



## Tulajdonjog jog értékelése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére

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



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

Veszprém  
2025. június 5.

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**  
**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

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

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

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

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2025.06.05. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése:	VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém belterület 358/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	<b>2 000 000,- Ft azaz kétmillió forint</b>
A Veszprém belterület 358/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	<b>84 000 000,- Ft azaz nyolcvannégymillió forint</b>

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

Veszprém, 2025.06.05.

Készítette:



**Tóth Roland E.V.**  
Ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.  
Adószám: 68123723-1-39  
Banksz.: 10401220-50526756-83541003.

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

**Tartalomjegyzék**

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
<b>3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK</b>	<b>5</b>
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	7
<b>Az épület műszaki jellemzői.....</b>	<b>12</b>
<b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>14</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	14
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	14
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	15
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	15
4.5 Érték meghatározás.....	15
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	15
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	16
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>17</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>17</b>

*Az értékelés 47 számozott oldalt tartalmaz.*

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

Mellékletek:

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

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

VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém belterület 358/2, és 358/1 helyrajzi számú ingatlanok értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.04.09.-én Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 2.4 Felhasznált dokumentumok

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

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

## 3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2025.06.05.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém, Pajta utca 10
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	358/1
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	Kivett lakóház udvar, gazdasági épület
Alapterülete:	1609 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/1.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8200 Veszprém Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 358.hrsz-ú ingatlan megosztása során.	

Tulajdoni lap dátuma:	2025.06.05.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém, Pajta utca 10
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	358/2
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	Kivett közterület
Alapterülete:	61 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/1.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8200 Veszprém Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 358.hrsz-ú ingatlan megosztása során.	

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

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



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

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

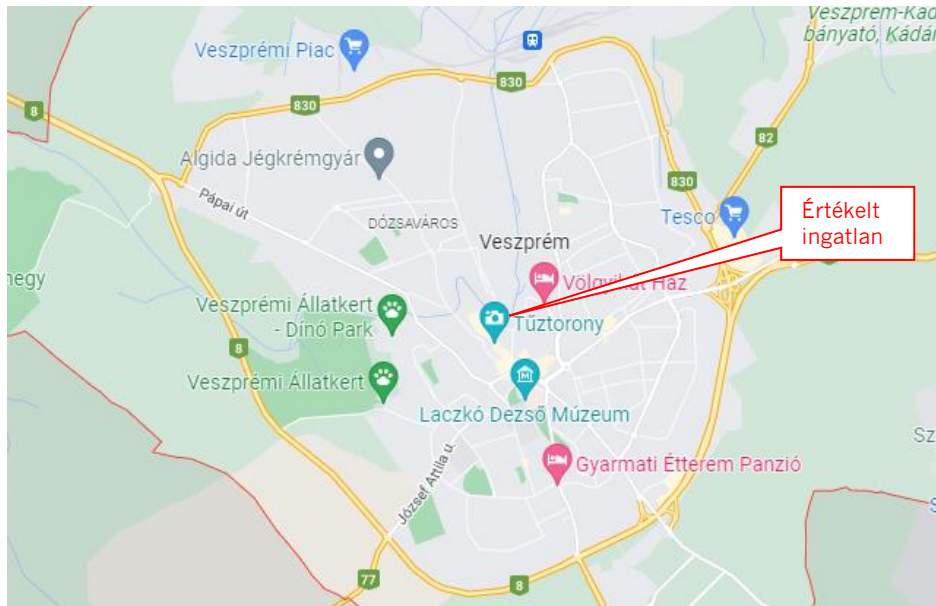




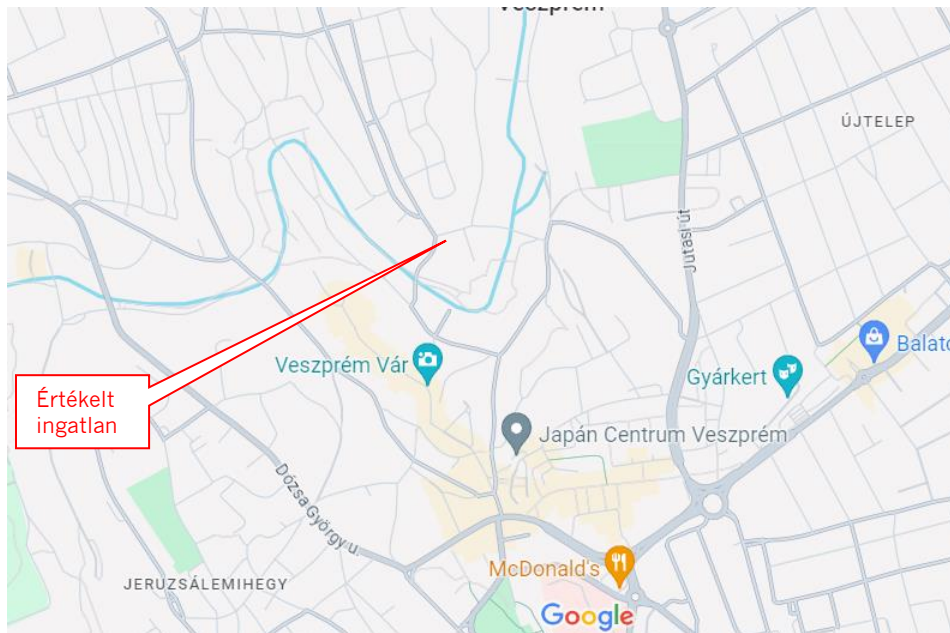
### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

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

### Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



### Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:





**Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:**



### **Gazdasági környezet**

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

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



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

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



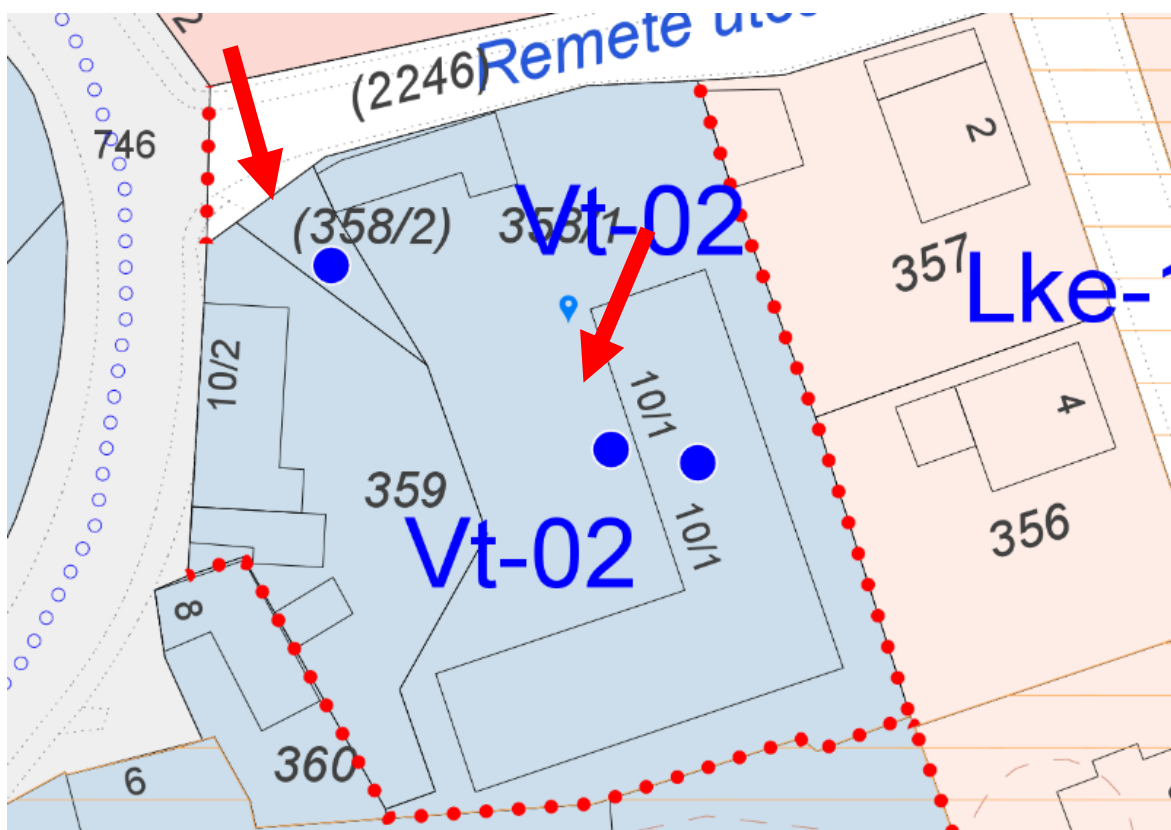
A Veszprém belterület 358/2 helyrajzi számú ingatlan a területe északi irányban enyhén lejtős. Alakja háromszög alakú, felülete kőzúzalékkal szórt.

**Közműellátottság**

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon gázközmű nem található.

**Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

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



**Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:**

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

**28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások**

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

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

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

**Korlátozások:**

**Műemléki védelem (1 db)**

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

**Leírás:**

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

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

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

## Az épület műszaki jellemzői

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



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

### Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

### Egyéb korlátozások:

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

## **4. ÉRTÉKELEÉS**

### **4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

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

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

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

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

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

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

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

### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

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

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzem fel. A megállapított vagyonkezelői díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.



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

Az értékelés időpontja 2025. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény bérleti díj értékére vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt. Az ingatlan értékelésénél figyelembe vettem, hogy a lakóegységek részben fűtetlenek, részben cserépkályhakkal és fa tüzelésű kályhakkal voltak fűthetők, azonban ezek a berendezések használatra alkalmatlanok. A melegvízellátást villanybojlerek, illetve egy lakrészben fa tüzelésű vízmelegítő henger biztosította, melyek szintén működésképtelenek. A vizes helyiségekben a szaniterek hiányosak, a padozatok, falazatok elhasználódtak, részben eltávolításra kerültek. Az épületen kívül-belül több, az épület süllyedéséből adódó, jelentősebb repedés figyelhető meg, az épület statikai szempontból rossz állapotban van.

#### **4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz**

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

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

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

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

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

**84 000 000 Ft-ban, azaz nyolcvannégymillió forintban**

határoztam meg.

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

**2 000 000 Ft-ban, azaz kétmillió forintban**

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

##### **4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

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

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

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

**98 000 000 Ft-ban, azaz kilencvennyolcmillió forintban**

határoztam meg.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Veszprém 358/1 hrsz.:

**Végső érték meghatározása:**

Piaci alapú (forgalmi) érték:	84,0 MFt	súly:	100%	84,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	98,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

**84,0 MFt**

Veszprém 358/2 hrsz.:

**Végső érték meghatározása:**

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

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

**2,0 MFt**

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

### Piaci ár várható alakulása:

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

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

Veszprém, 2025. június 6.



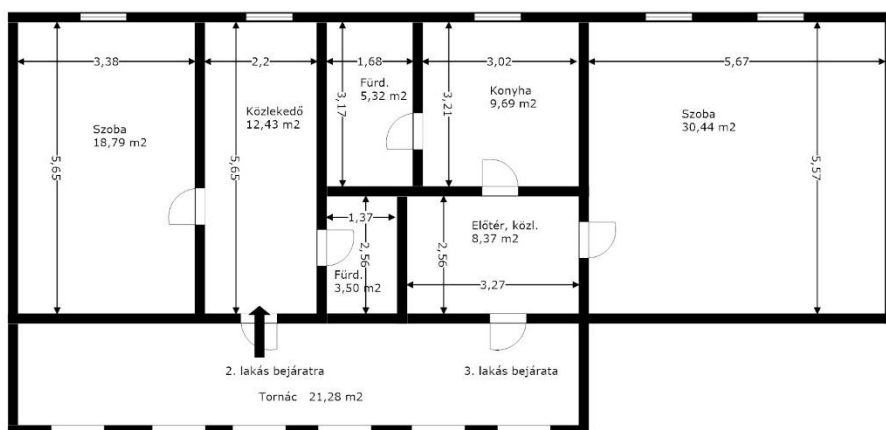
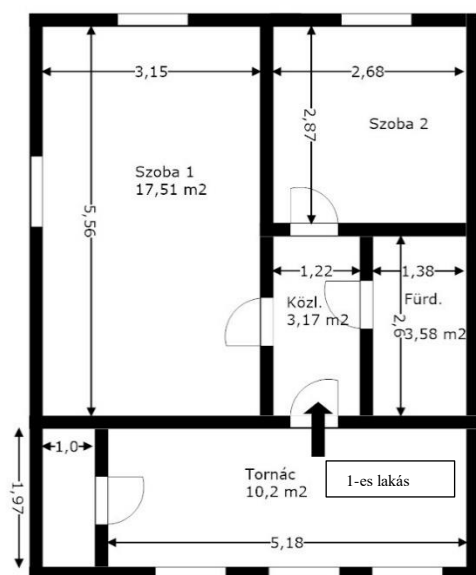
**Tóth Roland E.V.**  
Ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.  
Adószám: 68123723-1-39  
Banksz.: 10400122050526756-83541003

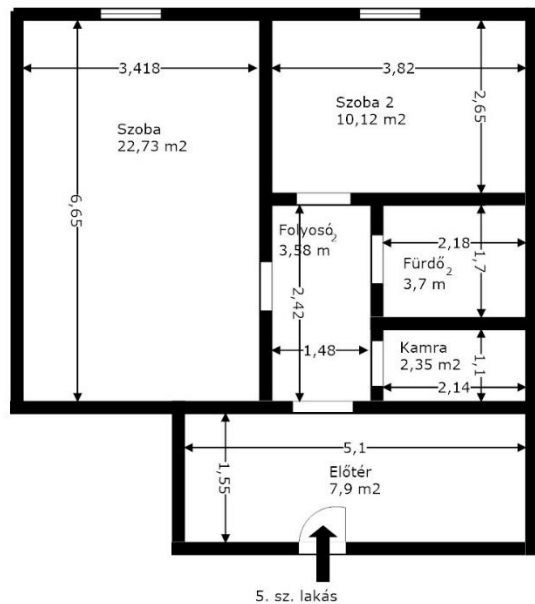
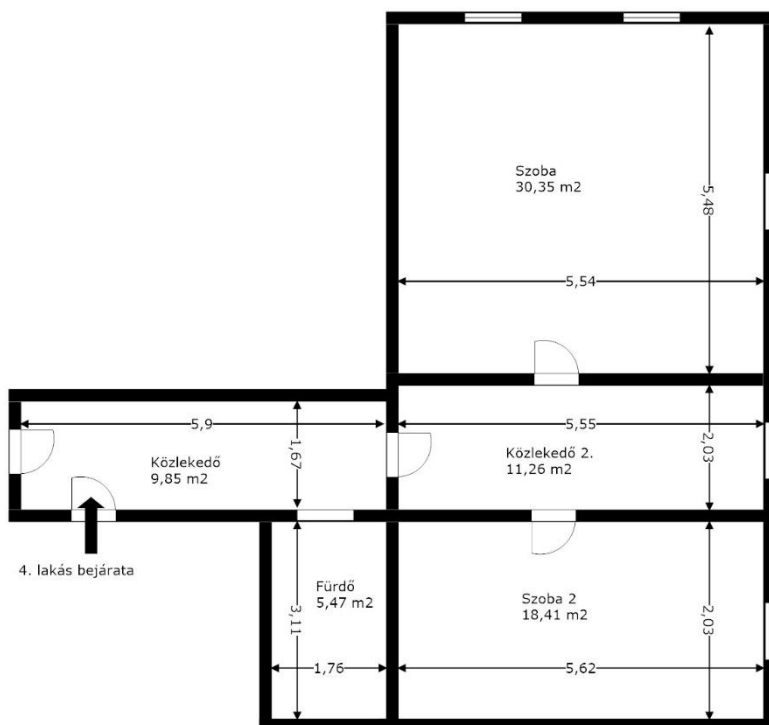
Tóth Roland  
okl. ingatlanmenedzser  
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)  
névjegyzék: Veszprém Iv/635.  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai  
minősítésű Értékelő (EUFIM 2023/648)

## 6. MELLÉKLETEK

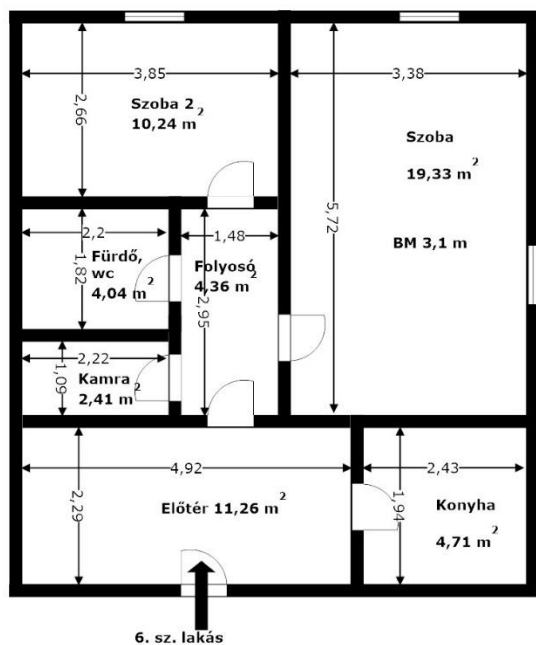


## Alaprajzok









### 358/1 számítások:

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

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingtalan címe:		Veszprém, Hajnal utca	Veszprém, Belváros	Veszprém, Buhim utca
	Tagolása:	pince, földszint, padlástér	földszint, padlástér	földszint, padlástér	
	Környezete:	településközponti lakó	településközponti lakó	településközponti lakó	településközponti lakó
	Jelleg, funkció:	szükséglakás	lakóház	lakóház	lakóház
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	településközponti környezetben, várpanorámával rendelkező teljes felújítást igénylő, komfort nélküli szükséglakás.	településközponti környezetben, felújítandó állapotú lakóház, gázkazán, és kályha fűtással	településközponti környezetben, közepes állapotú lakóház, gázkazán, fűtessel	településközponti környezetben, felújítandó állapotú lakóház, gázkazán fűtessel
	Építés éve:	1900	1950	1950	1900
	Műszaki állapot:	rossz állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/34179367	ingatlan.com/34133344	ingatlan.com/34627230
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kinálati/adásvételi ár (Ft)			49 790 000	59 900 000	130 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )		1 609	210	200	241
redukált alapterület (m2)		263,9	80,0	96,0	195,0
fajlagos ár (Ft/m2)			622 375	623 958	666 667
kinálat/adásvétel			kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja			2025. június	2025. június	2025. június
kinálat/adásvétel korrekciós tényező			0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			529 019	530 365	566 667
ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
telekméret			kisebb	kisebb	kisebb
			1,00	1,00	1,00
alapterület			kisebb	kisebb	kisebb
			0,90	0,90	0,95
műszaki állapot			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,80
komfortfokozat			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
közművek			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
műmeléki védettség			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			309 595	310 383	329 460
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
számítás alapját képező terület (m2)					
helyszíni szemlén mért terület alapján		263,9			
fajlagos átlagár (Ft/m2)		316 479			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)		316 500			
becsült érték (Ft)		83 524 667			
becsült érték kerekítve (Ft)		84 000 000			

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém, Fűrész utca	Veszprém, Fűrész utca	Veszprém, Fűrész utca
	Környezete:	településközponti lakó			
	Jelleg, funkció:	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
	Övezeti besorolás:	Vt	Vt	Vt	Lk
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	településközponti környezetben, várpanorámával rendelkező teljes felújítást igénylő, komfort nélküli szükséglakás.	Közmű nélküli építési telek	Közmű nélküli építési telek	Közmű nélküli építési telek
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/31913977	ingatlan.com/31913923	ingatlan.com/31913961
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			45 000 000	48 000 000	49 000 000
telekméret (m²)		1 609	778	912	919
fajlagos ár (Ft/m2)			57 841	52 632	53 319
tulajdonatr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2025. június	2025. június	2025. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			49 165	44 737	45 321
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
terület			kisebb	kisebb	kisebb
			0,85	0,85	0,85
közművek			hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,00	1,10	1,10
övezeti besorolás			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőtlenebb
			0,95	0,95	1,05
útviszonyok			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
várpanoráma			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			39 700	39 738	44 494
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
telek területe (m2)		1 609,0			
fajlagos átlagár (Ft/m2)		41 311			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)		41 310			
becsült érték (Ft)		66 467 790			
becsült érték kerekítve (Ft)		66 000 000			

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	Lakó	2	Tornác	3	Pince
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	608 000 Ft/m <sup>2</sup>		250 000 Ft/m <sup>2</sup>		100 000 Ft/m <sup>2</sup>	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	259 m <sup>2</sup>		31 m <sup>2</sup>		18 m <sup>2</sup>	
fizikai avultság	60%		60%		60%	
funkcionális avultság szorzószáma	40%		40%		40%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	20%		20%		20%	
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	30 235 eFt		1 511 eFt		337 eFt	

épület, építmény, építményrész stb.	4		5		6	
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége						
alapterület (átlagos falvastagság mellett)						
fizikai avultság						
funkcionális avultság szorzószáma						
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	0 eFt		0 eFt		0 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 32 000 eFt

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

telek értéke 66 000 eFt + felépítmény értéke 32 000 eFt = 98 000 eFt

### 358/2 számítások:

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém, Fűrész utca	Veszprém, Fűrész utca	Veszprém, Fűrész utca
Környezete:	településközponti lakó			
Jelleg, funkció:	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Övezeti besorolás:	Vt	Lk	Lk	Lk
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	településközponti környezetben, várpanorámával rendelkező teljes felújítást igénylő, komfort nélküli szükséglakás	Közmű nélküli építési telek	Közmű nélküli építési telek	Közmű nélküli építési telek
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/31913977	ingatlan.com/31913923	ingatlan.com/31913961
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		45 000 000	48 000 000	49 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	61	778	912	919
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		57 841	52 632	53 319
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. június	2025. június	2025. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		49 165	44 737	45 321
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDESI, MIKROKÖRNYEZETI ÉS MINŐSÉGI MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,05	1,05	1,05
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,70	0,70	0,70
várpanoráma		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		37 943	34 526	34 976
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m <sup>2</sup> )	61,0			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	35 815			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	35 810			
becsült érték (Ft)	2 184 410			
becsült érték kerekítve (Ft)	2 000 000			

## Tulajdoni lap

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 358/1 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Pajta utca 10--1. "felülvizsgálat alatt"					
I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
-----					
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0	1609	0.00	
II R É S Z					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 963/2004.09.20					
eredeti határozat: 31001/1994.01.27					
jogcím: jogutódlás 31001/1994.01.27					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
-----					
III R É S Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 963/2004.09.20					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 358.hrsz-ű ingatlan megosztása során.					
-----					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.					
-----					
TULAJDONI LAP VÉGE					



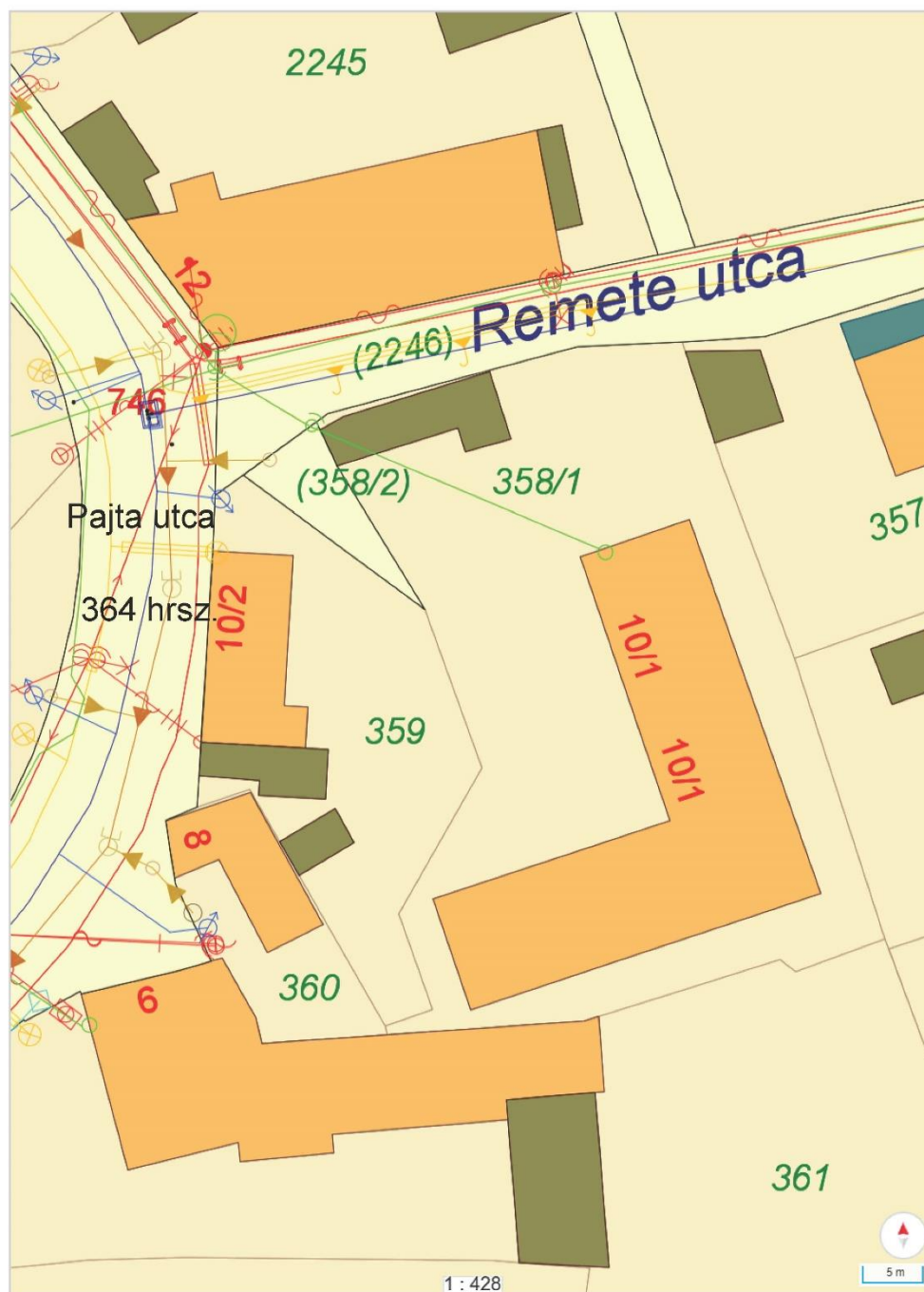
**VESZPRÉM**

Szektor : 53

**Belterület 358/2 helyrajzi szám**

8200 VESZPRÉM Pajta utca 10--1. "felülvizsgálat alatt"					
<b>I. R É S Z</b>					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	
-----					
. Kivett közterület	0	61	0.00		
<b>II. R É S Z</b>					
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					
<b>III. R É S Z</b>					
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.					
<b>TULAJDONILAP VÉGE</b>					

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



1/1

**FÉNYKÉPEK**



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



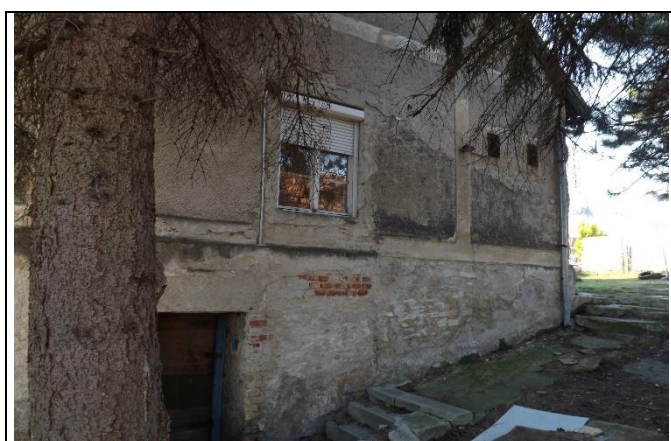
az értékelt ingatlan. Veszprém 358/2 hrsz



az értékelt ingatlan. Veszprém 358/2 hrsz



az értékelt ingatlan. Veszprém 358/1 hrsz



homlokzat



**FÉNYKÉPEK**



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



**FÉNYKÉPEK**



pince



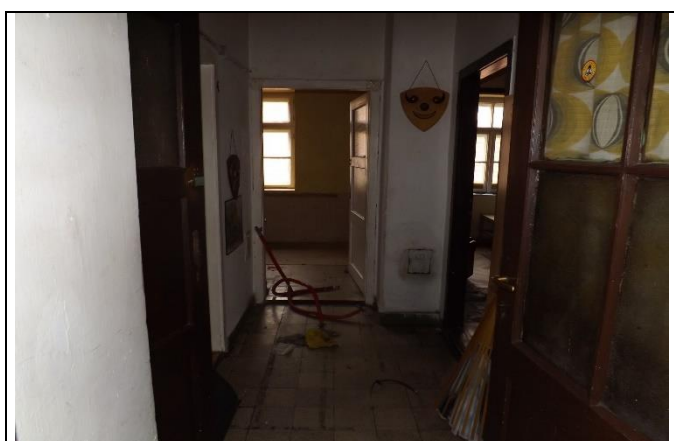
pince



6-os lakás



6-os lakás



6-os lakás



6-os lakás

**FÉNYKÉPEK**



6-os lakás



6-os lakás



5-ös lakás



5-ös lakás



5-ös lakás



5-ös lakás



**FÉNYKÉPEK**



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás

**FÉNYKÉPEK**



1-es lakás



1-es lakás



1-es lakás



1-es lakás



3-as lakás



3-as lakás



**FÉNYKÉPEK**



2-es lakás



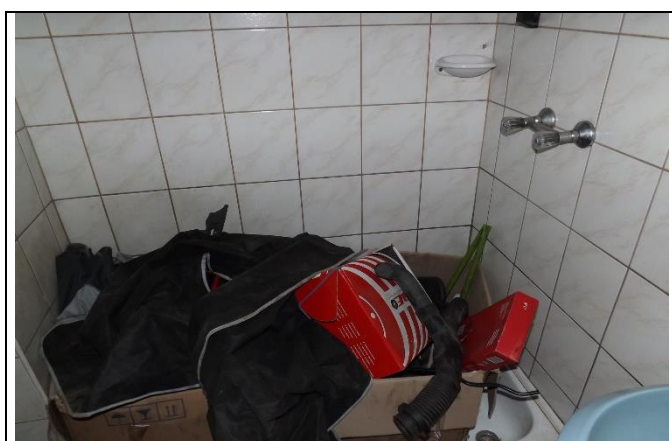
2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás

## Hasonlító adatok

2025. 06. 05. 18:03

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

ingatlan.com

Prémium Partner

Mészáros Lászlóné  
MÉSZI-INGATLANIRODA



+36 30 334 0833  
+36 70 422 1660



## Veszprém, Belváros

Eladó házirész

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>59,90 millió Ft</b>	<b>96 m<sup>2</sup></b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>
Ingatlan állapota	<b>felújítandó</b>	Fürdő és wc	<b>külön és egyben is</b>
Építés éve	<b>1950 előtt</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Tetőtér	<b>beépíthető</b>
Épület szintjei	<b>földszintes</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	<b>nincs</b>	Parkolás	<b>utca, közterület - fizetős övezet</b>
Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>gázkazán</b>
Átlag gázfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Napelem	<b>nincs</b>
Átlag áramfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs</b>
Rezsiköltség	<b>12 000 Ft/hó</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>E</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

Veszprém belvárosában eladó 96 m2 nettó alapterületű házirész. Az épület belül teljes felújítást igényel. Víz-csatorna, villany, gáz közművekkel ellátott. A belváros közelsége miatt jelentős

<https://ingatlan.com/34133344/nyomtatas>

1/2

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

2025. 06. 05. 18:03

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

előnyökkel rendelkezik, minden a közelben elérhető, jó a közlekedés. Értékálló befektetés, akár irodának is kialakítható, de a nagy alapterülete miatt kettő lakás is kialakítható benne, mivel két bejáratral rendelkezik.

Amennyiben felkeltette érdeklődését ne habozzon, hívjon fel.



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

<https://ingatlan.com/34133344/nyomtatas>

2/2



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 953 5175

## Veszprém, Buhim utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>130 millió Ft</b> 362,040 ezer €	<b>195 m<sup>2</sup></b>	<b>241 m<sup>2</sup></b>	<b>7</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>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>2</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>nincs megadva</b>
Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>		
Átlag gázfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>nincs megadva</b>
Átlag áramfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Napelem	<b>nincs megadva</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>

Ingatlanosok kérem ne keressenek, az ingatlant magam kívánom értékesíteni!

Eladó Veszprém Óvárosában egy két szintes 195m2 nagyságú (+ beépíthető tetőtér, pince, tároló 25m2) rendkívüli adottságú és hangulatú, de teljesen felújítandó ház.

A statikailag kiváló állapotú, a várhegy oldalában található ház, az 1800 as évek végén, 1900 as évek elején épülhetett és jelenleg 2 szinten 2 lakás és az udvaron 2 darab, összesen kb 25m2 nagyságú tároló / műhely található.

Az épületben akár 4 lakás-, a tetőtérben további 2-3 lakás alakítható ki-, míg az udvari tároló / műhelyben 2 kisebb duplex építhető, így optimális hely kihasználással és tervezéssel egy, akár 9 lakásos ingatlan, vagy egy 3 szintes, több generációs családi ház hozható létre Veszprém Óvárosában, a egyetem közvetlen közelében.

2025. 06. 05. 18:05

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

**Tipp:** Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34627230>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34627230/nyomtatas>

2/2



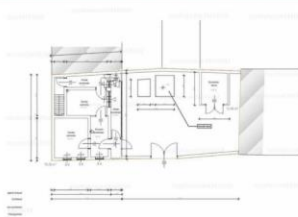
ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 927 4950

+36 70 605 0878



## Veszprém, Hajnal utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>42,90 millió Ft</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>210 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>

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

Kedves Olvasó - Kedves Érdeklődő!

Eladásra kínálok Veszprém csendes, kertvárosi részén található családi házamat, ami 1 / 1 - ben az én tulajdonom.

2025. 06. 05. 18:03

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

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

Állapotát tekintve felújítandó, illetve akár átépítendő, amennyiben bővíteni szeretnénk.

Elhelyezkedéséből adódóan kiváló adottságokkal - infrastruktúrával rendelkezik. Belvároshoz közeli, néhány perc sétával elérhető iskola, óvoda, több üzlet, orvosi rendelő, gyógyszerár, buszmegálló.

Várpanorámás, ugyanis a padlás szintről, ami tetőtérre alakítható, kilátás nyílik a Veszprémi várra.

Estéknként csodás látványt nyújt.

A telek területe 220 nm, ami 50%-ban beépíthető.

Több lehetőség nyílik emiatt az új otthonunk kialakítására.

Akár a jelenlegi épületet fel is lehet újítani, belül átalakítani. Ugyanis statikailag a falak teljesen rendben vannak.

Illetve át is lehet építeni, ha nagyobb, több helyiséggel - szobával rendelkező otthont szeretnénk teremteni magunknak.

Erre lehetőséget ad, hogy egy 105 nm-es alapterületű családi ház van már rá tervezetve, plusz tetőtér beépítéssel, ami persze nem kötelező.

Ezek a tervek nálam vannak, leengedélyeztetve, így ezzel nem kell hónapokat eltölteni, és várakozni rá. Az átépítés akár azonnal megkezdhető.

Amennyiben ez is érdekes lehet, a házzal együtt, jogutódlással megvehető, megbeszélés tárgyát, illetve akár a vételár részét is képezheti.

Ehhez természetesen ragaszkodni nem kell, utána már mindenki a saját ízlésére - igényére formálhatja, alapnak tökéletes, de másikat is lehet tervezetni. A végeredmény garantáltan csodálatos, otthonos lesz.

Az épület - telek közműves, víz - villany - gáz a házban van, és be van vezetve a 3 fázis.

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

Jelenleg a ház és az udvar is kiürítés alatt áll, tárolóként funkcionál, de birtokba adásig elkészülünk vele.

Az ár és a tervek megbeszélés tárgyát képezik, a fizetési konstrukciótól függően. Az ingatlan befektetésnek is kiváló, a kedvelt városrész és a remek infrastruktúra miatt.

Ígényelhető rá akár az otthonfelújítási támogatás, és a CSOK is.

Amennyiben a hirdetés felkeltette érdeklődését, keressen bizalommal.

Bármilyen ajánlatot szívesen meghallgatok.

Ingatlanosok kérem a továbbiakban ne keressenek!



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

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

2/2

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



## Veszprém, Fűrészfűtő utca

Eladó lakóövezeti telek

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

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrészfűtő utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 912 m<sup>2</sup>-es építési telek eladó.

A Fenyves utcára illetve Séd völgyre nyílik panoráma.

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

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

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

Ebben a hirdetésben szereplő telken kívül, még van lehetőség vásárolni telket ezen a területen (aktualitás folyamatosan változhat):

2025. 06. 05. 18:06

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

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

Amennyiben bármilyen információra szüksége van irodánk szívesen áll rendelkezésére!

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

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

Irodai azonosító kód: N4073

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

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

2/2

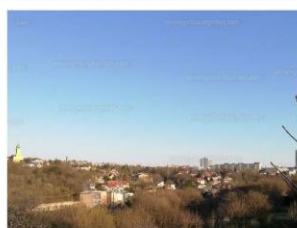
ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



## Veszprém, Fűrészt utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
<b>45 millió Ft</b>	<b>778 m<sup>2</sup></b>
Beépíthetőség	<b>25%</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>
Kilátás	<b>panorámás</b>
Villany	<b>utcában</b>
Víz	<b>utcában</b>
Gáz	<b>utcában</b>
Csatorna	<b>utcában</b>

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrészt utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 778 m<sup>2</sup>-es építési telek eladó.

A Fenyves utcára illetve Séd völgyre nyílik panoráma.

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

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

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

Ebben a hirdetésben szereplő telken kívül, még van lehetőség vásárolni telket ezen a területen (aktualitás folyamatosan változhat):



2025. 06. 05. 18:06

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

- 919 m2 telek 49 millió Ft
- 912 m2 telek 48 millió Ft

Amennyiben bármilyen információra szüksége van irodánk szívesen áll rendelkezésére!

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

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

Irodai azonosító kód: N4075

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31913977>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/31913977/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



## Veszprém, Fűrésztó utca

Eladó lakóövezeti telek

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

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrésztó utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 919 m<sup>2</sup>-es építési telek eladó.

A Fenyves utcára illetve Séd völgyre nyílik panoráma.

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

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

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

Ebben a hirdetésben szereplő telken kívül, még van lehetőség vásárolni telket ezen a területen (aktualitás folyamatosan változhat):

2025. 06. 05. 18:07

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

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

Amennyiben bármilyen információra szüksége van irodánk szívesen áll rendelkezésére!

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

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

Irodai azonosító kód: N4074

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