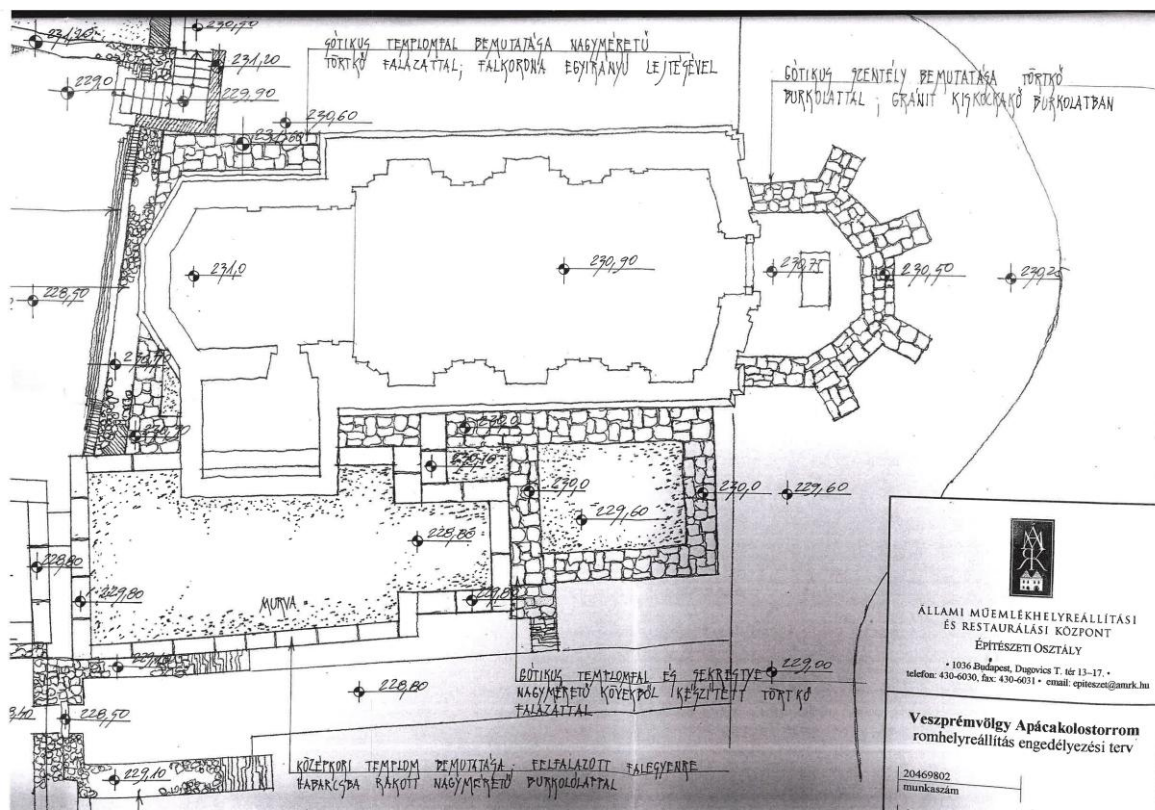
ARKANCE
SYSTEMS



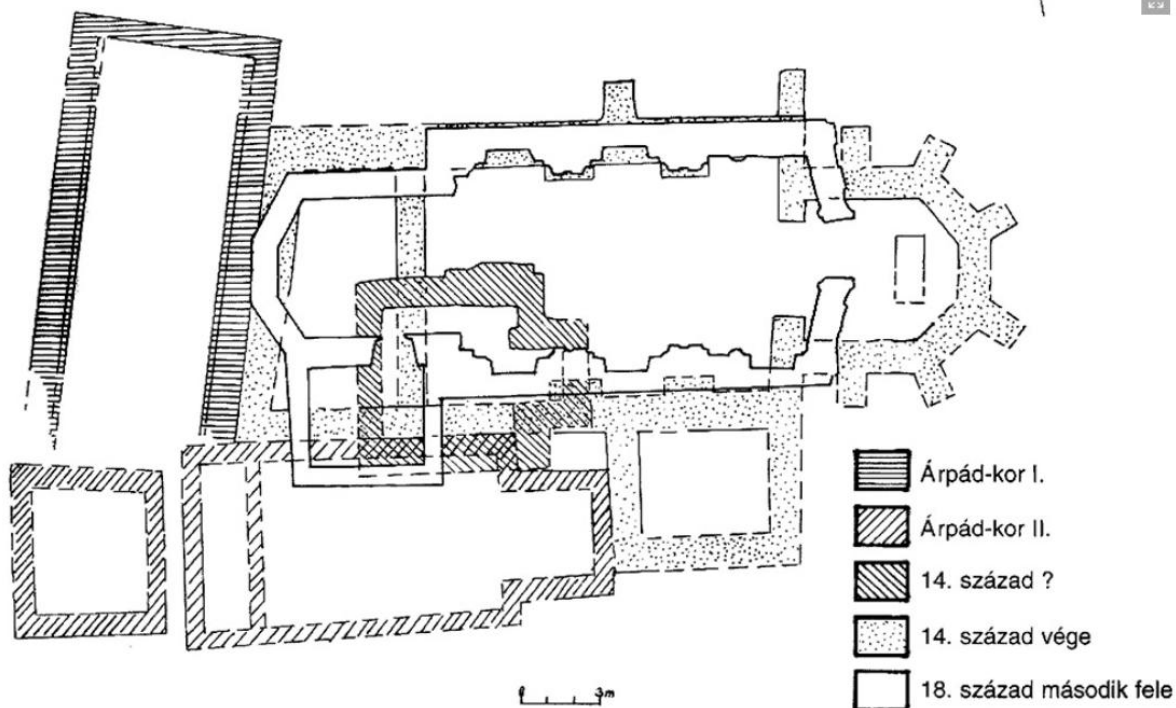
1/1



ALAPRAJZ – KIVONAT A ROMHELYREÁLLÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓBÓL



A TEMPLOM PERIODIZÁCIÓS ALAPRAJZA (RAJZ: TÁBORI ANDRÁS)



FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Veszprémvölgyi utca látképe



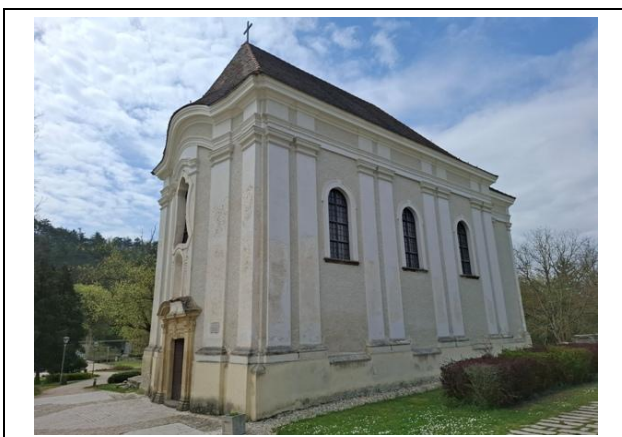
környezet, a Veszprémvölgyi utca látképe



környezet



a 6438/4 helyrajzi ingatlan területe



homlokzat



homlokzat

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



az épület belülről, hajó



az épület belülről, hajó



FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



sekrestye



tetőszerkezet