



Tulajdonjog jog értékelése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére

a Veszprém belterület 358/1, és 358/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1
tulajdoni hányada vonatkozásában.



Készítette:
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
ingatlanvagyon értékelő
Veszprém Iv./635.
MAISZ 1359/2022.

Veszprém
2024. október 9.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület kivett közterület
Cím:	Veszprém Pajta u. 10.
Irányítószám:	8200
Hrsz.:	358/1, 358/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület nagysága (358/1):	1609 m ²
Földterület nagysága(358/2):	61 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2024.10.07. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 358/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	2 000 000,- Ft azaz kétmillió forint
A Veszprém belterület 358/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	105 000 000,- Ft +ÁFA azaz százötmillió forint

Eladó az ingatlan értékesítés esetén az ÁFA tv. általános szabályai szerint jár el, nem választotta az adókötelessé tételt. Az ÁFA tv. 86. § (1) bek. j. valamint k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól. Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozó forgalmi érték.

Veszprém, 2024.10.09.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyron értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám: 1040012345678901003

okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyron értékelő (OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő (EUFIM 2023/648)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	7
Az épület műszaki jellemzői.....	12
4. ÉRTÉKELÉS	14
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	14
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	14
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	15
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	15
4.5 Érték meghatározás.....	15
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	15
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	15
5. ÖSSZEFOGLALÁS	16
6. MELLÉKLETEK.....	16

Az értékelés 47 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térkép
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Veszprém megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém belterület 358/2, és 358/1 helyrajzi számú ingatlanok értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelveként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piaccgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2024.10.09.-én Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésemre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ térképmásolat

3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2024.10.09.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Pajta utca 10
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	358/1
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett lakóház udvar, gazdasági épület
Alapterülete:	1609 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
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/1. Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 358.hrsz-ú ingatlan megosztása során.	

Tulajdoni lap dátuma:	2024.10.09.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Pajta utca 10
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	358/2
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett közterület
Alapterülete:	61 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
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/1. Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 358.hrsz-ú ingatlan megosztása során.	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) ^[2]
Népsűrűség	475,9 fő/km ²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	266 m
Terület	126,9 km ²
Időzóna	CET, UTC+1

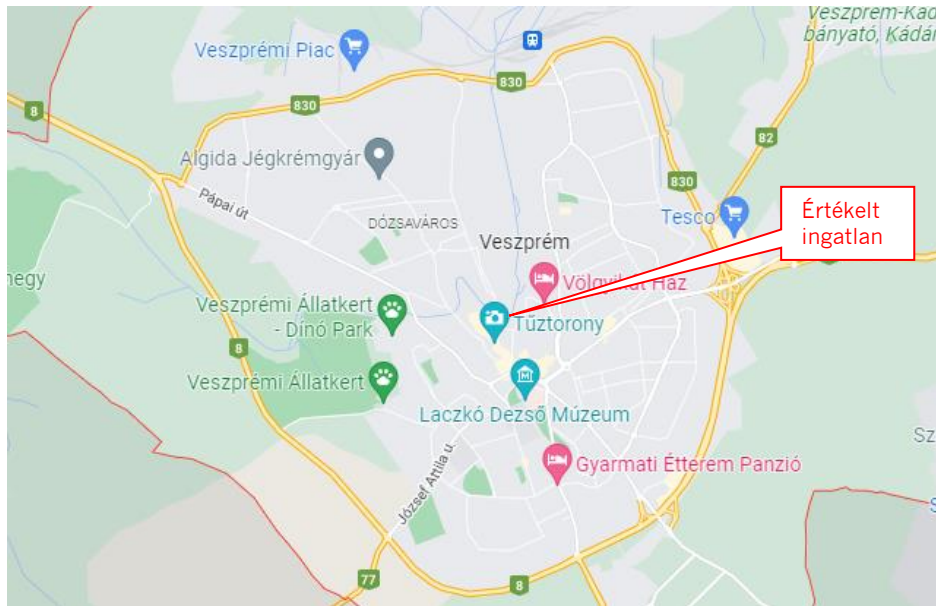
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



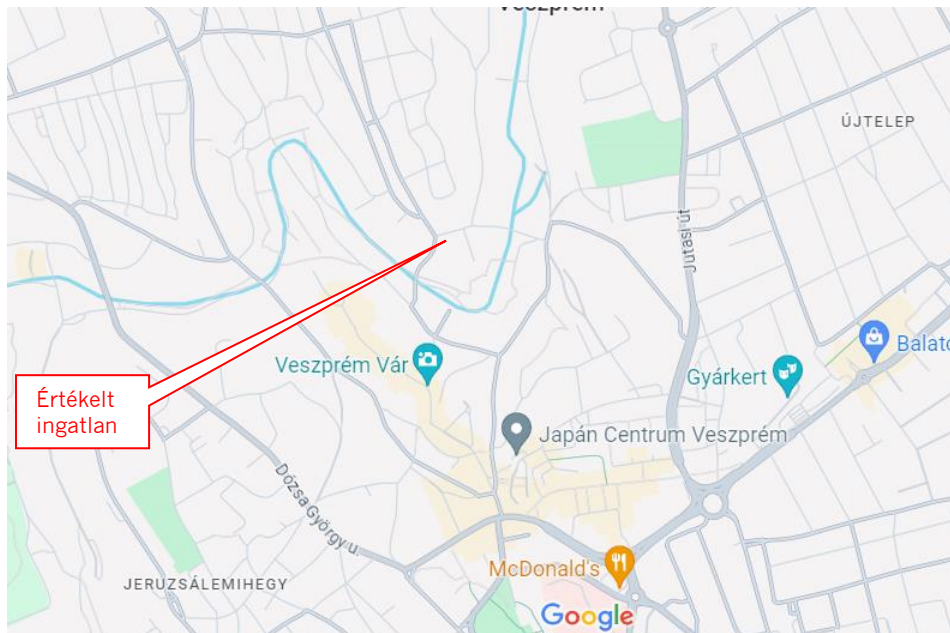
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 900 méter távolságra északi irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Pajta utcából közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében kereskedelmi, szolgáltató épületek, lakóházak, beépítetlen területek, találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 100 méter távolságon belül található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém 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. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Veszprém belterület 358/1 helyrajzi számú ingatlan a területe északi irányban enyhén lejtős, keleti irányban lépcsőzetes elrendezésű. A terület füvesített, közúzalakos, gyümölcsfákkal, dísznövényekkel beültetett rendezetlen terület. Az ingatlanon egy 6 lakrészből álló alapincézett rossz állapotú lakóház áll.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



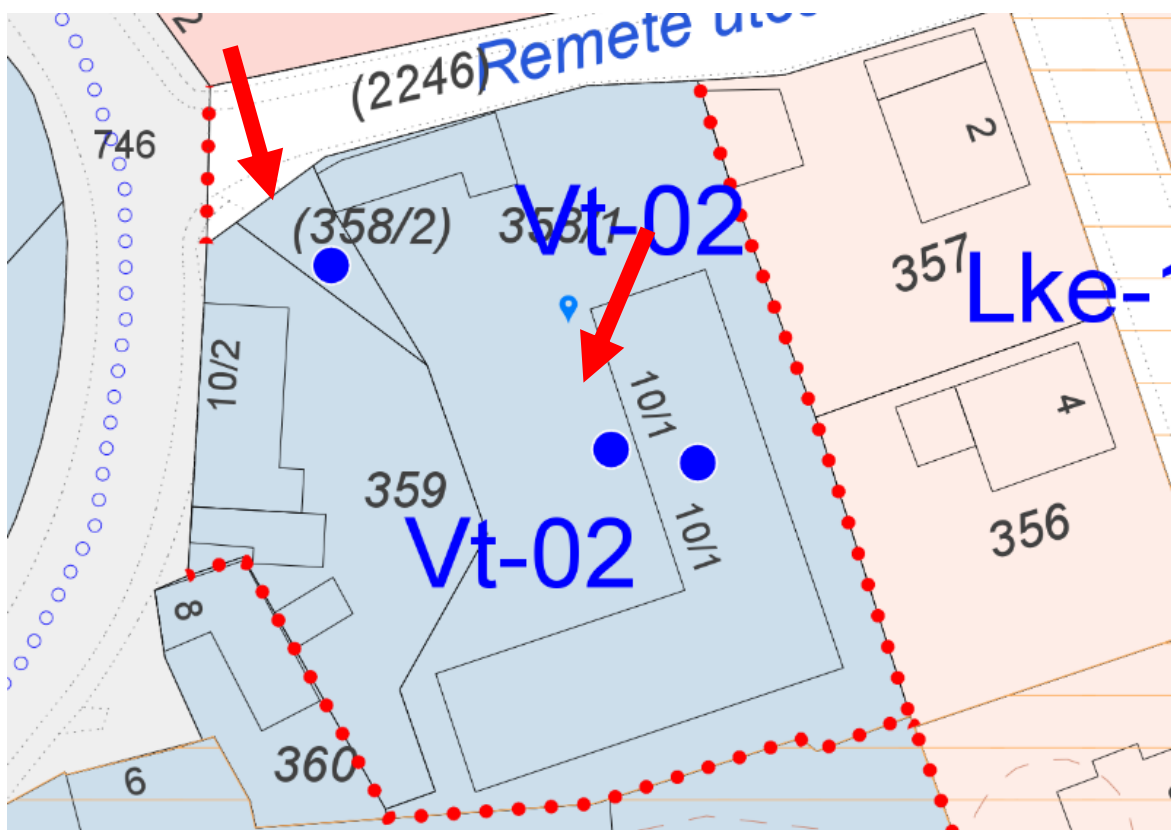
A Veszprém belterület 358/2 helyrajzi számú ingatlan a területe északi irányban enyhén lejtős. Alakja háromszög alakú, felülete közúzalékkal szórt.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon gázközmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Vt-02 jelű „településközponti terület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Vt-02
Sajátos területfelhasználási egység:	Településközpont terület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	900
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	30
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	5,4
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	30
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	16
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda, b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó, c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, d) kulturális, közösségi szórakoztató, e) sport, f) közlekedést kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

Korlátozások:

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	358/1	Gazdasági épület	műemlék	4687	10662	1958

Leírás:

Lakóház, egykori káptalani major udvari épülete, barokk, 18. sz. Átalakítva. Az együttes többi része későbbi.

Jellege: A telek belső részén, meredek fal szélén, szabadon álló, L alaprajzú, földszintes barokk épület.

Külső: Az L alaprajzú épület mindkét véghomlokzata csonkakontyolt oromzatos, átalakított nyílásokkal, lizénatagolással, három ovális padlásablakkal. Udvari homlokzata előtt három mellvédes, kosáráves árkád, valamint egy félkörzáródású bejárat nyílás alkotta tornác fut végig, a homlokzat déli szakaszán szalagkeretes ablakok. Kerti (keleten kilenc-, délen nyolctengelyes) homlokzata azonos tagolású: a lizénákkal osztott falsíkon szabálytalan kiosztású, füles szalagkeretes, zárókódízes ablakok. Nyeregtető, cserépfedés.

Az épület műszaki jellemzői



Építés éve:	18. század
Szintek:	pince, földszint, padlástér
Funkció:	szükséglakás
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	kő
Talajnedvesség elleni szigetelés:	bitumenes vízszigetelés
Függőleges teherhordó	kő
Belső válaszfalak:	tégla, kő
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	fa fedélszék, cserépfedés, fafödém
Nyílászárók:	
Külső ajtó, ablakok	fa szerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel, fa szerkezetűek egyszerű kivitelben
Felületképzések:	
Homlokzat	alapvakolat, kőporos vakolat
Belső falfelület:	vakolt festett
Belső padlóburkolat:	kerámia
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók, melegvízellátás:	A fűtést fatüzelésű kályha, vagy cserépkályha biztosítja. A melegvízellátást fatüzelésű bojler biztosítja. A 6 lakrészből a fűtés, és a melegvíz ellátás csak 1 lakrészben működik.
Leírás:	
Hagyományos technológiával épült, pince, földszint, padlástér, tagolódású, felújítandó állapotú épület. Az értékelt ingatlan funkciója szükséglakás. Az ingatlan 6 lakrészből áll.	
1- lakrész: Fürdőszobával, konyhával rendelkező, rossz állapotú lakrész. A Konyha, és a fürdőszoba jelen állapotában nem használható. Kerámia burkolat, és laminált padló, és parketta burkolat található benne, a falak vizesednek, felújítása javasolt.	

	A helyiség fűtését cserépkályha biztosította, de megrongálták. Jelen állapotában nem fűthető, melegvízellátás nem megoldott.
2-	lakrész: Fürdőszobával, konyhával rendelkező, rossz állapotú lakrész. A Konyha, és a fürdőszoba jelen állapotában nem használható. Kerámia burkolat, és laminált padló burkolat található benne, a falak vizesednek, felújítása javasolt. Jelen állapotában nem fűthető, melegvízellátás nem megoldott.
3-	lakrész: Fürdőszobával, konyhával rendelkező, rossz állapotú lakrész. A Konyha, és a fürdőszoba jelen állapotában nem használható. Kerámia burkolat, és parketta található benne, a falak vizesednek, felújítása javasolt. Jelen állapotában nem fűthető, melegvízellátás nem megoldott.
4-	lakrész: Állapota rossz, teljes felújítást igényel. Fürdőszobával, konyhával, wc-vel nem rendelkezik a lakrész.
5-	lakrész: Állapota rossz, teljes felújítást igényel. Fürdőszobával, konyhával, wc-vel nem rendelkezik a lakrész. Jelenleg fatárolásra használják.
6-	lakrész: Állapota közepes, fűtése fatüzelésű kályhával megoldott, a melegvíz ellátást fatüzelésű bojler biztosítja. Burkolata mozaik kerámia, és műpadló.
7-	pince: Állapota rossz, teljes felújítást igényel. Döngölt föld az aljzata.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel, a területen felhalmozott lomok, és a pincében hagyott lomok, és kommunális szemetet kivéve, az értékelt ingatlan területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanon nem folyik.

Egyéb korlátozások:

A földrészlet vagy annak egy bizonyos része helyi értékvédelmi területen fekszik!
A földrészlet vagy annak egy bizonyos része az "B" hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik!
A földrészlet vagy annak egy bizonyos része az "C" hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik!

4. ÉRTÉKELEÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1., pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 358/1, és 358/2 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása, gazdasági döntéshez.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

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 értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, 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 tudomásom szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; 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 javadalmazásom 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 lévőknek tételezzem fel. A megállapított vagyonkezelői díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – 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;

Az értékelés időpontja 2024. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény bérleti díj értékére vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant felújítandó állapotú ingatlanok kínálati áraival vetettem össze.

A számítás alapján a Veszprém belterület 358/1 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

105 000 000 Ft-ban, azaz százötmillió forintban

határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém belterület 358/2 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

2 000 000 Ft-ban, azaz kétmillió forintban

határoztam meg. A számítás során az ingatlan értékét hasonló belterületi építési telkek áraival vettem össze a megfelelő korrekciók alkalmazásával.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.

A számítás alapján a Veszprém belterület 358/1 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

116 000 000 Ft-ban, azaz száztizenhatmillió forintban

határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Veszprém 358/1 hrsz.:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	105,0 MFt	súly:	100%	105,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	116,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

105,0 MFt

Veszprém 358/2 hrsz.:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	2,0 MFt	súly:	100%	2,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

2,0 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Tekintettel az ingatlanok jellegére a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Eladó az ingatlan értékesítés esetén az ÁFA tv. általános szabályai szerint jár el, nem választotta az adókötelessé tételt. Az ÁFA tv. 86. § (1) bek. j. valamint k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól. Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozó forgalmi érték.

Veszprém, 2024. október 9.



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220/50526156-83541003

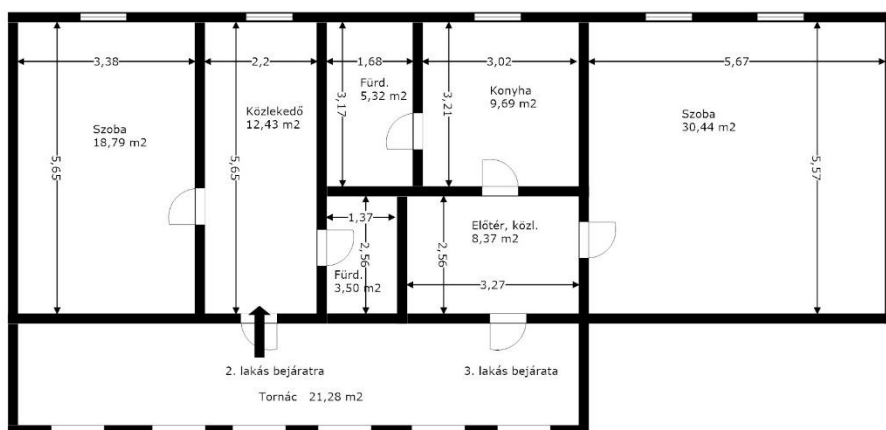
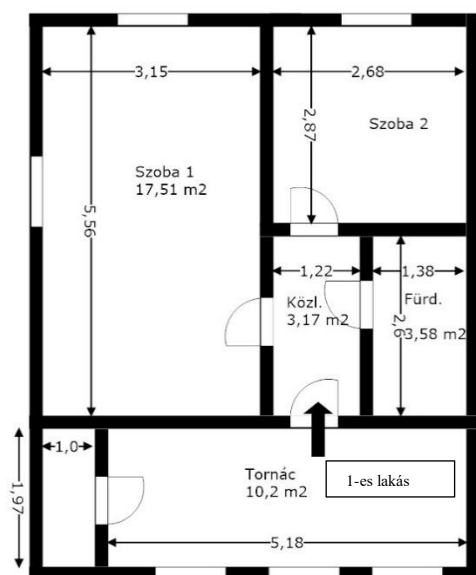
.....
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
minősítésű Értékelő (EUFIM 2023/648)

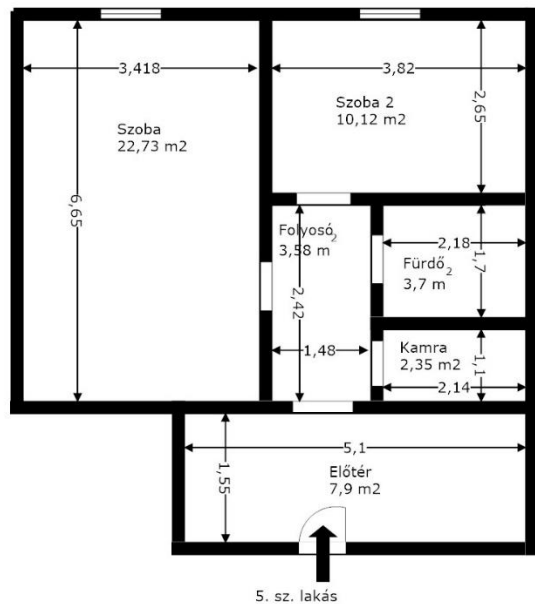
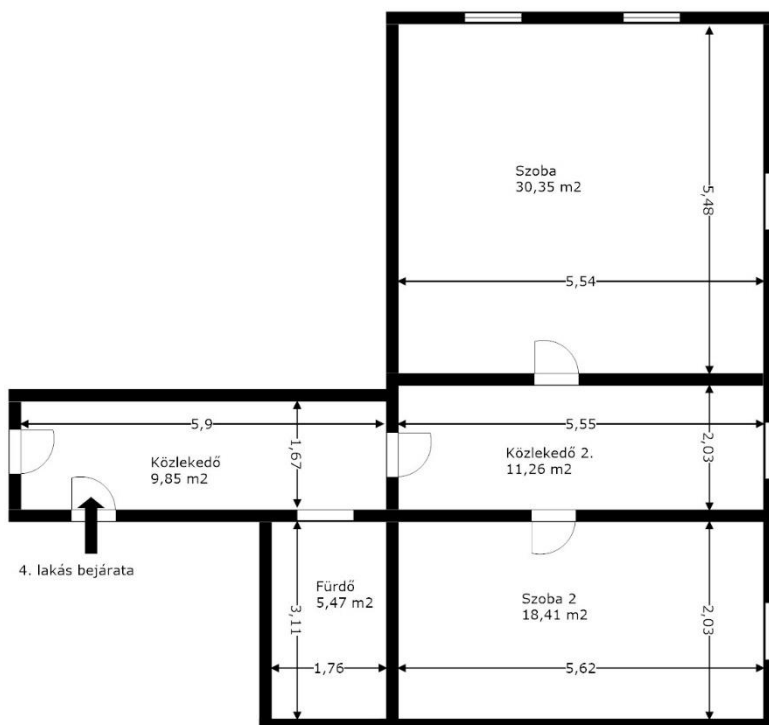
6. MELLÉKLETEK

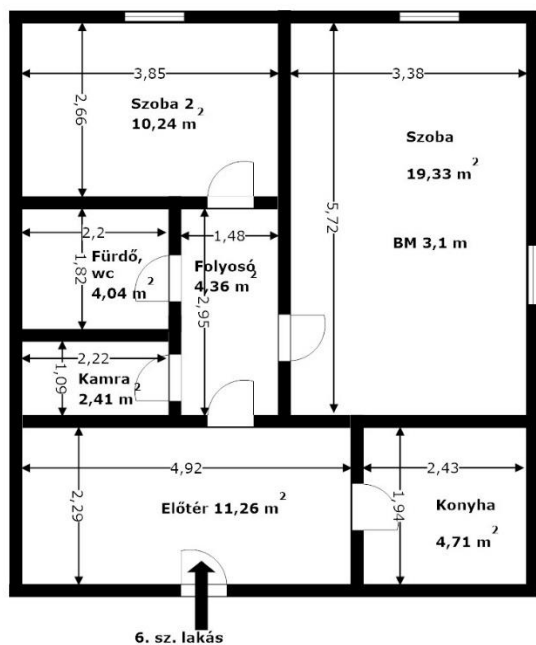
TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
Szoba 1	földszint	17,51	közepes	1	
Szoba 2	földszint	7,69	közepes	1	
Közeledő	földszint	3,87	közepes	1	
Fürdő	földszint	3,58	közepes	1	
Tornác	földszint	10,20	közepes	2	
Tároló	földszint	1,97	közepes	3	
Szoba	földszint	18,79	közepes	1	
Közeledő	földszint	12,43	közepes	1	
Fürdő	földszint	3,50	közepes	1	
Előtér közl.	földszint	8,37	közepes	1	
Konyha	földszint	9,69	közepes	1	
Fürdő	földszint	5,32	közepes	1	
Szoba	földszint	30,44	közepes	1	
Tornác	földszint	21,28	közepes	2	
Közeledő	földszint	9,85	közepes	1	
Fürdő	földszint	5,47	közepes	1	
Közeledő 2	földszint	11,26	közepes	1	
Szoba 2	földszint	18,41	közepes	1	
Szoba	földszint	30,35	közepes	1	
Szoba	földszint	22,73	közepes	1	
Szoba 2	földszint	10,12	közepes	1	
Folyosó	földszint	3,58	közepes	1	
Szoba 2	földszint	10,12	közepes	1	
Fürdő	földszint	3,70	közepes	1	
Kamra	földszint	2,35	közepes	1	
Előtér	földszint	7,90	közepes	1	
Előtér	földszint	11,26	közepes	1	
Konyha	földszint	4,71	közepes	1	
Kamra	földszint	2,41	közepes	1	
Fürdő, wc	földszint	4,04	közepes	1	
Folyosó	földszint	4,36	közepes	1	
Szoba	földszint	19,33	közepes	1	
Pince	földszint	17,53	közepes	4	
Összesen:		354,1			

	helyiségsorozat megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	lakórész	257,0	1,0	257,0
K=2	tornác	31,5	0,1	3,1
K=3	tároló	2,0	0,5	1,0
K=4	pince	17,5	0,3	5,3
K=5				
K=6				
	összesen:	308,0		266,4

Alaprajzok







Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Ingtalan címe:		Veszprém, Hajnal utca	Veszprém, Belváros	Veszprém, Miklós utca
	Tagolása:	pince, földszint, padlástér	földszint, padlástér	földszint, padlástér	szuterén, emelet, padlástér
	Környezete:	településközponti lakó	településközponti lakó	településközponti lakó	településközponti lakó
	Jelleg, funkció:	szükség lakás	lakóház	lakóház	lakóház
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	településközponti környezetben, várpanorámával rendelkező teljes felújítást igénylő, komfort nélküli szükség lakás.	településközponti környezetben, felújítandó állapotú lakóház, gázkazán, és kályha fűtessel	településközponti környezetben, közepes állapotú lakóház, gázkazán, fűtessel	településközponti környezetben, felújítandó állapotú lakóház, gázkazán fűtessel
	Építés éve:	1900	1950	1950	1950
	Műszaki állapot:	rossz állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/34179367	ingatlan.com/34133344	ingatlan.com/33531577
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kinálati/adásvételi ár (Ft)		49 790 000	65 000 000	69 900 000
	telekméret (m ²)	1 609	210	200	268
	redukált alapterület (m2)	270,9	80,0	96,0	110,0
	fajlagos ár (Ft/m2)		622 375	677 083	635 455
	kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
	kinálat/adásvétel időpontja		2024. október	2024. október	2024. október
	kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,90	0,90
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		591 256	609 375	571 909
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	telekméret		kisebb	kisebb	kisebb
			1,10	1,10	1,10
	alapterület		kisebb	kisebb	kisebb
			0,85	0,90	0,95
	műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,80
	komfortfokozat		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
	közművek		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,95
	várpanoráma		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,10	1,10	1,10
	művelési védettség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			375 651	409 936	382 218
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	számítás alapját képező terület (m2)	270,9			
	helyszíni szemlén mért terület alapján				
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	389 268			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	389 300			
	becsült érték (Ft)	105 466 431			
	becsült érték kerekítve (Ft)	105 000 000			

Értékelt ingatlan: Veszprém, Pajta utca 10 Hrsz.: 358/1, 358/2

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyan címe:		Veszprém, Takácskert utca	Veszprém, Fűrész utca	Veszprém, Fűrész utca
Környezete:	településközponti lakó			
Jelleg, funkció:	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Övezeti besorolás:	Vt	Lk	Lk	Lk
Infrastrukturális adottságok (közmvé, utak, kerítettség, stb.):	településközponti környezetben, várpanorámával rendelkező teljes felújítást igénylő, komfort nélküli szükségakás.	Víz, villany, csatorna közmvével, építési telek	Közmű nélküli építési telek	Közmű nélküli építési telek
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34163496	ingatlan.com/31913923	ingatlan.com/31913961
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		40 000 000	48 000 000	49 000 000
telekméret (m²)	61	800	912	919
fajlagos ár (Ft/m²)		50 000	52 632	53 319
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2024. október	2024. október	2024. október
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekció tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m²)		42 500	44 737	45 321
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
		1,05	1,00	1,00
terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,10	1,10	1,10
közművek		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		0,90	1,00	1,00
övezeti besorolás		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,70	0,70	0,70
várpanoráma		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,10	1,10	1,10
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		35 719	39 787	40 306
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m²)	61,0			
fajlagos átlagár (Ft/m²)	38 604			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m²)	38 600			
becsült érték (Ft)	2 354 600			
becsült érték kerekítve (Ft)	2 000 000			

Értékelt ingatlan: Veszprém, Pajta utca 10 Hrsz.: 358/1, 358/2

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyan címe:		Veszprém, Takácskert utca	Veszprém, Fűrész utca	Veszprém, Fűrész utca
Környezete:	településközponti lakó			
Jelleg, funkció:	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Övezeti besorolás:	Vt	Vt	Vt	Lk
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	településközponti környezetben, várpanorámával rendelkező teljes felújítást igénylő, komfort nélküli szükséglet.	Víz, villany, csatorna közművel, építési telek	Közmű nélküli építési telek	Közmű nélküli építési telek
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34163496	ingatlan.com/31913923	ingatlan.com/31913961
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		40 000 000	48 000 000	49 000 000
telekméret (m ²)	1 609	800	912	919
fajlagos ár (Ft/m ²)		50 000	52 632	53 319
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2024. október	2024. október	2024. október
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		42 500	44 737	45 321
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
		1,05	1,00	1,00
terület		kisebb	kisebb	kisebb
		0,90	0,90	0,90
közművek		hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,00	1,10	1,10
övezeti besorolás		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőtlenebb
		0,95	0,95	1,05
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
várpanoráma		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,10	1,10	1,10
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		41 970	46 283	51 822
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m ²)	1 609,0			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	46 692			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	46 690			
becsült érték (Ft)	75 124 210			
becsült érték kerekítve (Ft)	75 000 000			

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	Lakó	2	Tornác	3	Pince
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	608 000 Ft/m ²		250 000 Ft/m ²		100 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	259 m ²		31 m ²		18 m ²	
fizikai avultság	60%		60%		60%	
funkcionális avultság szorzószáma	35%		35%		35%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	5%		5%		5%	
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	38 896 eFt		1 944 eFt		433 eFt	
épület, építmény, építményrész stb.	4		5		6	
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége						
alapterület (átlagos falvastagság mellett)						
fizikai avultság						
funkcionális avultság szorzószáma						
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	0 eFt		0 eFt		0 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 41 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 75 000 eFt + felépítmény értéke 41 000 eFt = 116 000 eFt

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 2250788/6/2024

2024.10.09

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 358/1 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Pajta utca 10--1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

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 lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1609	0.00	
---	---	------	------	--

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 963/2004.09.20

eredeti határozat: 31001/1994.01.27

jogcím: jogutódlás 31001/1994.01.27

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 963/2004.09.20

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 358.hrsz-ű ingatlan megosztása során.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Megrendelés szám:2250814/6/2024

2024.10.09

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 358/2 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Pajta utca 10--1. "felülvizsgálat alatt"					
I. R É S Z					
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 közterület	0	61	0.00		

II. R É S Z					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 963/2004.09.20					
eredeti határozat: 31001/1994.01.27					
jogcím: jogutódlás 31001/1994.01.27					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					

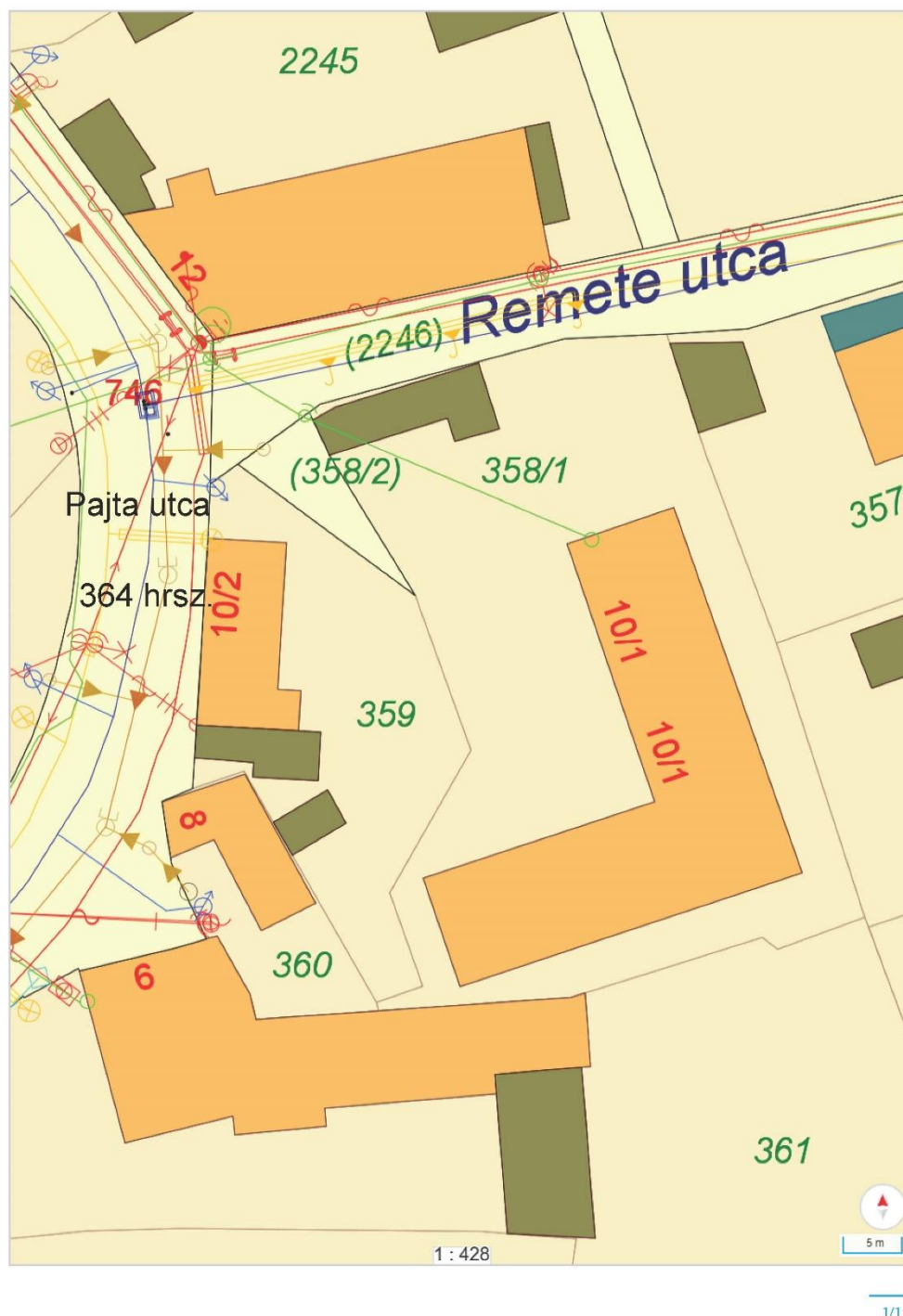
III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 963/2004.09.20
- Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 358.hrsz-ű ingatlan megosztása során.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Veszprém, Pajta utca 10/1., 358/1 hrsz., 358/2 hrsz.



FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



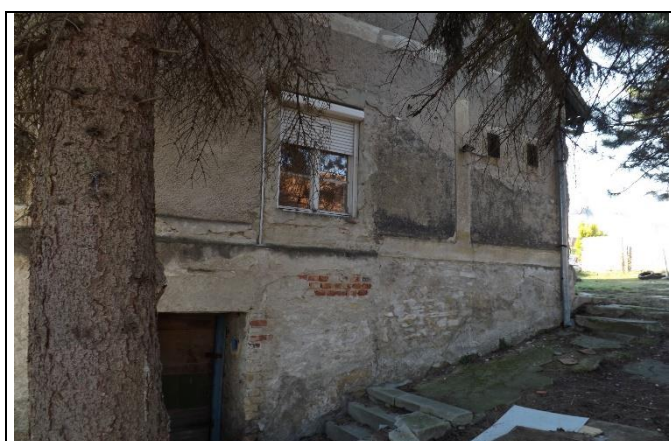
az értékelt ingatlan. Veszprém 358/2 hrsz



az értékelt ingatlan. Veszprém 358/2 hrsz



az értékelt ingatlan. Veszprém 358/1 hrsz



homlokzat

FÉNYKÉPEK



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat

FÉNYKÉPEK



pince



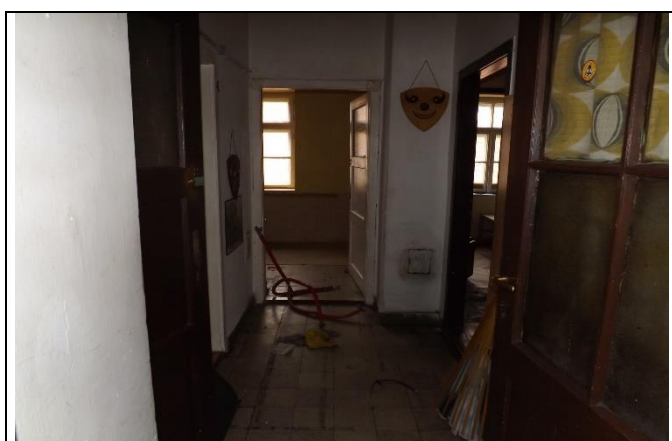
pince



6-os lakás



6-os lakás



6-os lakás



6-os lakás

FÉNYKÉPEK



6-os lakás



6-os lakás



5-ös lakás



5-ös lakás



5-ös lakás



5-ös lakás

FÉNYKÉPEK



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás

FÉNYKÉPEK



1-es lakás



1-es lakás



1-es lakás



1-es lakás



3-as lakás



3-as lakás

FÉNYKÉPEK



2-es lakás



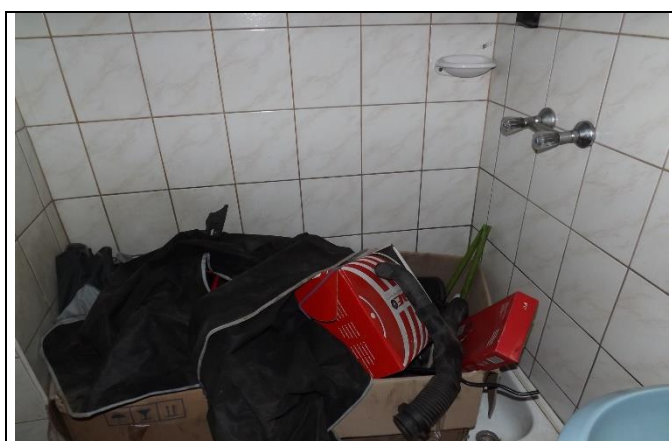
2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás

Hasonlító adatok

2024. 10. 07. 18:56

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 605 0878

Veszprém, Hajnal utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
49,79 millió Ft	80 m²	210 m²	2

Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	1950 és 1980 között	Kilátás	panorámás
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Akadálymentesített	igen		
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, kályha
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Napelem	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladásra kínálok Veszprém csendes, kertvárosi részén található ingatlanomat.

A ház 80 nm alapterületű, plusz padlástér. Jelenleg egy szuterén, 1 előszoba, 2 szoba, kis konyha, 1 fürdőszoba és kamra található benne.

Állapotát tekintve felújítandó.

Elhelyezkedéséből adódóan kiváló adottságokkal rendelkezik. Belvároshoz közeli, néhány perc sétával elérhető iskola, óvoda, több üzlet, orvosi rendelő, gyógyszertár, buszmegálló. Panorámás, ugyanis a padlás szintről, ami tetőtérre alakítható csodás kilátás nyílik a Veszprémi várra.

A telek területe 210 nm, ami 50%-ban beépíthető. Jelenleg egy 105 nm-es lakóépület van rá tervezetve, akár tetőtér beépítéssel is.

Az ingatlan pénzügyi tehertől - pertől mentes, így akár azonnal birtokba vehető.

<https://ingatlan.com/34179367/nyomtatas>

1/2

2024. 10. 07. 18:56

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

Jelenleg a ház és az udvar is kiürítés alatt áll.

Illetve hamarosan megkapja a bontási engedélyeket a tetőhöz, és az építési - településképi engedélyeket, ami által a felújítás azonnal, és gond nélkül megkezdhető.

Az ingatlan befektetésnek is kiváló.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34179367>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Mészáros Lászlóné
MÉSZI-INGATLANIRODA

Prémium Partner

+36 30 334 0833

+36 70 422 1660



Veszprém, Belváros

Eladó házirész

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
65 millió Ft	96 m ²	200 m ²	3
Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	nincs megadva
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	van
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet
Akadálymentesített	nincs megadva		
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Napelem	nincs
Rezsiköltség	12 000 Ft/hó	Szigetelés	nincs
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	E

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

2024. 10. 07. 18:58

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

Veszprém belvárosában eladó 96 m² nettó alapterületű házrész. Az épület belül teljes felújítást igényel. Vízcsoatorna, villany, gáz közművekkel ellátott. A belváros közelsége miatt jelentős előnyökkel rendelkezik, minden a közelben elérhető, jó a közlekedés. Értékálló befektetés, akár irodának is kialakítható, de a nagy alapterülete miatt kettő lakás is kialakítható benne, mivel két bejárattal rendelkezik.

Amennyiben felkeltette érdeklődését ne habozzon, hívjon fel.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34133344>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Maczucz Márton
OTP Ingatlanpont Nyugati
régió 3

+36 30 345 0219



Veszprém, Belváros

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
69,90 millió Ft	110 m²	268 m²	2 + 2 fél

Ingatlan állapota	közepes állapotú	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	1950 és 1980 között	Kilátás	udvari
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	beépített
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Akadálymentesített	nem		
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Napelem	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprémbe 110 m²-es, IRODÁNAK, VAGY ORVOSI RENDELŐNEK IS KIVÁLÓ családi ház eladó! Az ingatlan a belvároshoz közel, egy csendes utcában fekszik.

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Értékelt ingatlan: Veszprém, Pajta utca 10 Hrsz.: 358/1, 358/2

2024. 10. 07. 19:06

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

Található benne 2 szoba, 2 félszoba, konyha, kamra, étkező, előszoba, fürdőszoba vécével és egy külön vécé. A terek világosak, tágasak.

Az épület szerkezete téglá, a tető cseréppel fedett, a földem betonozott.

A hátsó két szobához egy kis kanyargós közlekedőn át juthatunk el, a tetőtérben pedig kialakításra került egy 7 m²-es manzárdszoba, ahová a víz is bevezetésre került.

Az épülethez tartozik még egy 28 m²-es, az udvar felől külön bejárattal rendelkező szuterén is, ahol található egy nagy szoba, előtér, közlekedő, egy mosdó és külön vécé.

Az épület fűtését egy gázkazán biztosítja, radiátoros hőleadással. A csővezetékeket a tulajdonos rézcsövekre cserélte.

Az épület előtt egy fából készült kocsibeálló található, a ház mellett pedig egy fedett terasz, ahol lehetőség van kerti kiült is elhelyezni. Az épület mögött egy zárt tároló áll a lakók rendelkezésére.

Az ingatlan elhelyezkedése kiváló, közel van az óvoda, iskola, és pár perces sétával a belváros is elérhető.

Amennyiben hirdetésem felkeltette az érdeklődését, keressen bizalommal, az ingatlan időpont-egyeztetést követően rugalmasan megtekinthető! Nálunk minden megtekintés DÍJMENTES!

Az OTP Ingatlanpont teljes körű ügyintézővel áll az eladók és a vevők rendelkezésére. A kínálatunkból választott ingatlan finanszírozásához kedvezményes hitelkonstrukciót kínálunk. Az adásvételi szerződés megkötéséhez igény szerint megbízható ügyvédi közreműködést biztosítunk, és segítséget nyújtunk az adásvételhez kapcsolódó ügyek intézéséhez is!



<https://ingatlan.com/33531577/nyomtatas>

2/3

2024. 10. 07. 19:06

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33531577>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33531577/nyomtatas>

3/3

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 379 3811



Veszprém, Takácskert utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
40 millió Ft		800 m ²	
Beépíthetőség	25%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

GLAMOUR napok!

A fix, készpénzes vételár kizárólag október 7-től - 15-ig hétre vonatkozik!

Veszprémben a Takácskertben eladó 800 m²-es belterületi építési telek.

Utcafronti szélessége a teleknek 23 méter.

Hész szerinti övezeti besorolás:

Lke-06

25% beépíthetőség

6.5 méter építmény magasság

Szabadon álló beépítési mód

2024. 10. 07. 19:21

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34163496>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34163496/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Fűrészes utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
48 millió Ft		912 m ²	
Beépíthetőség	25%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrészes utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 912 m²-es építési telek eladó.

A Fenyves utcára illetve Séd völgyre nyílik panoráma.

A megépített épület elé a domborzati viszonyok miatt a későbbiekben sem lehet építeni.

A közművek a Fűrészes utcán vannak. A panorámás illetve örök panorámás adottsága miatt a telek lejtős, így a beépítésnél teraszos kialakítás szükséges.

A Tulajdonos információi alapján övezeti besorolása: Lk-53, ahol a maximális beépíthetőség: 25 %, épület maximális magassága: 5,4 m, terepszint alatti maximum beépíthetőség: 50%. Fontos információ még, hogy 3 méteres előkert minimálisan szükséges.

Ebben a hirdetésben szereplő telken kívül, még van lehetőség vásárolni telket ezen a területen

Értékelt ingatlan: Veszprém, Pajta utca 10 Hrsz.: 358/1, 358/2

2024. 10. 07. 19:23

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

(aktualitás folyamatosan változhat):

- 778 m2 telek 45 millió Ft
- 919 m2 telek 49 millió Ft

Amennyiben bármilyen információra szüksége van irodánk szívesen áll rendelkezésére!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon.

Irodaí azonosító kód: N4073

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31913923>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/31913923/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Fűrészes utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
49 millió Ft		919 m ²	
Beépíthetőség	25%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrészes utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 919 m²-es építési telek eladó.

A Fenyves utcára illetve Séd völgyre nyílik panoráma.

A megépített épület elé a domborzati viszonyok miatt a későbbiekben sem lehet építeni.

A közművek a Fűrészes utcán vannak. A panorámás illetve örök panorámás adottsága miatt a telek lejtős, így a beépítésnél teraszos kialakítás szükséges.

A Tulajdonos információi alapján övezeti besorolása: Lk-53, ahol a maximális beépíthetőség: 25 %, épület maximális magassága: 5,4 m, terepszint alatti maximum beépíthetőség: 50%. Fontos információ még, hogy 3 méteres előkert minimálisan szükséges.

Ebben a hirdetésben szereplő telken kívül, még van lehetőség vásárolni telket ezen a területen

Értékelt ingatlan: Veszprém, Pajta utca 10 Hrsz.: 358/1, 358/2

2024. 10. 07. 20:05

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

(aktualitás folyamatosan változhat):

- 778 m2 telek 45 millió Ft
- 912 m2 telek 48 millió Ft

Amennyiben bármilyen információra szüksége van irodánk szívesen áll rendelkezésére!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon.

Irodai azonosító kód: N4074

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31913961>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/31913961/nyomtatas>

2/2