

## **Forgalmi érték aktualizálása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére**

a 8200 Veszprém, Pajta utca 10/1. szám alatt található, Veszprém 358/1 és  
358/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokról



Készítette:

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

**1. számú példány**

**Csopak  
2025. május 21.**



### **VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
Cím: 8200 Veszprém, Pajta utca 10/1.  
Hrsz.: 358/1

### **TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1  
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: korlátozó feltételek)  
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

### **AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan telekterülete: 1609 m<sup>2</sup>  
Nettó alapterület: 356 m<sup>2</sup>  
Hasznos alapterület: 356 m<sup>2</sup>  
Redukált alapterület: 311 m<sup>2</sup>  
Közmű-ellátottság: közműhálózatról leválasztott  
Jelenlegi funkció: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Az ingatlan megnevezése: kivett közterület  
Cím: 8200 Veszprém, Pajta utca 10/1.  
Hrsz.: 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**

Az ingatlan telekterülete: 61 m<sup>2</sup>  
Közmű-ellátottság: közmű nélküli  
Jelenlegi funkció: kivett közút

**A megbízás tárgyi ingatlanokról készült, 2024. október 10-én kelt értékelés aktualizálására vonatkozik. Az aktualizálás oka a Megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott, 2025. május 15-én kelt Tartószervezeti Szakvéleményben és 2025. áprilisában kelt Építéstörténeti dokumentáció és értékleltárban rögzítettek figyelembevétele az értékképzés során. Az aktualizáláshoz újabb helyszíni szemle nem történt, az aktualizálás a 2024. szeptember 30. dátumú helyszíni szemlén rögzítettek, illetve a fenti dokumentumokban tett megállapítások alapján, illetve a piaci adatok frissítése mellett történt.**

A Veszprém 358/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan a Veszprém 358/2 helyrajzi számú ingatlanon keresztül érhető el. A megbízás a 358/1 és 358/2 helyrajzi számú ingatlanok együttes forgalmi értékének megállapítására vonatkozik, a megbízás alapján a két ingatlant egy ingatlantestként kezeltük.

Annak ellenére, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, a Veszprém 358/1 helyrajzi számú ingatlan a műemlékvédelmi nyilvántartás alapján 4687 törzsszámmal, 10662 azonosítószámmal bejegyzett műemlék. A műemléki védetség az ingatlan hasznosítását jelentős mértékben befolyásolja, korlátozza.

## ÉRTÉKELEÉS

Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték aktualizálása gazdasági döntés előkészítéséhez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén és költségszámításon alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja/érvényessége:	2025. 05. 21. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

## MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

A 358/1 és a 358/2 hrsz.-ú ingatlanok együttes forgalmi értéke kerekítve:	<b>83 300 000 Ft</b> , azaz azaz nyolcvanhárommillió-háromszázezer forint
A fentiekből a 358/1 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke:	<b>79 900 000 Ft</b> , azaz azaz hetvenkilencmillió-kilencszázezer forint
A 358/2 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke:	<b>3 400 000 Ft</b> , azaz azaz hárommillió-négyszázezer 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.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Az értékeléshez a Megbízó 30 napnál régebbi tulajdoni lapokat és 90 napnál régebbi térképmásolatot bocsátott rendelkezésünkre. A megállapított értékek feltétele a csatolt tulajdoni lapok és térképmásolat, illetve a friss, hiteles ingatlan-nyilvántartás egyezősége.

Az ingatlanon található gazdasági épületek bontandó állapotúak, értéket nem képviselnek.

Az ingatlan műemlék, közkincs, birtokolható hasznos ingatlan, a piaci értéken kívül – többek között – nem forintosítható eszmei értékkel rendelkezik. A megbízás az ingatlan forgalmi értékének meghatározására vonatkozik.

A rendelkezésre bocsátott dokumentumok a nem megfelelő teherbírású, veszélyes szerkezetek cseréjére, javítására vonatkozó költségszámítást nem tartalmaznak, de a szakvéleményben leírt szükséges munkálatok költsége valószínűsíthetően több 10 millió forintos nagyságrendű, amely tétel még nem tartalmazza az esztétikai felújítás, gépészeti-illetve egyéb korszerűsítés költségeit. Vélelmezhető, hogy az épület felújítása-korszerűsítése kizárólag finansziális szempontból nem feltétlenül kifizetődő, ezért a jövőbeli ilyen irányú tulajdonosi szándék emocionális indíttatású lehet.

Csopak, 2025. május 21.

Ellenőrizte:

*Epinger - Galajda Edit*

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

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

Készítette:

*Epinger András*

**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.)





## Tartalomjegyzék

	Oldal
<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA .....</b>	<b>6</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>6</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	6
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	6
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	11
2.4 Felhasznált dokumentumok .....	11
<b>3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE .....</b>	<b>11</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: .....	11
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	13
3.3 Az épületek műszaki jellemzői .....	25
<b>4. ÉRTÉKEKÉLÉS .....</b>	<b>30</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	30
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	30
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények .....	31
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	31
4.5 Érték meghatározás .....	31
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	31
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel .....	33
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	33
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>36</b>
<b>6. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>38</b>

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

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2025.05.15-én megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Pajta utca 10/1. szám alatt található, Veszprém 3581/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” és a 358/2 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanok együttes 1/1 tulajdoni hányadának értékaktualizálásával.

Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntés előkészítéséhez.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016, EVS 2020 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

### 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

#### Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő

szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

#### 4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépezet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

#### 4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

#### 4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

#### 4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

#### 4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

#### 4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,

- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

#### 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### **Költségalapú módszer**

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

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

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

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

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

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

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

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

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről (25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendeletet)
- 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2024. 09. 30-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlanok adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanokról 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 megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap másolatok (2024.03.22.)
- E-hiteles térképmásolat (2024.03.22.)
- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv
- Védett ingatlanok nyilvántartása
- Tartószervezeti szakvélemény (2025. május 15.)
- Építéstörténeti dokumentáció és értékleltár (2025. április)
- Energetikai tanúsítvány (2025. 05. 07.)

## 3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

358/1 helyrajzi számú ingatlan:

Tulajdoni lap dátuma:	2024.03.22.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Pajta utca 10/1.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	358/1

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe:	1609 m <sup>2</sup>



**Tulajdoni lap II. rész:**

II/3.

Tulajdoni hányad:

1/1

Jogcím:

jogutódlás

Jogállás:

tulajdonos

Jogosult neve:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Jogosult címe:

8200 Veszprém, Óváros tér 9.

**Tulajdoni lap III. rész:**

III/1.

Bejegyző határozat, érkezési idő:

963/2004.09.20.

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

**358/2 helyrajzi számú ingatlan:**

Tulajdoni lap dátuma:

2024.03.22.

Ingatlan címe:

8200 Veszprém, Pajta utca 10/1.

Ingatlan fekvése

Belterület

Helyrajzi száma:

358/2

**Tulajdoni lap I. rész:**

Az ingatlan művelési ága:

kivett közterület

Telek területe:

61 m<sup>2</sup>**Tulajdoni lap II. rész:**

II/3.

Tulajdoni hányad:

1/1

Jogcím:

jogutódlás

Jogállás:

tulajdonos

Jogosult neve:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Jogosult címe:

8200 Veszprém, Óváros tér 9.

**Tulajdoni lap III. rész:**

III/1.

Bejegyző határozat, érkezési idő:

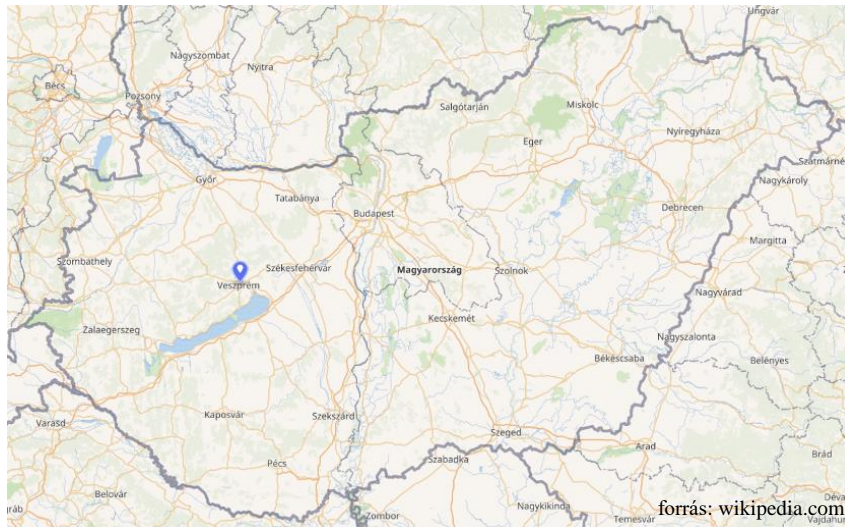
963/2004.09.20.

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

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

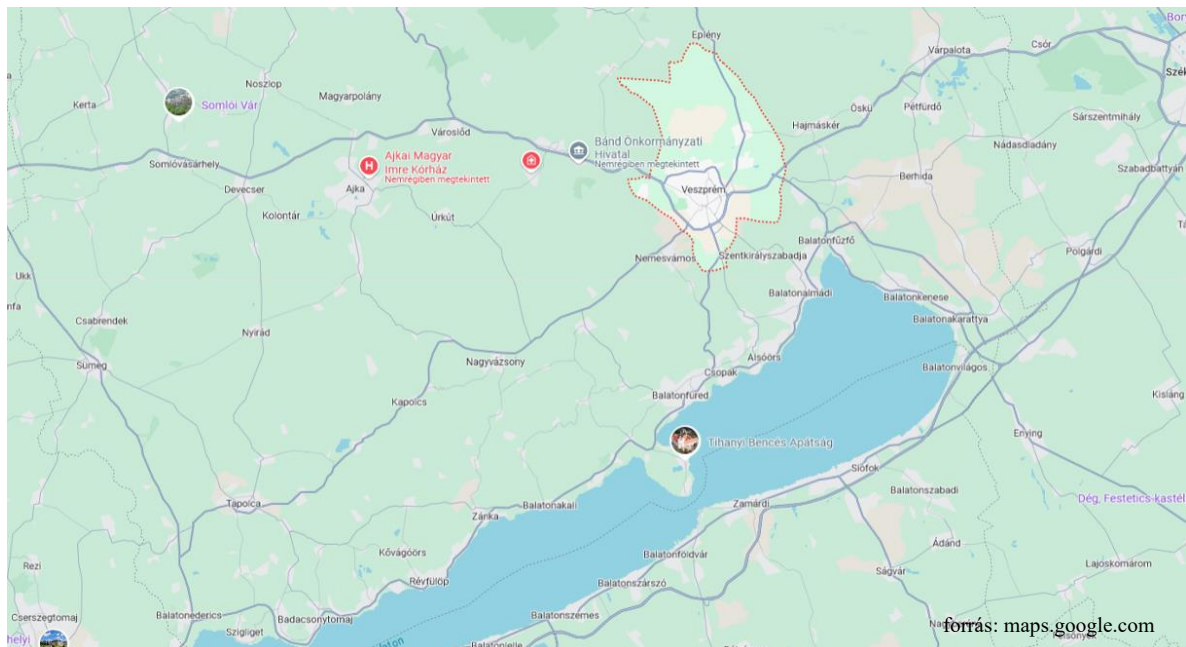
#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) <sup>[1]</sup>
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	Lista <a href="#">[kinyit]</a>
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) <sup>[3]</sup>
Népsűrűség	475,9 fő/km <sup>2</sup>

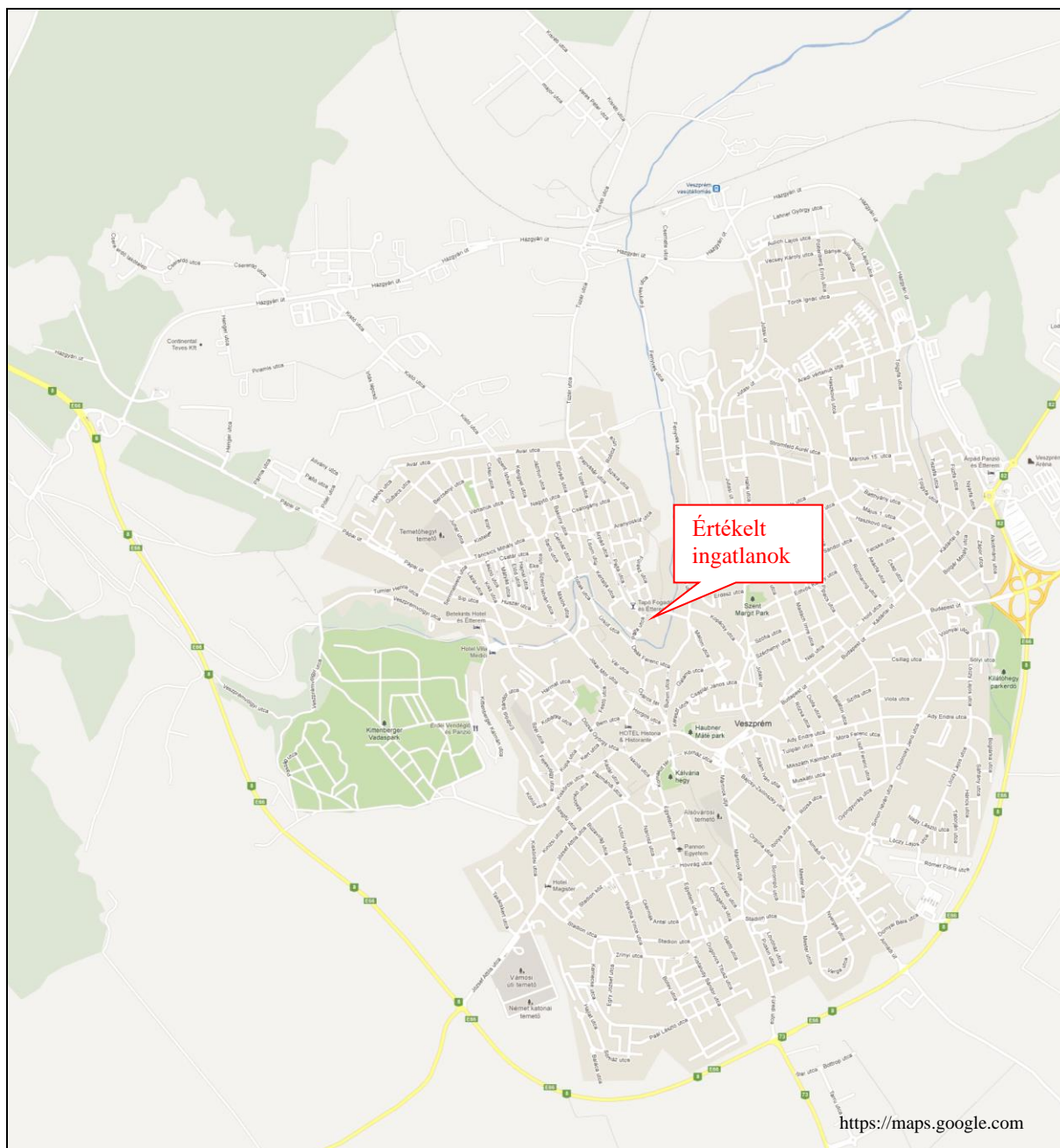
A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



#### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

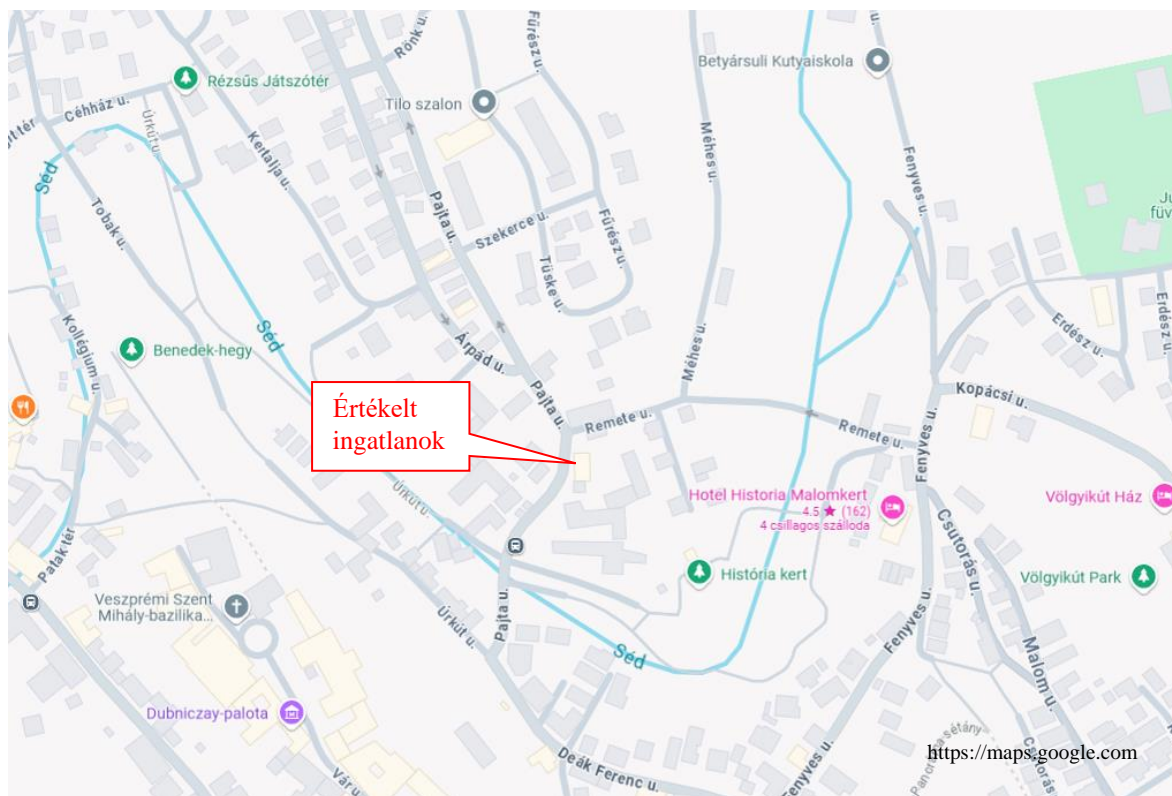
Az értékelt ingatlanok a település központjától cca. 500 méterre, északra, a Pajta utca és a Remete utca sarkán található. Infrastrukturális ellátottságuk jó, helyi és távolsági buszmegálló 85 méterre,

megyei kórház 1,3 km-re, kormányhivatal, földhivatal, megyei rendőrkapitányság, bíróság 300 m-en belül, élelmiszerbolt 350 m-re, kereskedelmi és szolgáltató egységek széles köre 600 méteren belül, általános iskola 850 méterre, autóbusz pályaudvar 900 méterre, óvoda, bölcsőde 1,0 km-re található. Környezetében családi házak vannak, nem messze található a Historia Malomkert. Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:





Az ingatlanok elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



## Gazdasági környezet

Az 56.029 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnevtára, 2024) 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 álláskeresők száma 661 fő, a munkanélküliségi ráta 1,81 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. márciusi 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.

## Lakáspiaci elemzés

# 2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

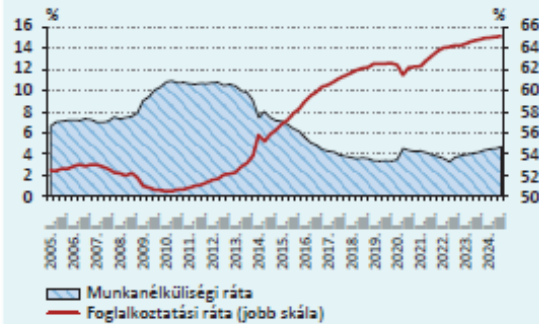
*A lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók javultak 2024 első felében. A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma idén újabb historikus csúcsra emelkedett, ugyanakkor összhangban a gazdasági növekedés lassulásával az üres álláshelyek száma visszaesett, mellyel enyhült a munkaerőpiac feszessége az elmúlt negyedévekben. A lakáspiaci keresletnek támaszt ad a bérek növekedése is: a versenyszféra bruttó átlagkeresete továbbra is kétszámjegyű éves emelkedést mutat, és az infláció csökkenésével párhuzamosan a reáljövödelmek is már 7-8 százalékkal nőttek 2024 első félévében. Előretekintve a keresletet erősítheti, hogy 2025 első három hónapjában lesz a lakosság birtokában lévő csaknem 7000 milliárd forintnyi PMÁP állomány közel háromnegyedének a kamatfordulója, amit követően – a hozamok jelentős csökkenése miatt – nőhet az ingatlanbefektetések vonzereje. Emellett az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások lakáscélokra történő adómentes felhasználásának jövő évi lehetősége szintén a lakáspiaci kereslet növekedését vetíti előre.*

*2024 második negyedévében Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak nominálisan éves összevetésben. Előzetes adatok alapján Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika a harmadik negyedévre, jelentősen meghaladva az EU-ban megfigyelhető 2,9 százalékos átlagos áremelkedést. Újonnan kialakított becslési eljárásunk eredményei alapján 2024 második negyedévében országosan 11 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami érdemi mérséklődést jelent az előző év azonos időszakának 23 százalékos értékéhez képest, amiben a javuló hitelezési kondíciók érdemi szerepet játszottak. A fővárosban ugyanakkor éves összevetésben érdemben nem változott a lakáspiaci túllértékelttség mértéke, az továbbra is meghaladja az 5 százalékot. Szeptemberben a bérleti díjak országos átlagban 9,6 százalékkal emelkedtek éves alapon.*

*2024 harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom 16 százalékkal élénkült éves összevetésben, a fővárosban pedig 31 százalékkal több adásvétel történt, mint egy évvel korábban. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámtól 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók növekedését a makrogazdasági tényezők javulása mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A lakáspiaci kereslet élénkülését jelzi az is, hogy Budapesten az előző év azonos időszaki 3,8 százalékos után 2024 harmadik negyedévében 3,0 százalékra, míg vidéken 5,7 százalékról 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke, az eladók pedig a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentették árat a hirdetés ideje alatt.*



1. ábra  
Munkanélküliség és foglalkoztatottság



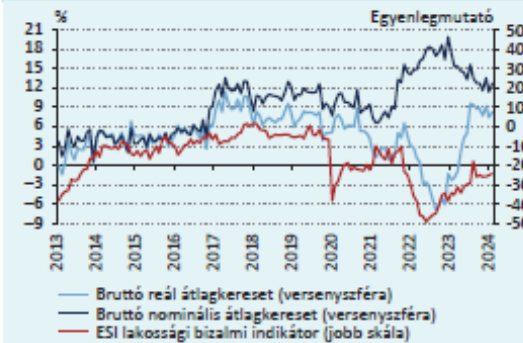
Megjegyzés: A 15–74 évesek körében.

Forrás: KSH.

## 2.1. TÁMOGATÓ FUNDAMENTUMOK MELLETT JELENTŐS LAKOSSÁGI MEGTAKARÍTÁSOK ÁRAMOLHATNAK A LAKÁSPIACRA 2025-BEN

A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas, de enyhült a munkaerőpiac feszessége az elmúlt negyedévekben. 2024 szeptemberében 4 millió 699 ezer fő volt a foglalkoztatottak száma, ami 32 ezer fővel volt alacsonyabb az előző év azonos időszakához képest. A konjunktúra lassú helyreállása, valamint a demográfiai folyamatok is korlátot jelentenek a foglalkoztatás további, érdemi bővülésének. A versenyszférában foglalkoztatottak száma 2024-ben várhatóan 0,3–0,4 százalékkal, majd 2025-ben és 2026-ban 0,0–0,5 százalékkal emelkedhet. A szezonálisan igazított munkanélküliségi ráta az első negyedévhez hasonlóan

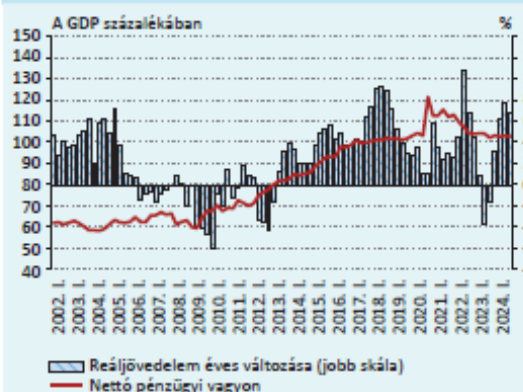
2. ábra  
Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján. Az adatsor 2024. júliusig tart.

Forrás: KSH, Európai Bizottság.

3. ábra  
A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása



Forrás: KSH, MNB.

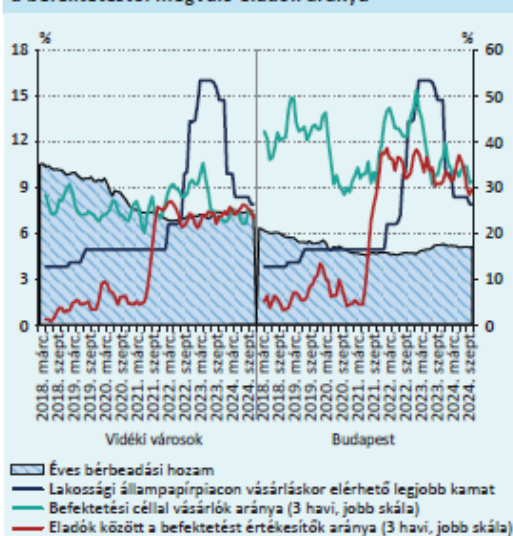
4,5 százalékon alakult 2024 második negyedévében, a harmadik negyedév végére azonban 4,7 százalékra emelkedett (1. ábra). A munkanélküliek száma 210 ezer fő volt augusztusban, ami 15 ezer fővel több, mint az előző év azonos időszakában. Az üres álláshelyek száma a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében visszaesést mutat éves alapon, ezen belül a feldolgozóiparban, a szállítás, raktározás ágazatban, az információ, kommunikáció területén, valamint az építőiparban volt a legnagyobb mértékű a csökkenés 2024 második negyedévében. Az ESI legutóbbi felmérése alapján a kereskedelem, az építőiparban és az iparban azok a vállalatok vannak többségben, amelyek létszámuk csökkentését tervezik a következő hónapokban.

A bérezési folyamatok továbbra is erősek. 2024 második negyedévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 12,2 százalékkal nőtt éves alapon (2. ábra). A rendszeres átlagkereset 12,6 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest, míg a prémiumkifizetések mértéke enyhén elmaradt az előző évektől. 2023 decemberében 15 százalékkal emelkedett a minimálbér és 10 százalékkal a garantált bérminimum. A költségvetési szférában az év elejétől hatályos ágazati bérintézkedések (például a pedagógusok, rend- és honvédelmi dolgozók januári, az egészségügyi szakdolgozók márciusi béremelése) nyomán a bruttó átlagkeresetek dinamikája erősödött, júliusban 17,5 százalékot ért el.

2024 második negyedévében 6,7 százalékkal emelkedett a reáljövedelem éves összehasonlításban. A GDP-arányos nettó pénzügyi vagyon az elmúlt két évben stagnált. 2024-ben a kedvező bérezési és jövedelmi folyamatok eredményeképpen a háztartási fogyasztás a gazdasági növekedés támasza lehet. Az infláció csökkenésével párhuzamosan a reálbérek 2023 szeptembere óta növekednek. 2024 első és második negyedévében rendre 7,7 és 6,7 százalékkal nőttek a reáljövedelmek éves összetételben (3. ábra) Előretekintve 2024 egészében a bérek nominálisan 11,6–11,9 százalékkal, míg a reálbérek 7,6–8,0 százalékkal emelkedhetnek a versenyszférában.

4. ábra

Egyéves előretekintő lakásbérbeadási hozam, valamint a befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváltó eladók aránya

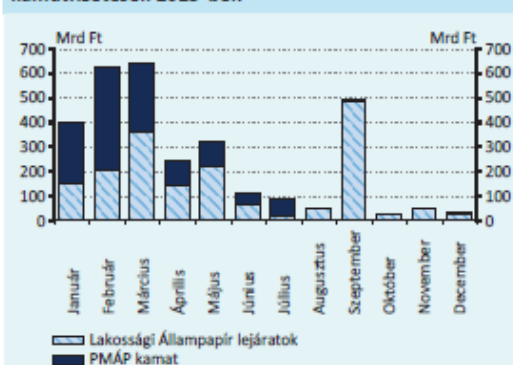


Megjegyzés: Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása utáni adózott éves bérleti bevétel és a vagyonszerzési illetékkel növelt lakásár hányadosaként számítva.

Forrás: KSH-ingatlan.com, Duna House, MNB.

5. ábra

Lakossági állampapír lejáratok és PMÁP kamatfizetések 2025-ben



Megjegyzés: Az adatok 2024. júliusra vonatkoznak.

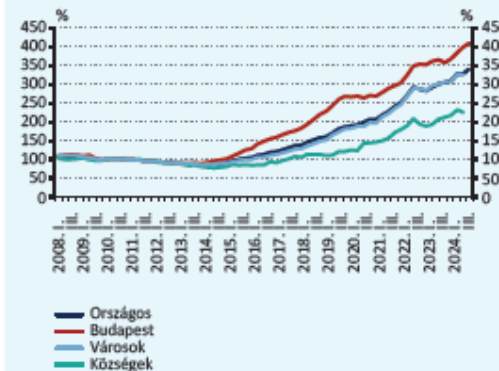
Forrás: MNB.

A befektetők aránya továbbra is kiegyenlített a lakáspiac vevői és eladói oldalán. A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2024 harmadik negyedévének átlagában a befektetők közül került ki vidéken a lakáspiaci vásárlók 25 százaléka és az eladók 23 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 31 százaléka és az eladók 30 százaléka (4. ábra). A befektetési céllal vásárlók aránya a korábbi évekhez képest mind Budapesten, mind vidéken alacsonyabbnak számít. A bérleti díjak országos átlagban 9,6 százalékkal, Budapesten 9,8 százalékkal emelkedtek szeptemberben éves alapon (Melléklet 10. ábra). A lakásbérbeadási hozam szeptemberben a vidéki városok átlagában 7,2 százalékot, Budapesten pedig 5,1 százalékot tett ki, ezen értékek az elmúlt év folyamán érdemben nem változtak. A lakossági állampapírhoz elérhető legmagasabb éves kamat ugyanezen időszak alatt 14,75 százalékról 7,9 százalékra mérséklődött, 2025 elején pedig a korábban megvásárolt inflációkövető lakossági állampapírok hozama is jelentősen csökkenni fog, így nőhet az ingatlanbefektetések relatív vonzereje.

A hazai lakáspiacra érdemi források áramolhatnak a lakosság megtakarításainak irányából 2025-ben. A Kormány társadalmi egyeztetésre bocsátott javaslata alapján 2025-ben az önkéntes nyugdíjcélú megtakarítások adómentesen felhasználhatóak lesznek tisztán önerőből, vagyis hitel felvétele nélkül történő ingatlanvásárlásra, lakáscélú hitelek önerészeként, lakáscélú és szabad felhasználású jelzáloghitelek törlesztésére, valamint lakásfelújításra. A pénztárgat saját maga, házastársa vagy gyermeke lakáscéljaira is fordíthatja a megtakarítást. A Kormány várakozása alapján 300 milliárd forint áramolhat a lakáspiacra az intézkedés hatására a mintegy 2100 milliárd forintot kitevő önkéntes nyugdíjpénztári vagyonból. Ennél nagyobb hatása lehet, hogy a lakossági állampapír lejáratok, a magas Prémium Magyar Állampapír (PMÁP) kamatfizetések, és a PMÁP kamatozás érdemi csökkenése miatti esetleges visszaváltásokból felszabaduló forrásokért a megtakarítások különböző formái mellett a lakásberuházások is versenyeznek majd. 2025-ben mintegy 1300 milliárd forint kamatfizetés történik a háztartásoknál az egyes PMÁP sorozatok után, és csaknem 1800 milliárd forintnyi lakossági állampapír jár le (5. ábra). Ezen kifizetések többsége az év első öt hónapjában lesz esedékes. Továbbá a lakosság birtokában lévő csaknem 7000 milliárd forintnyi PMÁP állomány közel háromnegyedének az év első három hónapjában van a kamatfordulója, ezt követően ezen értékpapírok visszaváltásainak mértéke is emelkedhet.



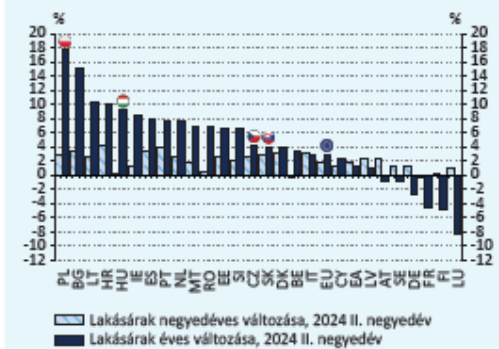
6. ábra  
Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint  
(2010 = 100%)



Megjegyzés: 2024 harmadik negyedéve lakáspiaci közvetítői adatok alapján.

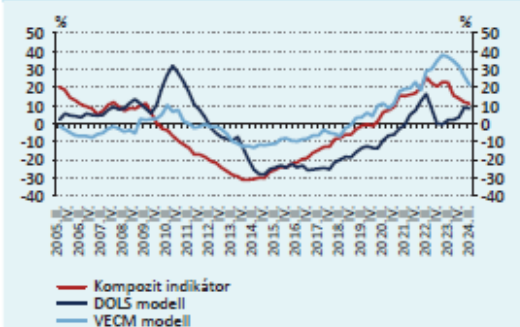
Forrás: MNB.

7. ábra  
A lakásárak alakulása az EU tagállamaiban



Forrás: Eurostat, MNB.

8. ábra  
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől<sup>3</sup>



Forrás: MNB.

## 2.2. A LAKÁSÁRAK ISMÉT DINAMIKUS EMELKEDESÉT A FUNDAMENTUMOK IS TÁMOGATJÁK

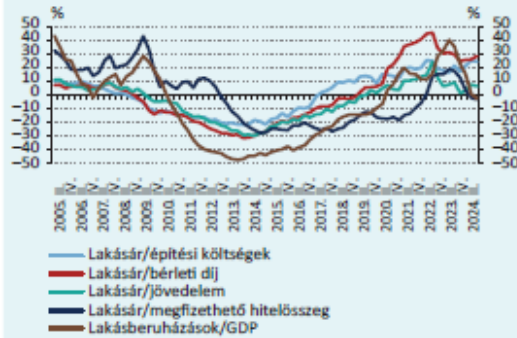
A 2024 második negyedévi 9 százalékos lakásár-dinamika az előzetes adatok alapján tovább gyorsulhatott. A hazai lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 9,3 százalékot ért el 2024 második negyedévében, és már reálértékben is 5,3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a második negyedévben 9,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 10,1 százalékkal emelkedett éves alapon (Melléklet 2. ábra). Az MNB lakásárindex alapján a nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek 2024 második negyedévében (6. ábra). Az ingatlanközvetítői tranzakciókon számolt előzetes MNB-lakásárindex alapján 2024 harmadik negyedévében országosan 12,8 százalékra, Budapesten pedig 14,7 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika.

Az EU-tagállamok széles körében emelkedtek a lakásárak. Az Európai Unió lakáspiacán negyedéves alapon átlagosan 1,9 százalékkal, éves összevetésben átlagosan 2,9 százalékkal nőttek a nominális lakásárak 2024 második negyedévében. Az egyes tagállamok éves lakásár-dinamikaiban jelentős eltérések tapasztalhatóak, Lengyelországban már közel 18 százalékos emelkedés, Luxemburgban még 8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető (7. ábra). Negyedéves alapon ugyanakkor már szinte minden tagállamban nőttek (néhány esetben stagnáltak) a lakásárak. Az EU lakáspiacát 2022 közepétől jellemző ideiglenes visszaesés ezzel véget érhetett, ismét a fellendülés vált meghatározó trenddé.

Az elmúlt egy évben mérséklődött a lakások fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége. Új módszertannal készült kompozit indikátorunk szerint (részletes módszertanért lásd az 1. keretes írást) 2024 második negyedévében országosan 11 százalékosra csökkent a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami érdemi mérséklődés az előző év azonos időszaki 23 százalékos értékéhez képest (8. ábra). További modellbecsléseink azt mutatják, hogy csupán a háztartások jövedelmi viszonyai alapján valamelyest emelkedett, a hitelkörülatok oldódását is figyelembe véve azonban érdemben mérséklődött a lakáspiaci túlértékeltség.

A hitelezés révén bővülő kereslet és a szűkebb új kínálat indokolják a magasabb lakásárszínvonalat. A lakáspiaci túlértékeltséget mérő kompozit indikátor öt alindikátora közül kettő esetében tapasztaltuk a kockázatok érdemi mérsék-

9. ábra  
A kompozit indikátor alindikátorai

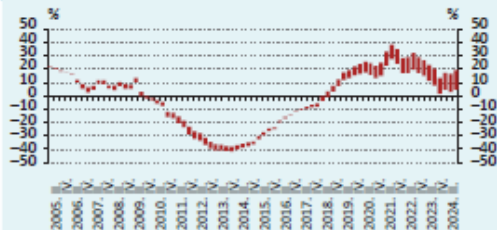


Megjegyzés: Hosszú távú átlagtól vett eltérések.

Forrás: MNB, KSH, Eurostat.

lődését az elmúlt egy évben (9. ábra). Egyrészt a csökkenő hitelkamatoknak köszönhetően – a lakásárakénál nagyobb dinamikával – nőtt a megfizethető hitelösszeg, így fenn tarthatóbbá vált a lakáspiaci kereslet. Másrészt a lakásberuházások GDP-arányos értéke mérséklődött és szűkösebbé vált az új lakások kínálata, ami szintén magasabb egyensúlyi lakásárakat indokol. A lakásárak bérleti díjakhoz és építési költségekhez viszonyított aránya azonban nem változott érdemben és historikus összevetésben továbbra is magasnak tekinthető.

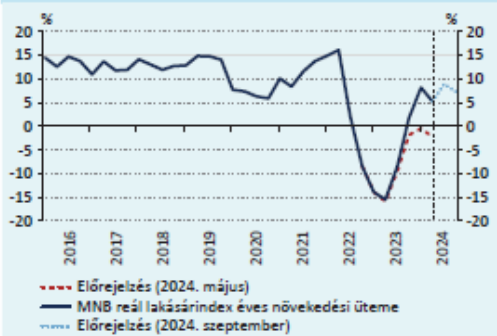
10. ábra  
A budapesti lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való eltéréseinek becslési sávja



Forrás: MNB.

Budapesten éves összevetésben érdemben nem változott a lakáspiaci túllértékelttség mértéke. Becslésünk szerint a budapesti lakásárak 5–19 százalékkal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet 2024 második negyedévében, míg az előző év azonos időszakában ugyanez az érték a 8–20 százalékos sávban lehetett (10. ábra). Budapesten 2024 második negyedévében átlagosan 11 évnyi helyi átlagjövedelemre volt szükség ahhoz, hogy valaki egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakást megvásárolhasson (Melléklet 5. ábra). EU-s összevetésben – a lakásárak és az országos átlagjövedelmek aránya alapján – Budapest a 10. legkevésbé megfizethető főváros volt 2024 harmadik negyedévében (Melléklet 6. ábra).

11. ábra  
Az aggregált reál MNB lakásárindex éves alakulása és előrejelzése

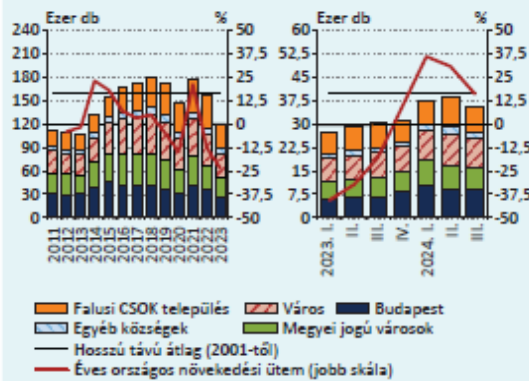


Forrás: MNB.

2024 második felében a reál lakásárak növekedésére számítunk. Előrejelzésünk szerint 2024. negyedik negyedében a nominális lakásárak 11,4 százalékkal, a reál lakásárak pedig 7,4 százalékkal emelkedhetnek éves összevetésben (11. ábra). A lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok közül a reáljövedelem bővülése érdemben támogatja a lakáspiaci keresletet. Ezen felül az otthonteremtési támogatások és a kedvező hitelpiaci kondíciók, valamint az állampapírpiacon érkező lakossági megtakarítások is hozzájárulnak a lakáscélú beruházások élénküléséhez.

### 2.3. ÉLÉNKÜLŐ LAKÁSPIACI FORGALOM ÉS CSÖKKENŐ ALKU JELLEMEZTE A HAZAI LAKÁSPIACOT

12. ábra  
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként

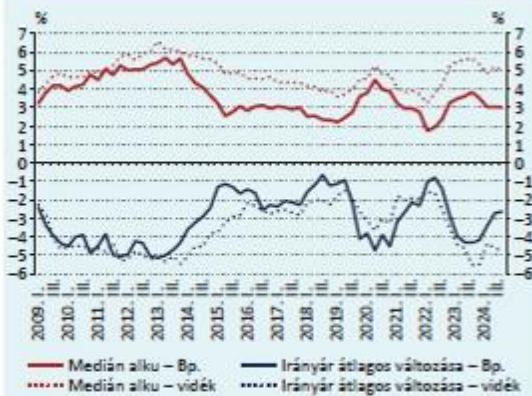


Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2023. januártól 2024. márciusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2024. áprilistól ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

2024-ben a hosszú távú átlag közelében stabilizálódott a lakáspiaci adásvételszám. 2024 harmadik negyedévében 16 százalékos éves bővülést követően 35,8 ezret tett ki, ezzel a hosszú távú átlagot (39,8 ezer) közelítő szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan. A négy negyedéves gördülő adásvételszám 144 ezret tett ki (+23 százalék év/év). Településtípusonként Budapesten 31 százalékkal, a megyei jogú városokban 16 százalékkal, a többi városban 18 százalékkal, a Falusi CSOK-ra jogosult településeken viszont csupán 3 százalékkal nőtt a tranzakciók száma a harmadik negyedévében az előző év azonos időszakához képest (12. ábra). Az adásvételszám növekedését a pozitív reálbérdinamika, a javuló fogyasztói bizalom, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a hitelkamatok csökkenése is támogatta, emellett a CSOK Plusz keretében januártól elérhető magasabb hitelösszeg főként Budapesten és a városokban növelte a használt lakások elérhetőségét, így a keresletet. 2024 második felében a jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe.

13. ábra  
Medián alku a budapesti és vidéki lakás piacon és az irányár átlagos változtatása



Megjegyzés: Alku: hány százalékkal alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetési árhoz képest. Irányár változtatása: hány százalékkal változott a hirdetési ár a hirdetés ideje alatt.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Leginkább a fővárosban mérséklődött a lakások eredeti irányárából adott engedmények mértéke. Budapesten a medián alku mértéke az előző év azonos időszaki 3,8 százaléktól 3,0 százalékre csökkent, míg vidéken pedig 5,7 százalékról 5,0 százalékra csökkent ugyan-ezen időszak alatt, ami a lakáspiaci kereslet élénkülését jelzi (13. ábra). A fővárosban egy évvel ezelőtt még átlagosan 4,3 százalékkal, 2024 harmadik negyedévében azonban már csak 2,6 százalékkal csökkentették a hirdető a kínálási árakat a hirdetés ideje alatt. Vidéken továbbra is érdemben csökkentették a hirdető az eredeti irányárakat, átlagosan 4,8 százalékkal, de az előző év azonos időszaki 5,5 százalékos csúcsához képest ez is mérséklődést jelent.

Felhasznált források:

MNB Magyar Nemzeti Bank (2024): Lakáspiaci jelentés, 2024.november

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2024-november>



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

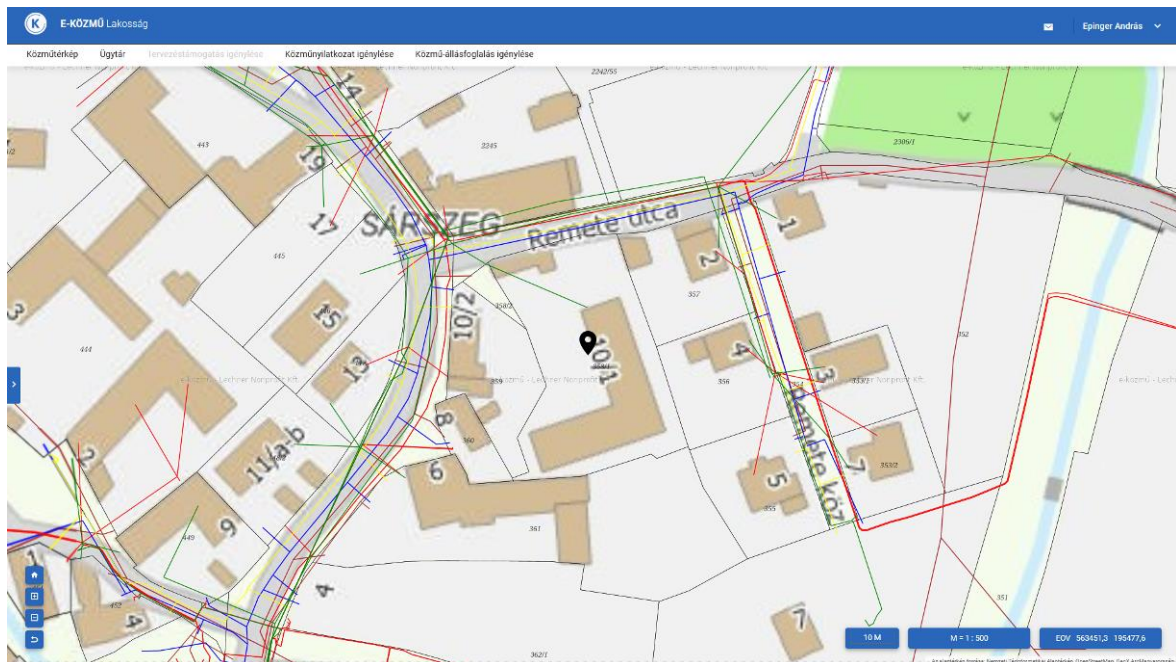


A 358/1 helyrajzi számú ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú, közel északnyugat-délkelet hossztengetűű, északnyugati utcafrontra nyitott, nagyrészt sík, keleti oldalon lejtős terepfelületű, területe füves.

A 358/2 helyrajzi számú ingatlan telke háromszög alakú, északi irányban enyhén lejtős terepfelületű, murvás, a 358/1 helyrajzi számú ingatlanmegközelítését szolgálja.

**Közműellátottság**

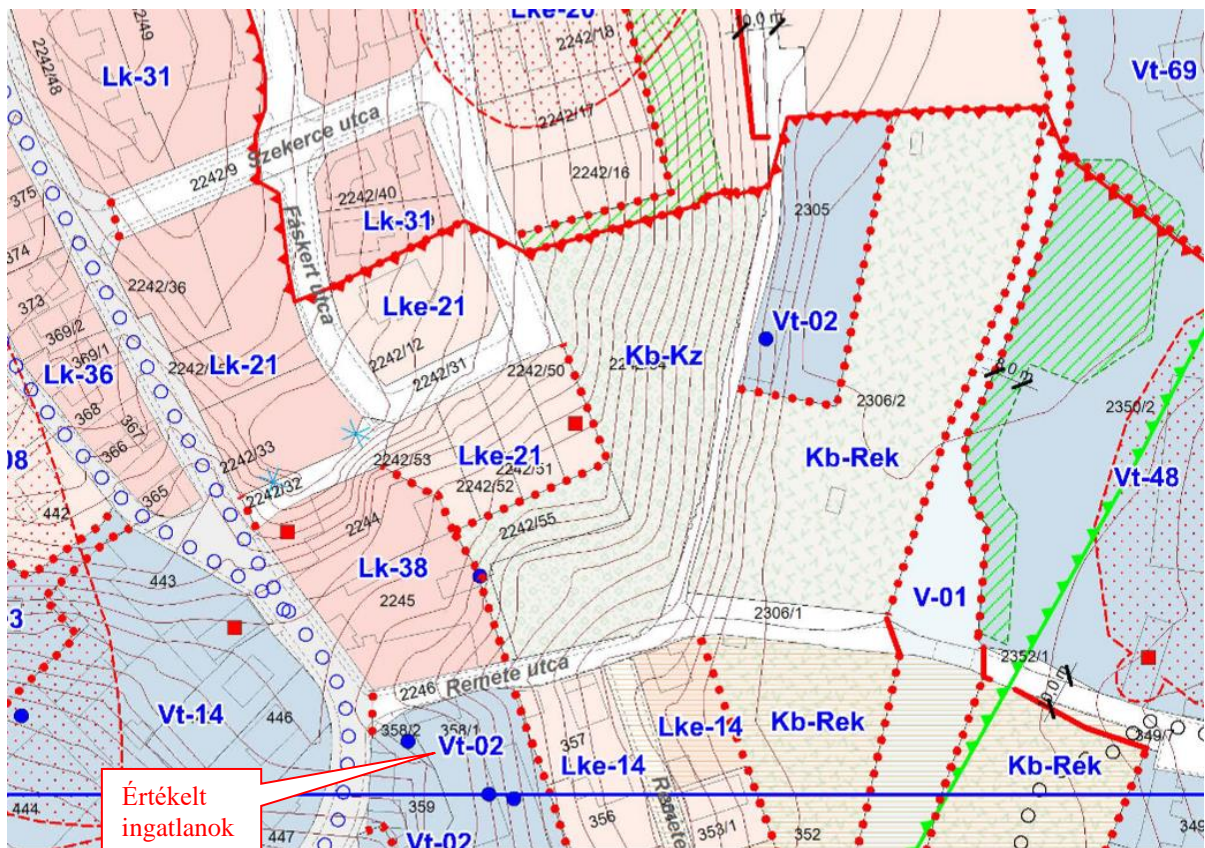
Az tárgyat képező ingatlanegyüttes a közműszolgáltatók hálózataról lekötésre került. E-közmű vázrajz:



**Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az ingatlanegyüttes a Veszprém Megyei Jogú Város hatályos Szabályozási terve szerint a Vt-2 jelű településközponti övezetben található.

Szabályozási terv kivonat:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

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)<sup>50</sup> kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

29. § (1) Vt-03 jelű építési övezetben, a Kastély utca által határolt területen az előkert 0 m.

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókerter legkisebb mérete 10 m.

(3) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.

(4) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben:

- a) egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
- b) lapostetők legalább 50 % -án tetőkertet kell kialakítani.

(5) Vt-30 jelű építési övezetben:

- a) legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,
- b) legkésőbb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építettőjének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Tervben feltüntetett helyen.

(7)<sup>51</sup> Vt-51 jelű építési övezetben várható (síklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló Várba való feljutást biztosító felszín fölötti építmény létesíthető. Az ilyen célú épület, épületrész esetében a homlokzati felületek az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyhatók.

(8)<sup>52</sup> Vt-63 jelű építési övezetben az előkert és a hátsóker 0 m.

(9)<sup>53</sup> Vt-10 jelű építési övezetben a Karacs Teréz utca 3018/32 helyrajzi számú ingatlan területén maximum 25 lakás építhető.

(10)<sup>54</sup> A Kistó és a Tüzer utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(11) <sup>55</sup> Vt-65 jelű építési övezetben:

a) az előkert és hátsóker legkisebb mérete 0 m,

b) a terepszint alatti beépítés 0 %,

c) az elhelyezhető épület kizárólag kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciójú rendeltetést tartalmazhat.

(12) <sup>56</sup> A Vt-66 jelű övezetben:

a) elsősorban művelődési, kulturális, ismeretterjesztő rendeltetés helyezhető el;

b) lakó rendeltetés nem helyezhető el; és

c) épület hátsóker nélkül is elhelyezhető.

(13) <sup>57</sup> A Vt-56 jelű építési övezetben a Szabályozási Terven ábrázolt „Építészeti hangsúly” jelölés területén az épület, építmény legmagasabb pontja 20,0 m lehet.

(14) <sup>58</sup> A Vt-67 jelű övezetben az előírt minimális zöldfelület 50%-a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(15) <sup>59</sup> A Vt-69 övezetben:

a) az előkert mérete 0,0 m,

b) a kertvárosi lakóterület irányába az oldalkert 15,0 m, továbbá

c) a meglévő épület kialakult épületmagassága nem növelhető. Bővítésként megvalósuló épületrész esetén a bővítmény épületmagassága mint önálló épület számítható.

(16) <sup>60</sup> A Vt-70 jelű építési övezetben:

a) az Ev jelű, Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet felőli oldalkert mérete minimum 3,0 m, és

b) a szükséges gépjárművek elhelyezése 20 férőhely fölött csoportosítva, felszíni parkolóként is lehetséges, melyből legalább 30% épített árnyékolóval vagy fedetten alakítandó ki.

#### 5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1a	Vt-64	SZ	800	30	7,5	40	-	-
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
2								
3	Vt-01	SZ	400	15	4,5	40	16	-
4	Vt-02	SZ	900	30	5,4	30	16	-
5	Vt-03	SZ	400	30	4,5	20	16	-
6	Vt-04	SZ	3000	30	5,4	20	16	-
7	Vt-05	SZ	700	30	6	20	16	16
8	Vt-06	SZ	7500	30	6,5	20	16	16
9	Vt-07	SZ	800	30	7,5	20	18	18
10	Vt-08	SZ	3000	40	7,5	20	-	-

#### Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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



## 3.3 Az épületek műszaki jellemzői

<b>Lakóház</b>	
	
Építés/felújítás-korszerűsítés éve:	1750-es évek
Szintek:	Pince + földszint + padlástér
Funkció:	Korábbi szociális lakások (6 db)
<b>Teljesítmény szerkezet:</b>	
Alapozás módja:	Kő (esetleg tégl) sávalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Hibás vagy hiányos
Függőleges teherhordó szerkezet:	Terméskő-, és nagyméretű, tömör tégl falazatok mészhabarcsba rakva
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított gerendás fáfödémek, idomacél gerendás, téglaboltozatos
Belső válaszfalak:	Kő és tégl
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Csonkakontyos nyeregtető, fa fedélszerkezeten cserép héjalással
<b>Nyílászárók:</b>	
Külső ablak, ajtó	Fa szerkezetű, fűles szalagkeretes, zárókódízes ablakok
Belső ajtó:	Fa beltéri ajtók
<b>Felületképzések:</b>	
Külső falfelület:	Vakolt
Belső falfelület:	Vakolt, festett, csempézett
Belső padlóburkolat:	Parketta, kerámia, cementlap, beton
<b>Közművek:</b>	
Elektromos áram:	A szolgáltató hálózatról leválasztva
Víz:	A szolgáltató hálózatról leválasztva
Csatorna:	A szolgáltató hálózatról leválasztva
Gáz:	A szolgáltató hálózatról leválasztva
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés, hőleadók:	Cserépkályha, kályha
Melegvízellátás:	Villanybojler, fa tüzelésű vízmelegítő henger
Felújítás, korszerűsítés éve:	-



Felújítás, korszerűsítés tartalma:	-
<b>Leírás:</b>	
<p>A 358/1 helyrajzi számú ingatlanon található lakóépület az egykori káptalani major udvari épülete, vélhetően az 1750-es években, barokk stílusban épült. Az „L” alakot formáló épület a telek belső részén, meredek fal szélén, szabadon álló beépítéssel helyezkedik el. Az épület mindkét véghomlokzata csonkakontyolt oromzatos, átalakított nyílásokkal, lizénatagolással, három ovális padlásablakkal. Udvari homlokzata előtt három mellvédes, kosárárvas árkádos, valamint egy félkörzáródású bejáratú nyílás alkotta tornác fut végig, a homlokzat déli szakaszán szalagkeretes ablakok. Udvari homlokzata azonos tagolású, a lizénákkal osztott falsíkon szabálytalan kiosztású, füles szalagkeretes, zárókódízes ablakokkal. Az épület nyeregtetős, cserép fedéses.</p> <p>Az épületet 1954-et követően átalakították, 6 db külön bejáratú, lakószobákkal, konyhával, fürdőszobákkal felszerelt szociális lakást alakítottak ki. A lakóegységek részben fűtetlenek, részben cserépkályhákkal és fa tüzelésű kályhákkal fűthetők, a melegvízellátást villanybojlerek, illetve egy lakrészben fa tüzelésű vízmelegítő henger biztosították. A vizes helyiségekben a szaniterek hiányosak, a padozatok, falazatok elhasználódottak.</p> <p>Az épületen kívül-belül több, jelentősebb repedés figyelhető meg. Az épületrészbe alapincézett, azonban a bekutást csak az északi homlokzat felől nyíló pincébe tudták biztosítani a szemle során.</p>	

**A rendelkezésre bocsátott statikai szakvélemény az épület meglévő tartószerkezeteinek állapotára és minősítésére vonatkozóan, illetve a javaslatok kapcsán az alábbiakat rögzíti:**

„A két különböző időben épült épületrész tartószerkezeteiben az eltelt legalább 200-, és legalább 70 év hatásai **nem okoztak általánosan kritikus mértékben teherbírást rontó károsodást**, a beazonosított szerkezettípusokkal nincsenek kedvezőtlen szakmai tapasztalatok. Emellett azért ki kell emelni, hogy az épület összes falnyílása- s főként a műemlékvédelemben is értékes belső udvari főhomlokzatának árkádja felett épült boltívek kiemelten repedésérzékenyek bármely csekély alap- és falmozgásra.

Az alább felsorolt esetekben megállapítottam, hogy **kialakultak olyan károsodások, amikre nem igazolható a megfelelő teherbírás, ezek többnyire tűrhető-, néhány esetben veszélyes állapotúak**. Mindkét minősítés esetében szükséges valamilyen műszaki felügyelet, karbantartási- vagy akár kivitelezési beavatkozás. Ezeket az aktuális súlyosságuk és a lehetséges további kárkövetkezmények jelentősége szerint rangsorolva közlöm, majd a sürgős veszélyelhárításhoz, ütemezhető állagmegóváshoz-, vagy a korszerű igényeknek megfelelő felújításhoz szükséges munkálataikra is rövid javaslatot adok:

**Veszélyes állapotú és veszélyelhárító beavatkozást igénylő károsodások és műszaki javaslataik:**

**A. eset: belső udvari árkád 3. boltív törése és jobb oldali szakaszának jelentős leszállása (3.3.1.)**

Romterülete veszélyjelző szalaggal és figyelmeztető táblával azonnal elkerítendő, majd a leszállt vég sürgősen aládúcolandó óvatos aláékeléssel. Fotóval igazolt készrejelentése tartószerkezeti szakértőnek szükséges.

**B. eset: belső udvari árkád 3. boltív ideiglenes dúc pillér jelentős utánmozgása (3.3.1.)**

Sürgősen aládúcolandó a boltív és pillér hézagába ékelt acéllemezekkel, és az eredeti 3. pillér alsó része kiékelendő a fa dúchoz. Fotóval igazolt készrejelentés kell tartószerkezeti szakértőnek.

**C. eset: melléképület támfalra épített falkoronán kilazult, közútra veszélyes téglák (3.3.2.)**

A toldalékként hozzáépült falkorona legfelső sora eltávolítandó.

**D. eset: fatároló toldalékként hozzáépült tető leszakadása, omlásveszélye (3.3.2.)**

A toldalékként hozzáépült tetőrész cserepei, majd gerendái eltávolítandók.

**Tűrhető állapotú, de állagmegóvó beavatkozást igénylő károsodások és műszaki javaslataik:**

**E. eset: II. épületrészben a pincében megjelent pincegomba fertőzés**

A fertőzés megállítása, a könnyező házigomba elkerülése miatt sürgős az összes lom eltávolítása és helyének állapotfelmérése, a pincegomba fertőzés (és esetleg más gombák) szakszerű kiirtása.

**F. eset: árkád 1., 2. és 4. boltívek-, 1. pillér billenés és NY-i sarok kimozdulás repedései (3.1.1.)**

Max. 6 havonta, vagy az ingatlant erő rendkívüli hatás, pl. villámárvíz, földrengés, támfalmozgás esetén 1 héten belül 0,01 mm pontosságú tágasságméréssel végzett időbeli repedésvizsgálat az eredmények és a frissített állapotértékelés szakvéleményben dokumentálásával.

**G. eset: egyéb átrepedt tartófalak és felrepedt nyílászárúak boltívek (3.1.1-3., 3.2.4.)**

Max. 12 havonta időbeli repedésvizsgálat. Lásd még E. esetről!

**H. eset: utcai támfal külpontosságot okozó és teherbírást csökkentő kidomborodása (3.3.1.)**

A deformáció pontos geometriai felmérése sürgősen-, felülvizsgálata 12 hónap után elvégzendő. A ráterhelő fa koronájának jelentős visszanyesése, de akár teljes eltávolítása is indokolt.

A fenti listákban nem sorolt tartószerkezetek a jelenlegi használat terheit, hatásait nem meghaladó használatra megfelelően minősíthetők, de bármely a terhelést legcsekélyebb módon érintő hatás, változás az igazolható tartalékokkal nem bizonyosan rendelkező szerkezetekre káros hatással lehet, ezért ezeket részletes teherbírási ellenőrzéseknek és esetleges megerősítéseknek kell megelőzni.

**Felújításkor vizsgálatot és beavatkozást igénylő tartószerkezetet érintő károk, problémák:**

**I. eset: felázási, süllyedési károkat okozó víz/csatorna alapvezeték törése, szivárgása (3.1.1.)**

Javasolt a megsüllyedt árkád pillérek alatti talaj szilárdítása injektálással, majd a teljes gépészeti csővezeték csere, az esetleg gombafertőzést rejtő átázott fapadlók teljes eltávolítása, a padozat alatti átázott feltöltés cseréje, a falazati sókiválás kármentesítése, utólagos falszigetelés, falszárítás és a tartós nedvességvédelem külső/belső kialakítása, a falazati mállások mértékének vizsgálata, s emiatt esetleg szükséges javítás (erősítés), a kéménypillérek tartófali szerepének javítása, cementmentes anyagok és WTA rendszerű puffervakolatok alkalmazása.

**J. eset: tartófalak, pillérek átrepedése, boltívek felrepedése (3.1.1-3., 3.2.1., 3.2.3.)**

Javasolt az 1. pillérről eltávolított vonóvas visszaépítése, a többi vonóvas ellenőrzése, repedésvarrás és utólagos koszorúk készítése rozsdamentes spirálacélok falhoronyba ragasztásával.

**K. eset: mindkét épületrész feletti földem és tetőszerkezet ismert és esetleg rejtett kárai, hibái**

Javasolt a használatból kivont kémények falkoronáig történő visszabontása, a tetőfedés vízzárás helyreállítása, a földemek feltárása, faanyagvédelmi és korrózióvédelmi szakvélemény készítése, és ezek felújítási (esetleg megerősítési) javaslatainak elvégzése, a tetőszerkezet részletes faanyagvédelmi és statikai átvizsgálása (kötőgerenda földemre támasztása is), kéregbenővések és rovar fertőzések, esetleges gombakárok szakszerű eltávolítása, hiányzó ácskapcsok beépítése.”

A rendelkezésre bocsátott dokumentumok a nem megfelelő teherbírású, veszélyes szerkezetek cseréjére, javítására vonatkozó költségcsökkentést nem tartalmazzák, de a szakvéleményben leírt szükséges munkálatok költsége valószínűsíthetően több 10 millió forintos nagyságrendű, amely tétel még nem tartalmazza az esztétikai felújítás, gépészeti-illetve egyéb korszerűsítés költségeit. Vélelmezhető, hogy az épület felújítása-korszerűsítése kizárólag finanszírozási szempontból nem feltétlenül kifizetődő, ezért a jövőbeli ilyen irányú tulajdonosi szándék emocionális indíttatású lehet.

#### **Alapterületi fogalmak:**

##### **Nettó alapterület**

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

##### **Redukált alapterület**

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíktól mért összes belső területének a készültségi fokból, a bekerülési költségéből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőtér esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

##### **Bruttó alapterület**

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

##### **518/2023. (XI. 30.) kormányrendelet szerinti (CSOK) hasznos alapterület**

a következő helyiségek hasznos alapterületének összege, amelyek a lakáson mint önálló rendeltetési egységen belül találhatóak:

- a) előszoba, közlekedő,
- b) nappali,
- c) hálószoba,
- d) étkező,
- e) konyha, étkezőkonyha,
- f) fürdőszoba,
- g) WC,
- h) kamra, tároló,
- i) gardrób,
- j) mosókonyha,
- k) kazánhelyiség és
- l) egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pincésinti helyiséget;

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti. Az épület alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

<b>HELYISÉGGKÖNYV</b>						
<b>Helyiség megnevezése</b>	<b>szint</b>	<b>nettó alapterület</b>	<b>1,9 m feletti alapterület</b>	<b>%</b>	<b>redukált alapterület</b>	<b>CSOK alapter.</b>
Előszoba	földszint	3,17 m <sup>2</sup>	3,17 m <sup>2</sup>	100	3,17 m <sup>2</sup>	
Szoba	földszint	19,61 m <sup>2</sup>	19,61 m <sup>2</sup>	100	19,61 m <sup>2</sup>	
Konyha	földszint	7,66 m <sup>2</sup>	7,66 m <sup>2</sup>	100	7,66 m <sup>2</sup>	
Fürdő	földszint	3,59 m <sup>2</sup>	3,59 m <sup>2</sup>	100	3,59 m <sup>2</sup>	
Tornác	földszint	10,30 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>	20	2,06 m <sup>2</sup>	
Padlásfeljáró	földszint	2,30 m <sup>2</sup>	2,30 m <sup>2</sup>	30	0,69 m <sup>2</sup>	
Tornác	földszint	21,32 m <sup>2</sup>	21,32 m <sup>2</sup>	20	4,26 m <sup>2</sup>	
Konyha	földszint	12,43 m <sup>2</sup>	12,43 m <sup>2</sup>	100	12,43 m <sup>2</sup>	
Szoba	földszint	19,01 m <sup>2</sup>	19,01 m <sup>2</sup>	100	19,01 m <sup>2</sup>	
Fürdő	földszint	3,46 m <sup>2</sup>	3,46 m <sup>2</sup>	100	3,46 m <sup>2</sup>	
Konyha	földszint	7,72 m <sup>2</sup>	7,72 m <sup>2</sup>	100	7,72 m <sup>2</sup>	
Szoba	földszint	9,73 m <sup>2</sup>	9,73 m <sup>2</sup>	100	9,73 m <sup>2</sup>	
Fürdő	földszint	5,47 m <sup>2</sup>	5,47 m <sup>2</sup>	100	5,47 m <sup>2</sup>	
Szoba	földszint	29,01 m <sup>2</sup>	29,01 m <sup>2</sup>	100	29,01 m <sup>2</sup>	
Előszoba	földszint	7,46 m <sup>2</sup>	7,46 m <sup>2</sup>	100	7,46 m <sup>2</sup>	
Közlakedő	földszint	13,11 m <sup>2</sup>	13,11 m <sup>2</sup>	100	13,11 m <sup>2</sup>	
Szoba	földszint	30,69 m <sup>2</sup>	30,69 m <sup>2</sup>	100	30,69 m <sup>2</sup>	
Szoba	földszint	21,19 m <sup>2</sup>	21,19 m <sup>2</sup>	100	21,19 m <sup>2</sup>	
Fürdő	földszint	5,69 m <sup>2</sup>	5,69 m <sup>2</sup>	100	5,69 m <sup>2</sup>	
Padlásfeljáró	földszint	2,71 m <sup>2</sup>	2,71 m <sup>2</sup>	30	0,81 m <sup>2</sup>	
Előtér	földszint	10,89 m <sup>2</sup>	10,89 m <sup>2</sup>	100	10,89 m <sup>2</sup>	
Közlakedő	földszint	1,60 m <sup>2</sup>	1,60 m <sup>2</sup>	100	1,60 m <sup>2</sup>	
Szoba	földszint	19,21 m <sup>2</sup>	19,21 m <sup>2</sup>	100	19,21 m <sup>2</sup>	
Konyha	földszint	10,33 m <sup>2</sup>	10,33 m <sup>2</sup>	100	10,33 m <sup>2</sup>	
Fürdő	földszint	4,05 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	100	4,05 m <sup>2</sup>	
Kamra	földszint	2,25 m <sup>2</sup>	2,25 m <sup>2</sup>	100	2,25 m <sup>2</sup>	
Előtér	földszint	9,46 m <sup>2</sup>	9,46 m <sup>2</sup>	100	9,46 m <sup>2</sup>	
Közlakedő	földszint	1,60 m <sup>2</sup>	1,60 m <sup>2</sup>	100	1,60 m <sup>2</sup>	
Kamra	földszint	2,25 m <sup>2</sup>	2,25 m <sup>2</sup>	100	2,25 m <sup>2</sup>	
Fürdő	földszint	4,05 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	100	4,05 m <sup>2</sup>	
Szoba	földszint	10,33 m <sup>2</sup>	10,33 m <sup>2</sup>	100	10,33 m <sup>2</sup>	
Szoba	földszint	19,32 m <sup>2</sup>	19,32 m <sup>2</sup>	100	19,32 m <sup>2</sup>	
Konyha	földszint	4,79 m <sup>2</sup>	4,79 m <sup>2</sup>	100	4,79 m <sup>2</sup>	
Pince	pincszint	20,63 m <sup>2</sup>	20,63 m <sup>2</sup>	20	4,13 m <sup>2</sup>	
<b>Épület összesen:</b>		<b>356,39 m<sup>2</sup></b>	<b>356,39 m<sup>2</sup></b>		<b>311,08 m<sup>2</sup></b>	



## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlanok által alkotott ingatlanegyüttes 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlanegyüttes forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően 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 értékét 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. Az épület statikai állapotára vonatkozó információk a Megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott, 2025. május 15-én kelt Tartószerkezeti Szakvéleményben leírtak alapján kerültek rögzítésre.***

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 ingatlanokat illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve 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.

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok 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 ingatlanok jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték 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.

### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A megbízás tárgyi ingatlanokról készült, 2024. október 10-én kelt értékelés aktualizálására vonatkozik. Az aktualizálás oka a Megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott, 2025. május 15-én kelt Tartószerkezeti Szakvéleményben és 2025. áprilisában kelt Építéstörténeti dokumentáció és értékleltárban rögzítettek figyelembevétele az értékképzés során. Az aktualizáláshoz újabb helyszíni szemle nem történt, az aktualizálás a 2024. szeptember 30. dátumú helyszíni szemlén

rögzítettek, illetve a fenti dokumentumokban tett megállapítások alapján, illetve a piaci adatok frissítése mellett történt.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

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.

Az értékeléshez a Megbízó 30 napnál régebbi tulajdoni lapokat és 90 napnál régebbi térképmásolatot bocsátott rendelkezésünkre. A megállapított értékek feltétele a csatolt tulajdoni lapok és térképmásolat, illetve a friss, hiteles ingatlan-nyilvántartás egyezősége.

#### **4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények**

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlanok 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 állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

##### **4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével**

Az értékelt ingatlanegyüttes forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanegyüttest értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok kínálati és realizált adásvételi áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pontban került ismertetésre.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Pajta utca 10/1	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Jókai Mór utca	Dózsa György utca	Jutasi út
Építés éve	1750-es évek	~1700	1930	1940
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjától cca. 500 m-re, északra, a Pajtakert városrészén, a Pajta utca és a Remete utca sarkán található, a közműhálózatról lecsatlakoztatott	Veszprém történelmi belvárosában található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves	a település belvárosának szélén, a központtól mintegy 600 m-re, északnyugatra, forgalmas út mellett található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a központhoz közel, forgalmas út mellett található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves
Épület tagolódása	pince + földszint + padlástér	pince + földszint + emelet + beépíthető padlástér	alagsor + magasföldszint + tetőtér	pince + földszint + padlástér
Ingatlan állapota	teljes felújítást, korszerűsítést igényel, szerkezeti hibákkal	teljes felújítást, korszerűsítést igényel	szerkezeti ép, esztétikai felújítást igényel	szerkezeti ép, esztétikai felújítást igényel
Telekméret /m <sup>2</sup> /	1 670	1 811	1 627	510
Ingatlan leírása	a 18. században barokk stílusban épült, az egykori káptalani major udvari épülete; gyenge állapotú, közművek kivétve	az 1700-as években épült, kő és téglafalazatú, helyi védelem alatt álló, fűtés nélküli, felújítandó-korszerűsítendő állapotú lakóház, alatta az 1300-as években épült 200 m <sup>2</sup> boltíves pincével; 2009-ben tetőfelújításon és a csapadékvíz-elvezetés kiépítésén esett át (alapterület red.: alagsor 60%, két lakószint 100%, 200 m <sup>2</sup> pince 30%)	2005-ben garázzsal bővített, felújítandó, gázközponti fűtéses, téglafalazatú, tagolódású lakóház	tégla falazatú, két lakórészből és egy üzlethelyiségből álló, gázkazán és cserépkályha fűtéses, esztétikai felújítást igénylő épület
Forrás:		ingatlan.com/32050437	saját adatbázis	ingatlan.com/33172553
Eladás/kínálat ideje	-	2025. május	2022. február	2025. május
Redukált alapterület /m <sup>2</sup> /	311	736	249	175
Eladási vagy kínálati ár		209 000 000 Ft	109 220 000 Ft	74 900 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		283 967 Ft/m <sup>2</sup>	438 635 Ft/m <sup>2</sup>	428 000 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		-15%	0%	-15%
Árváltozás korrekció		0%	20%	0%
Korrigált fajlagos ár		241 372 Ft/m <sup>2</sup>	526 361 Ft/m <sup>2</sup>	363 800 Ft/m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés		0%	5%	10%
Alapterület		20%	0%	-5%
Esztétikai állapot		0%	-20%	-20%
Fűtési mód		0%	-10%	-10%
Telekméret		-5%	0%	15%
Építés éve		0%	-10%	-10%
Várpanoráma		20%	20%	20%
Hasznosíthatóság		0%	0%	-5%
Műszaki állapot, statikai állapotjavító munkák ktg.-e		-10%	-10%	-10%
Védettség jelleg		-10%	-20%	-20%
Összehasonlító korrekció összesen		15%	-45%	-35%
Számított fajlagos érték:	267 849 Ft/m <sup>2</sup>	277 578 Ft/m <sup>2</sup>	289 499 Ft/m <sup>2</sup>	236 470 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés: A 30% -ot meghaladó korrekció oka az épület műemléki védettsége, gyenge műszaki és statikai állapota.

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	267 849 Ft/m <sup>2</sup>		
A PÉ-összesen:	311 m <sup>2</sup> x	267 849 Ft/m <sup>2</sup>	= 83 300 000 Ft

A számítások alapján az ingatlanegyüttes piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

83 300 000 Ft-ban, azaz nyolcvanhárommillió-háromszázezer forintban határoztuk meg.

#### **4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel**

A 358/1 helyrajzi számú ingatlanon található épület a műemléki védettségéből adódóan nem bontható el, a jogi korlátozások, az épület jellege miatti jelentős felújítási többletköltségből adódóan önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

#### **4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel**

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

Az ingatlanok telekértékének meghatározásánál a telkeket hasonló funkciót betöltő, értékesítésre felkínált telkekkel vettem össze.



A 358/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó telekérték-számítást az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Pajta utca 358/1 helyrajzi szám	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér		Sarló utca	Festő utca	Szilvádi utca
Övezeti besorolás/beépíthetőség	Vt-02 / 30%	Lk-02 / 40%	Lke-14 / 30%	Lke-14 / 30%
Ingatlan leírása	a település központjától cca. 500 m-re, északra, a Pajtakert városrészén, a Pajta utca és a Remete utca sarkán található, a közműhálózatról lecsatlakoztatott	a történelmi belváros közelében található, összközműves, várapanorámás építési telek	a belváros szélén, de csendes nyugodt helyen található, várapanorámás, összközműves	a történelmi belváros közelében található, közmű nélküli, részleges várapanorámás építési telek
	forrás:	ingatlan.com/34705580	ingatlan.com/34196892	ingatlan.com/34066529
Eladás/kínálat ideje		2025. május	2025. május	2025. május
Telekterület /m <sup>2</sup> /	1 609	900	742	282
Eladási vagy kínálati ár		97 000 000 Ft	89 000 000 Ft	28 200 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		107 778 Ft/m <sup>2</sup>	119 946 Ft/m <sup>2</sup>	100 000 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		-20%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		86 222 Ft/m <sup>2</sup>	95 957 Ft/m <sup>2</sup>	80 000 Ft/m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés		5%	0%	0%
Útvízszonyok		0%	0%	0%
Közművek		-15%	-15%	0%
Telekméret		-15%	-15%	-30%
Panoráma		0%	0%	5%
Beépíthetőség		-5%	0%	0%
Jogi korlátozásból adódó hasznosíthatósági korlát		-15%	-15%	-15%
Összehasonlító korrekció összesen		-45%	-45%	-40%
Számított fajlagos érték:	49 400 Ft/m <sup>2</sup>	47 422 Ft/m <sup>2</sup>	52 776 Ft/m <sup>2</sup>	48 000 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés: A 30%-ot meghaladó korrekció oka az ingatlan hasznosítását terhelő jogi korlátozás.

A telek forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

A telek fajlagos forgalmi értéke:			49 400 Ft/m <sup>2</sup>		
A telekérték összesen:	1 609 m <sup>2</sup>	x	49 400 Ft/m <sup>2</sup>	=	<b>79 500 000 Ft</b>

Ennek eredményeképpen a 358/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó telekértéket piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

**79 500 000 Ft-ban**, azaz hetvenkilencmillió-ötszázezer forintban határoztam meg.

A 358/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó telekérték-számítást az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Pajta utca 358/2 helyrajzi szám	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér		Sarló utca	Festő utca	Szilvádi utca
Övezeti besorolás/ beépíthetőség	Vt-02 / 30 %	Lk-02 / 40 %	Lke-14 / 30 %	Lke-14 / 30 %
Ingatlan leírása	a település központjától cca. 500 m-re, északra, a Pajtakert városrészen, a Pajta utca és a Remete utca sarkán található, a közműhálózatról lecsatlakoztatott	a történelmi belváros közelében található, összközműves, várpanorámas építési telek	a belváros szélén, de csendes nyugodt helyen található, várpanorámas, összközműves	a történelmi belváros közelében található, közmű nélküli, részleges várpanorámas építési telek
	forrás:	ingatlan.com/34705580	ingatlan.com/34196892	ingatlan.com/34066529
Eladás/kínálat ideje		2025. május	2025. május	2025. május
Telekterület /m <sup>2</sup> /	61	900	742	282
Eladási vagy kínálati ár		97 000 000 Ft	89 000 000 Ft	28 200 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		107 778 Ft/m <sup>2</sup>	119 946 Ft/m <sup>2</sup>	100 000 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		-20%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		86 222 Ft/m <sup>2</sup>	95 957 Ft/m <sup>2</sup>	80 000 Ft/m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés		5%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		-15%	-15%	0%
Telekméret		5%	5%	0%
Panoráma		0%	0%	0%
Telekméretből adódó beépíthetőségi korlát		-30%	-30%	-30%
Meglévő épület bontási költsége		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-35%	-40%	-30%
Számított fajlagos érték:	56 540 Ft/m <sup>2</sup>	56 044 Ft/m <sup>2</sup>	57 574 Ft/m <sup>2</sup>	56 000 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés: A 30%-ot meghaladó korrekció oka az ingatlan hasznosítását terhelő jogi korlátozás.

A telek forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

A telek fajlagos forgalmi értéke:			56 540 Ft/m <sup>2</sup>		
A telekérték összesen:	61 m <sup>2</sup>	x	56 540 Ft/m <sup>2</sup>	=	<b>3 400 000 Ft</b>

Ennek eredményeképpen a 358/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó telekértéket piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

**3 400 000 Ft-ban**, azaz hárommillió-négyszázezer forintban határoztam meg.

Az értékelt felépítmények értékének számítását, illetve a költség alapú érték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	lakótér	tornác	padlásfeljárók	pince
<b>Újraelőállítási költség:</b>	650 000 Ft/m <sup>2</sup>	100 000 Ft/m <sup>2</sup>	200 000 Ft/m <sup>2</sup>	200 000 Ft/m <sup>2</sup>
nettó alapterület:	299,13 m <sup>2</sup>	31,62 m <sup>2</sup>	5,01 m <sup>2</sup>	20,63 m <sup>2</sup>
fizikai avultság:	45%	45%	45%	45%
funkcionális avultság:	45%	45%	45%	45%
környezeti avultság:	0%	0%	0%	0%
<b>Felépítmény pótlási értéke:</b>	19 443 450 Ft	316 200 Ft	100 200 Ft	412 600 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-30%	-30%	-30%	-30%
<b>Felépítmény korrigált értéke:</b>	<b>13 610 415 Ft</b>	<b>221 340 Ft</b>	<b>70 140 Ft</b>	<b>288 820 Ft</b>
A felépítmények forgalmi értéke összesen:			14 200 000 Ft	
A 358/1 helyrajzi számú ingatlan telekértéke:			79 500 000 Ft	
A 358/2 helyrajzi számú ingatlan telekértéke:			3 400 000 Ft	
<b>Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:</b>			<b>97 100 000 Ft</b>	

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

**97 100 000 Ft-ban**, azaz kilencvenhétmillió-százezer forintban határoztam meg.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

<b>Módszerek:</b>				
Piaci alapú (forgalmi) érték:	83 300 000	Ft	súly:	100% 83 300 000 Ft
Költség alapú érték:	97 100 000	Ft	súly:	0% 0 Ft
<b>Az ingatlanokra vonatkozó súlyozott piaci forgalmi érték, kerekítve:</b>				<b>83 300 000 Ft</b>

A választott értékelési módszer indoklása:

A 358/1 helyrajzi számú ingatlanon található épület műemléki védettsége miatt nem bontható el, ezért az ingatlan kizárólag felépítményes ingatlanként kezelhető, forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer reprezentálja megfelelően. Az épület műemlék jellege miatt jelentős újraelőállítási költséggel bír, illetve felújítása a védettség miatt jelentős többletköltséggel jár, ezért a költség alapú módszer során kapott érték nem tükrözi az ingatlan piaci értékét. A 358/1 helyrajzi számú ingatlanon található épület a műemléki védettségéből adódóan nem bontható el, a jogi korlátozások, az épület jellege miatti jelentős felújítási többletköltségből adódóan önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és ingatlanpiaci folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon értéktartás prognosztizálható.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Az értékeléshez a Megbízó 30 napnál régebbi tulajdoni lapokat és 90 napnál régebbi térképmásolatot bocsátott rendelkezésünkre. A megállapított értékek feltétele a csatolt tulajdoni lapok és térképmásolat, illetve a friss, hiteles ingatlan-nyilvántartás egyezősége.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz: 10400425-50526787-57881009

Veszprém, 2025. 05. 21.

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 – 358/1 helyrajzi szám

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/28053/2024

2024.03.22

Szektor: 53

## VESZPRÉM

## Belterület 358/1 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Pajta utca 10--1. "felülvizsgálat alatt"					
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 lakóház, udvar, gazdasági épület		0	1609	0.00	
-----					
II. RÉSZ					
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. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 963/2004.09.20					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 358.hrsz-ú 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.					
-----					
TULAJDONILAP VÉGE					



## TULAJDONI LAP – 358/2 helyrajzi szám

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/28056/2024

2024.03.22

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-ú 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.					
TULAJDONILAP VÉGE					

## TÉRKÉPMÁSOLAT – 358/1 és 358/2 helyrajzi szám

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

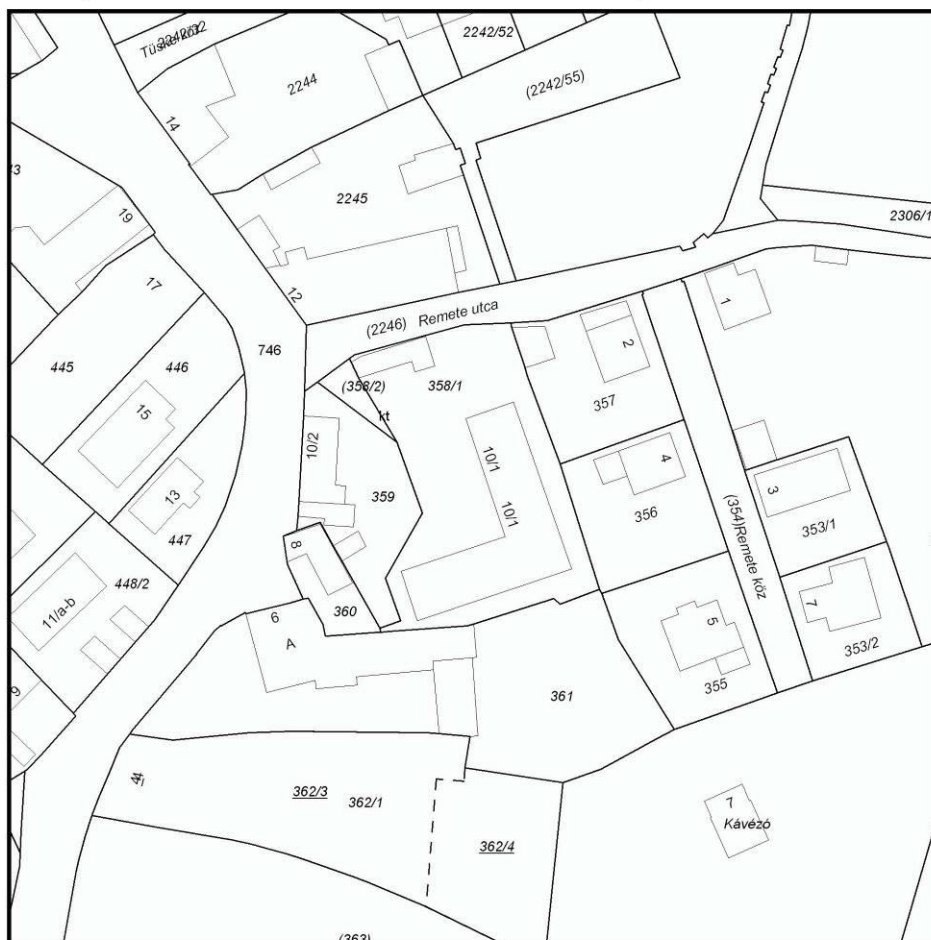
2024.03.22 10:33:57

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 358/1

Megrendelés szám: 7/803/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 40361560002024



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

## ALAPRAJZ



## PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/32050437/nyomtatas>

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



### Veszprém, Belváros

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>209 millió Ft</b>	<b>780 m<sup>2</sup></b>	<b>1811 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>

Ingatlan állapota	<b>felújítandó</b>	Fürdő és wc	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>1950 előtt</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>3</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>nincs megadva</b>
Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>nincs megadva</b>
Átlag gázfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Napelem	<b>nincs megadva</b>
Átlag áramfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

Veszprém történelmi belvárosában, ritkaságban menő 1811 m<sup>2</sup> összközműves teleknagyságon, a város szívében, pár perces sétára az Óváros tértől, 1700-as években épült kastély jellegű lakóház udvar, besorolású impozáns felújítandó műemlék jellegű épület eladó.

Az épület 3 szintes, 3 x 260 m<sup>2</sup> = 780 m<sup>2</sup>-es, 13 szobából áll, alatta az 1300-as években épült 200 m<sup>2</sup> boltíves pince található ami Veszprém városában nem ritkaság, történelmi múltját tekintve. Az ingatlan kőből és téglából épült, 2009-ben teljes tető felújítást kapott, napelem engedélyezett. Összközműves, és a csapadékvíz elvezetése is ki lett alakítva.

Az ingatlanra komplett átalakítási- felújítási tervek készültek (gépészeti, villamossági, parkoló, közmű, építészeti), amik lejártak, de igény esetén meghosszabbíthatóak! Az épület jellege, stílusa, adottságai és fekvése miatt kiváló befektetésként, vendéglátó- szálláshely, luxuslakások kialakítására is.

Ár: 209 millió Ft + ÁFA

Az ingatlan megtekintése irodánkkal, előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk rendelkezésére!

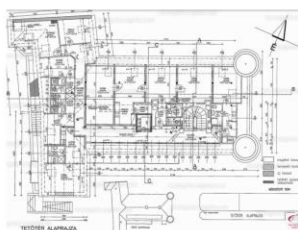
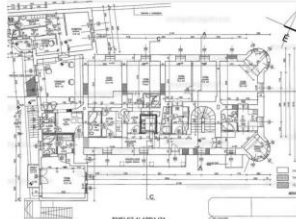
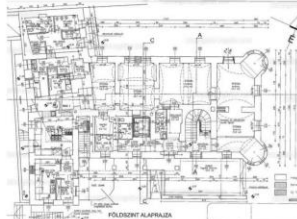
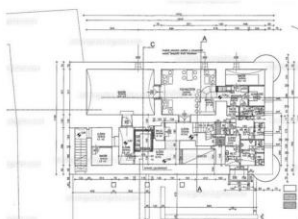
Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

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

Irodai azonosító kód: N4124







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32050437>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kárász Simon

Ingatlansor



+36 70 391 5413



## Veszprém, Jutasi út

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>74,90 millió Ft</b>	<b>175 m<sup>2</sup></b>	<b>510 m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>

Ingatlan állapota	<b>közepes állapotú</b>	Fürdő és wc	<b>egy helyiségben</b>
Építés éve	<b>1950 előtt</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Komfort	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>földszintes</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>nincs megadva</b>
Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>gázkazán, cserépkályha</b>
Átlag gázfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Napelem	<b>nincs megadva</b>
Átlag áramfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

Kérem látogasson oldalunkra, ahol több ingatlan található amik itt nem : Ingatlansor Balatonalmádi

Leírás:

Veszprém közel a központhoz két lakrészéből + üzlethelyiségből álló családi ház eladó . Az ingatlan két, vagy három generációnak is alkalmas. A ház alatt van egy pince is illetve garázsok is találhatóak. Az ingatlan kiadásra, befektetésre, vagy nagyobb családnak is kiváló lehet.

Helyiségek:

üzlethelyiség(kb.25nm)

földszint egyik lakrész (kb.90nm): előtér, nappali, fürdőszoba, konyha, két szoba.

Másik lakrész (kb.60 nm): két szoba, konyha-étkező, fürdőszoba, spájz.

garázs(kb.50 nm)(15nm)

tároló (5 nm)

pince (kb.20nm)

Részletek:

szintek: pince, földszint

közművek: víz, gáz, villany, csatorna

építés éve: 1940

építőanyag: tégl

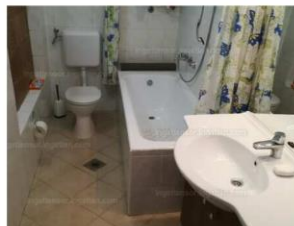
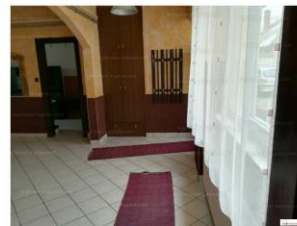
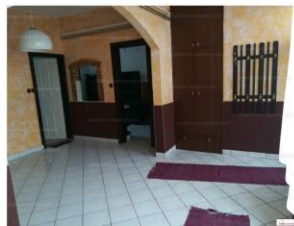
fűtési rendszer: gáz cirkó, cserépkályhák

nyílászárók: fa

burkolatok: járólapp

Felújítások :

Nyílászárók cseréje, fűtés korszerűsítés , részeleges tető felújítás





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33172553>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## TELEK KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34705580/nyomtatas>

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda  
Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



### Veszprém, Veszprém megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
<b>97 millió Ft</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>
Beépíthetőség	<b>40%</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>
Kilátás	<b>panorámás</b>
Villany	<b>van</b>
Víz	<b>van</b>
Gáz	<b>van</b>
Csatorna	<b>van</b>

Kiváló, ritka lehetőség Veszprémben!

Veszprémben a Margit-romok, a Szezelem-sziget, a történelmi városrész közelében, gyönyörű, takaratlan várpanorámás, összközműves, 900 m<sup>2</sup>-es építési telek eladó.

Az utcában igényes, modern, új építésű családi házak találhatók.

Az ingatlan széles utcafronttal rendelkezik, a telek "L" alakú. Övezeti besorolása: Lk-02 (kisvárosias lakóterület), 40 %-os a megengedett legnagyobb beépítettség, É-i oldalhatárra építhető, az épületmagasság: 4,5 m. Minden közmű a telken van.

Érdeklődő Ügyfeink kérésére térképmásolatot, egyéb információkat küldünk, de irodánkban is szívesen állunk rendelkezésükre részletes tájékoztató megbeszélésen.

Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk



rendelkezésre!

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 oldalunkon.

Irodai azonosító kód: N4793



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34705580>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kárász Simon

Ingatlansor



+36 70 391 5413



## Veszprém, Festő utca 5.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
89 millió Ft		742 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	30%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	panorámás	Csatorna	van

Kérem látogasson oldalunkra, ahol több ingatlan található amik itt nem , google kereső: Ingatlansor Balatonalmádi

### Leírás:

Veszprémben a várhoz, és belvároshoz közel, de csendes nyugodt helyen, egy belterületi összközműves telek eladó. A telek kiváló helyen fekszik, várpanorámás, enyhén lejtős, beépíthetősége 30 %

### Részletek:

közművek: víz, villany, csatorna, gáz

ingatlan.com

Hutvágner Zsolt  
Ibolya utcai lakópark



+36 70 337 7770

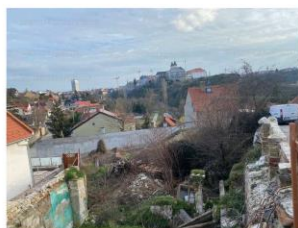


## Veszprém, Szilvádi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
<b>28,20 millió Ft</b>	<b>282 m<sup>2</sup></b>
Beépíthetőség	30%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Villany	nincs megadva
Víz	nincs megadva
Gáz	nincs megadva
Csatorna	nincs megadva

Részben várpanorámás telek tulajdonostól eladó.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34066529>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

## MŰEMLÉKI VÉDETT INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSA



Európai Unió  
Európai Szociális  
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

### Védett ingatlanok lekérdezése

Az adatokat a Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja.

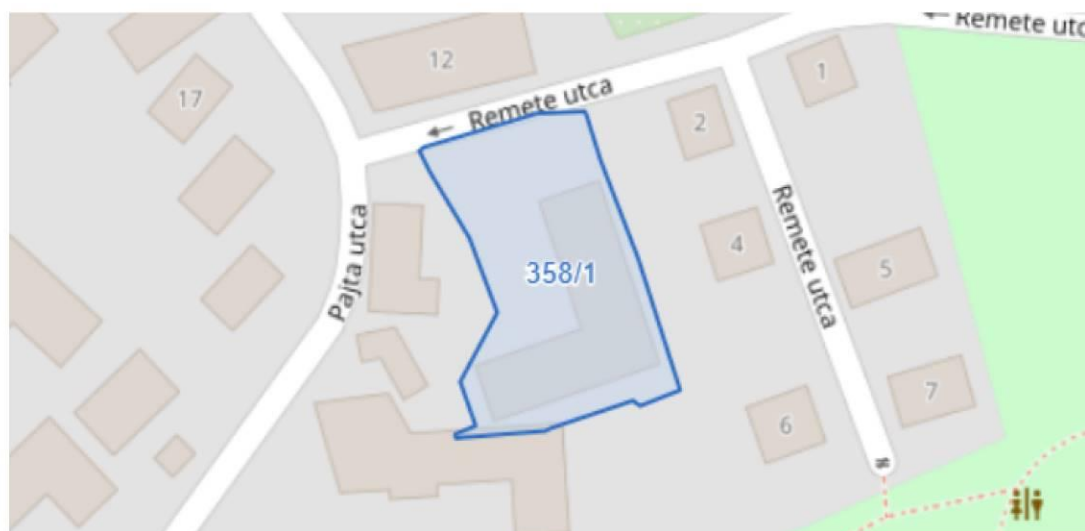
A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)

Helyrajzi szám

Veszprém

358/1



1/4 oldal

SZÉCHENYI 2020



MAGYARORSZÁG  
KORMÁNYA

Európai Unió  
Európai Szociális  
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE



Európai Unió  
Európai Szociális  
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

**Műemléki védelem (2 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTEK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	358/1	Gazdasági épület	műemlék	4687	10662	1958
Veszprém	Veszprém	358/1	Pincelejárát ex lege műemléki környezete	műemléki környezet		17483	

2/4 oldal

**SZÉCHENYI** 2020



MAGYARORSZÁG  
KORMÁNYA

Európai Unió  
Európai Szociális  
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Pajta utca látképe



környezet, a Pajta utca látképe



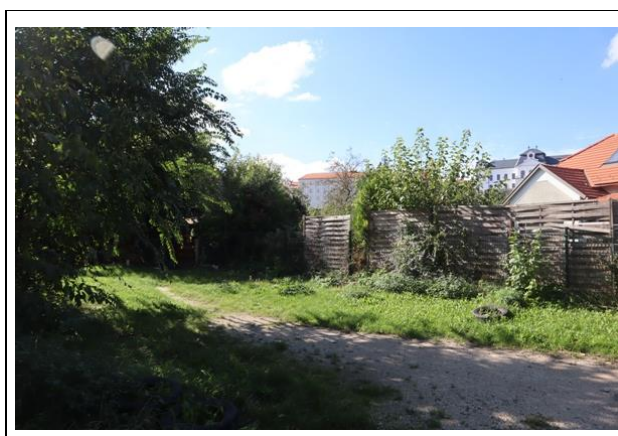
környezet, a Remete utca látképe



környezet, a Remete utcalátképe



a 385/2 hrsz. területe



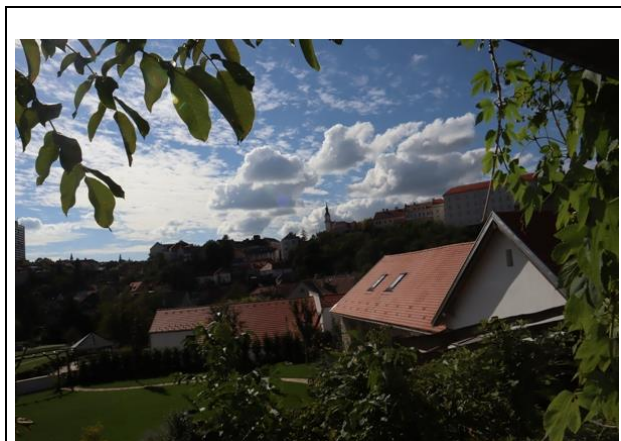
a 385/1 hrsz. területe



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



várpanoráma



várpanoráma



homlokzat



homlokzat



homlokzat



tornác

### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



1. lakrész, előszoba



1. lakrész, szoba



1. lakrész, szoba



ablakszerkezet



1. lakrész, konyha



1. lakrész, konyha



## FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



1. lakrész, fürdő



1. lakrész, fürdő



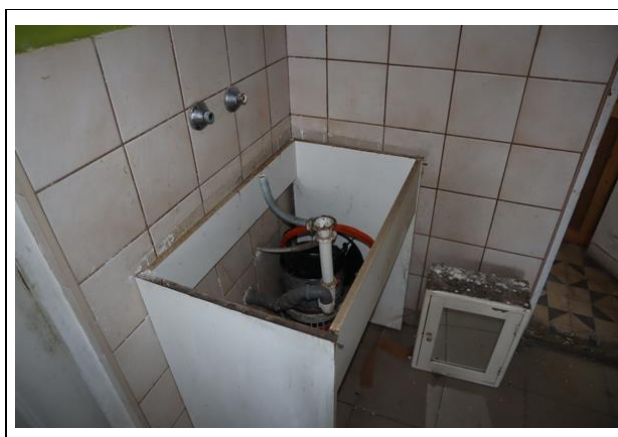
villanybojler



padlásfeljáró



2. lakrész, konyha



2. lakrész, konyha

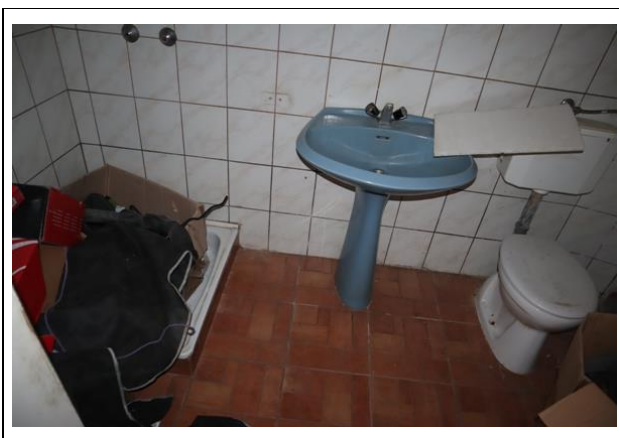
## FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



2. lakrész, szoba



2. lakrész, szoba



2. lakrész, fürdő



bojler



3. lakrész, szoba



3. lakrész, szoba



## FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



3. lakrész, fürdő



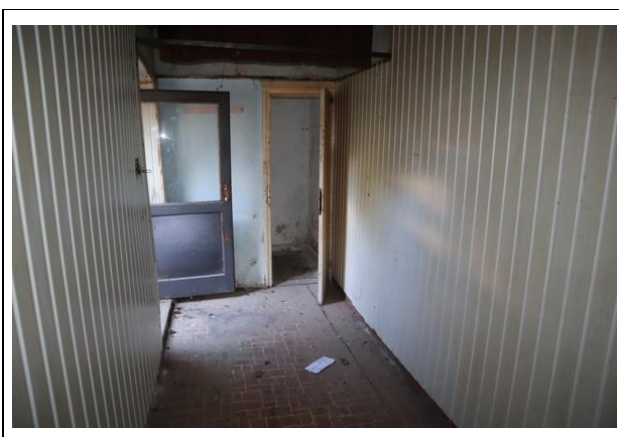
3. lakrész, konyha



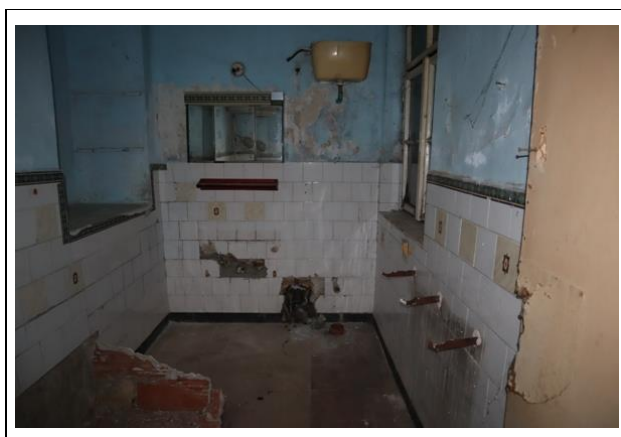
3. lakrész, szoba



3. lakrész, szoba



4. lakrész, előszoba



4. lakrész, fürdő

## FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



villanybojler



4. lakrész, szoba



4. lakrész, szoba



4. lakrész, szoba



4. lakrész, szoba

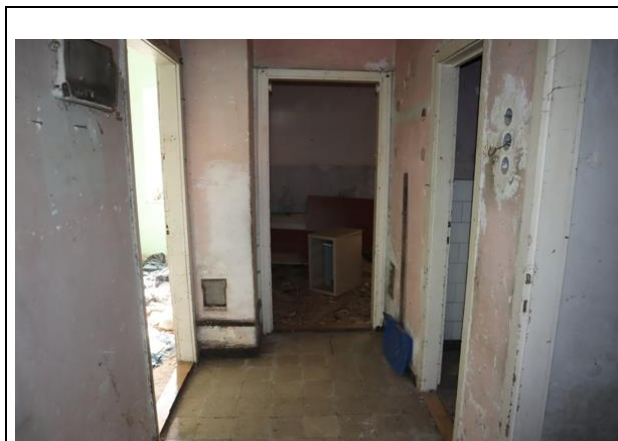


padlásfeljáró

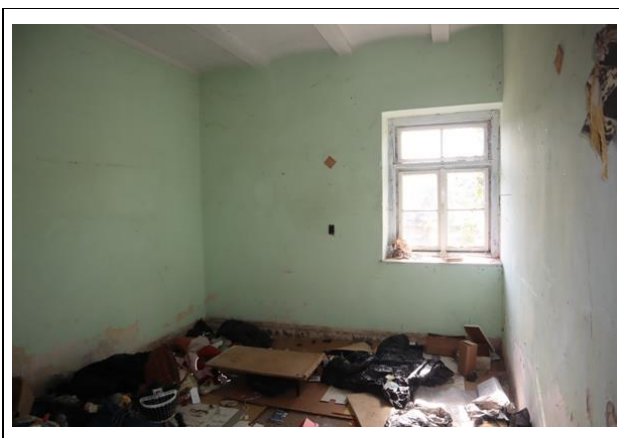
**FÉNYKÉPEK 8. OLDAL**



5. lakrész, előtér



5. lakrész, előtér



5. lakrész, szoba



5. lakrész, szoba



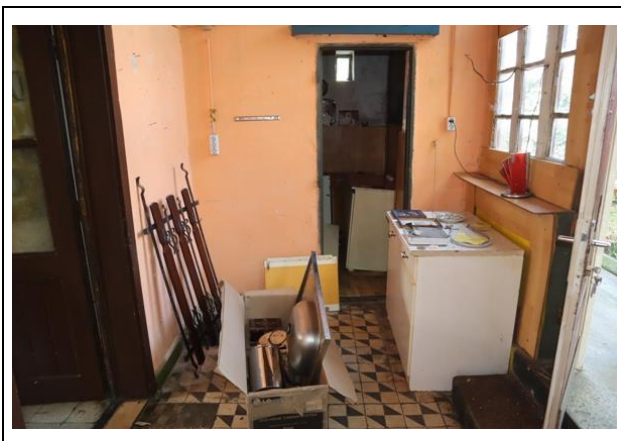
5. lakrész, konyha



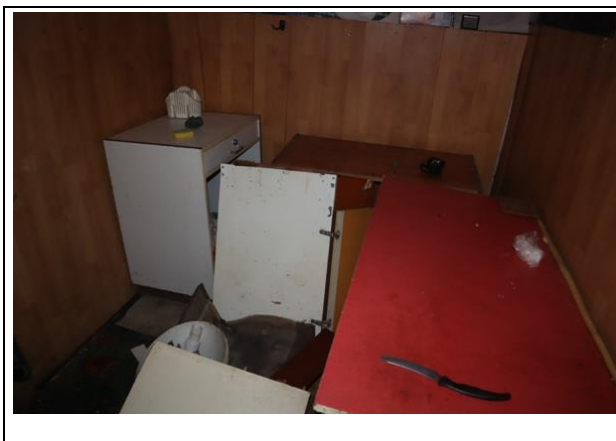
5. lakrész, fürdő



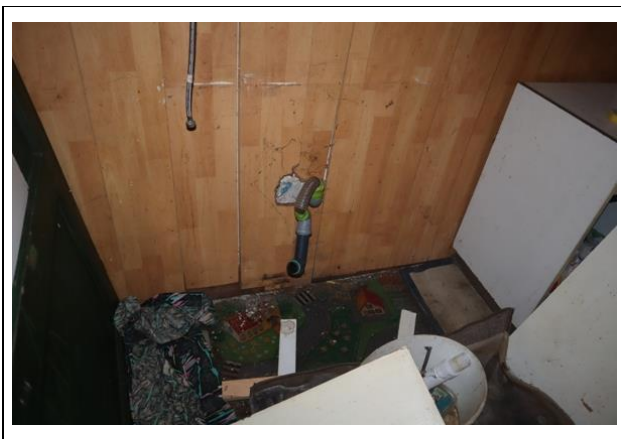
## FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



6. lakrész, előtér



6. lakrész, konyha



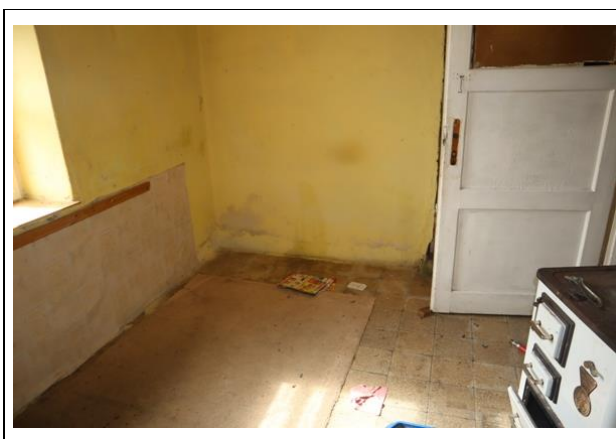
6. lakrész, konyha



6. lakrész, szoba



6. lakrész, szoba

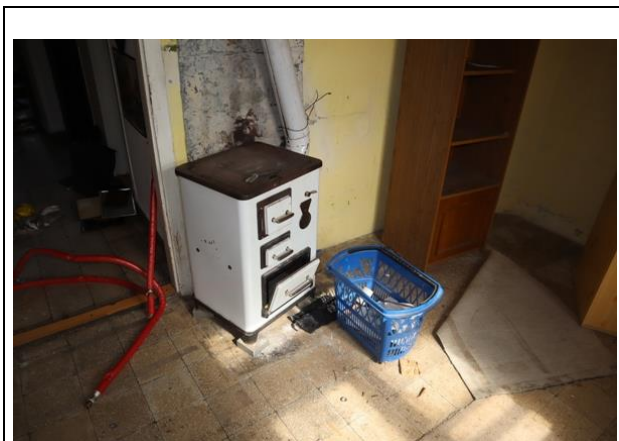


6. lakrész, szoba

## FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



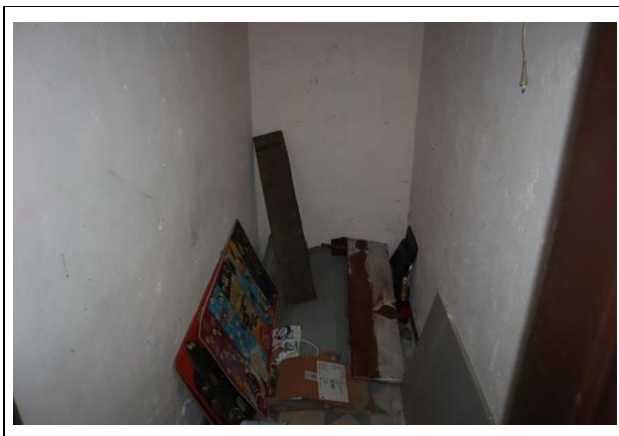
6. lakrész, szoba



kályha



6. lakrész, fürdő



6. lakrész, kamra



szerkezeti hiba, repedés



szerkezeti hiba, repedés



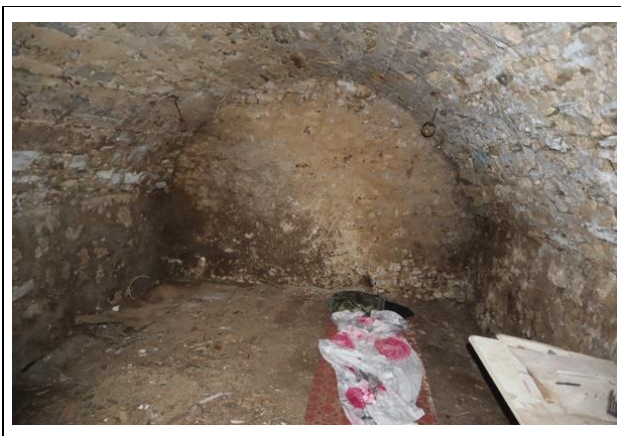
## FÉNYKÉPEK 11. OLDAL



szerkezeti hiba, repedés



várpanoráma



pince



villanyóra – helyszíni tájékoztatás alapján a szolgáltató hálózatról leválasztva