

## Forgalmi érték DESK-TOP meghatározása a VeszProjekt Kft. részére

a 8200 Veszprém, Pajta utca 10. szám alatt található, Veszprém 358/1  
helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

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

1. számú példány

**Csopak**  
**2026. április 1.**



---

*Szakértő cég neve*

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.  
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.  
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	VeszProjekt Kft.
Megrendelő címe:	8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Cím:	8200 Veszprém, Pajta utca 10.
Irányítószám:	8200
Helyrajzi szám:	358/1
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekeltség:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület:	1609 m <sup>2</sup>
Nettó alapterület:	356 m <sup>2</sup>
Hasznos alapterület:	356 m <sup>2</sup>
Redukált/egyneműsített alapterület:	311 m <sup>2</sup>
Közműellátottság:	közműhálózatról leválasztott
Jelenlegi funkció:	nem ál hasznosítás alatt
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték DESK-TOP meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén és költségszámításon alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje:	2024. szeptember 30.
Az értékelés fordulónapja:	2026. április 1. (érvényesség: 360 nap)
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK	
Forgalmi értéke kerekítve:	<b>82 900 000 Ft</b> , azaz nyolcvankettőmillió-kilencszázezer forint

**DESK-TOP értékelés, az értékelés a 2024. szeptember 30. dátumú helyszíni szemlén rögzítettek, illetve a fenti dokumentumokban tett megállapítások alapján, illetve a piaci adatok frissítése mellett történt. A megállapított érték feltétele, hogy az előzmény értékelés óta az épület műszaki állapotában releváns változás nem történt.**

**A Megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott, 2025. május 15-én kelt Tartószerkezeti Szakvéleményben és 2025. áprilisában kelt Építéstörténeti dokumentáció és értékleltárban rögzítetteket az értékképzés során figyelembe vettük.**

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.

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. 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 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 költségcsimítást 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 financiaális szempontból nem feltétlenül kifizetődő, ezért a jövőbeli ilyen irányú tulajdonosi szándék emocionális indíttatású lehet.**

Csopak, 2026. április 1.

Ellenőrizte:

Készítette:

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

*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)

*Epinger András*

**Epinger András**

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/5854)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## Tartalomjegyzék

	Oldal
<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>5</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>5</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	13
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	13
<b>3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE .....</b>	<b>13</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:.....	13
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	14
3.3 Az épületek műszaki jellemzői .....	19
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>24</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	24
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	24
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	25
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	25
4.5 Érték meghatározás .....	25
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	25
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel .....	27
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	27
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>30</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>31</b>

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

A VeszProjekt Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.) megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Pajta utca 10/ szám alatt található, Veszprém 3581/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntés előkészítéséhez.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

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

#### 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,
- épületgépészet, 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.

A 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás a piaci összehasonlításra alapuló módszer kapcsán a következőket rögzíti:

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrál, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.



#### 1.1. A módszer alkalmazási köre

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításra alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

1. fejlesztési telekingatlan
2. iroda
3. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
4. ipari ingatlan
5. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
6. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
7. lakóingatlan projekt
8. vegyes funkciójú ingatlan
9. lakóingatlan
10. egyéb

#### 1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

##### 1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája. Ez alapján lakóingatlanoknál ez a vonzáskörzet lényegesen kisebb, mint termelő, logisztikai, vagy kereskedelmi ingatlanok esetében.

##### 1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

Az értékelésre felhasznált összehasonlító ingatlanok esetében valós tranzakciók adatait, azok hiányában kínálati adatok használhatók fel, melyek beválasztásánál elvárt a következők szem előtt tartása:

- A beválasztott ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- A beválasztott ingatlan értékesítése során ne merüljön fel, hogy az nem piaci körülmények között történt vagy történik.
- Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).

– Nem választható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az tartalmazza-e az ÁFÁ-t.

– Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe beválasztani, amely a legfontosabb szempontok tekintetében hasonló a vizsgált ingatlanhoz, de a kiválasztás szempontja nem lehet az ár vagy a fajlagos ár.

– A kiválasztott összehasonlító ingatlanok összességére legyen igaz az, hogy az értékelt ingatlan méretben, műszaki színvonalban, árban, fajlagos érték tekintetében abban a tartományban helyezkedjen el, amit az összehasonlító ingatlanok adott szempont alapján legnagyobbja és legkisebbje, illetve legjobbja és legrosszabbja kijelöl.

Az összehasonlító ingatlan nem lehet olyan, amelyet két évnél régebben értékesítettek. A kínálati adatoknál nem lehet a felhasznált információ 6 hónapnál régebbi. Az egy évnél régebbi adásvételi adatból származó értéket a piaci árindex segítségével korrigálni szükséges. Kínálati adatok esetén az eladási árat az adott szegmensre jellemző becült átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

Az értékelésnél az eladási és kínálati adatok vegyesen is alkalmazhatók. Az érték meghatározáshoz legalább 3 összehasonlító ingatlan bemutatása szükséges.

#### 1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

A piaci összehasonlításra alapuló értékelésre az úgynevezett kiigazításos technika (páros összehasonlítás) alkalmazandó. Ebben az esetben az összehasonlító ingatlanok fajlagos egységére, jellemzően a nettó hasznos területére vonatkozó nettó fajlagos ára egyenként korrigálásra kerül az adott szempont alapján annak megfelelően, hogy az jobb vagy rosszabb, mint az értékelendő ingatlan. Az összes korrekciót és az összehasonlító ingatlan fajlagos árát összegezni kell. A korrekciók eredményeként összehasonlító ingatlanonként adódik egy-egy értékjelzés az értékelendő ingatlan fajlagos értékére.

#### 1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

Az értékelésnél értékkorrekciót szükséges alkalmazni abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan az adott szempontból az összehasonlító ingatlantól eltér, és az adott szempont általános esetben hat a piaci árra. Abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan jobb, mint az összehasonlító akkor ez értéknövelő tényező, ellenkező esetben értékcsökkentő tényező.

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan műszaki színvonala
- Az ingatlan műszaki állapota
- Funkcionális megfelelés, használhatóság
- Fejleszthetőség

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- Az ingatlan területi elhelyezkedése

- Az ingatlan közműellátottsága, elláthatósága
- A terület beépíthetősége (jogi, fizikai és műszaki szempontból)

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges, ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns. A fentiekén túl minden olyan szempont alapján el kell végezni a kiigazítást, amelyről megállapítható, hogy az adott tulajdonság hat a piaci árra.

Az értékmodosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

#### 1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

A korrigált fajlagos értékek súlyozatlan átlagolásával szükséges meghatározni az értékelt ingatlan fajlagos piaci értékét. Az ingatlan fajlagos egységét, jellemzően nettó hasznos területét a korábbiakban becsült fajlagos értékkel kell szorozni az érték megállapításához.

#### **Költségalapú módszer**

A költségalapú értékmegeközelítés 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 újratelemzésének költségeit kell előírni, 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 téglapépületek 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 avultságbecslések 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)
- 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

DESK-TOP értékelés, az eredeti helyszíni szemle ideje: 2024. 09. 30.

## 2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap másolat
- E-hiteles térképmásolat
- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv
- Védett ingatlanok nyilvántartása
- Tartószerkezeti szakvélemény
- Építéstörténeti dokumentáció és értékleltár
- Energetikai tanúsítvány

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2026. 04. 01.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Pajta utca 10/.
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.	

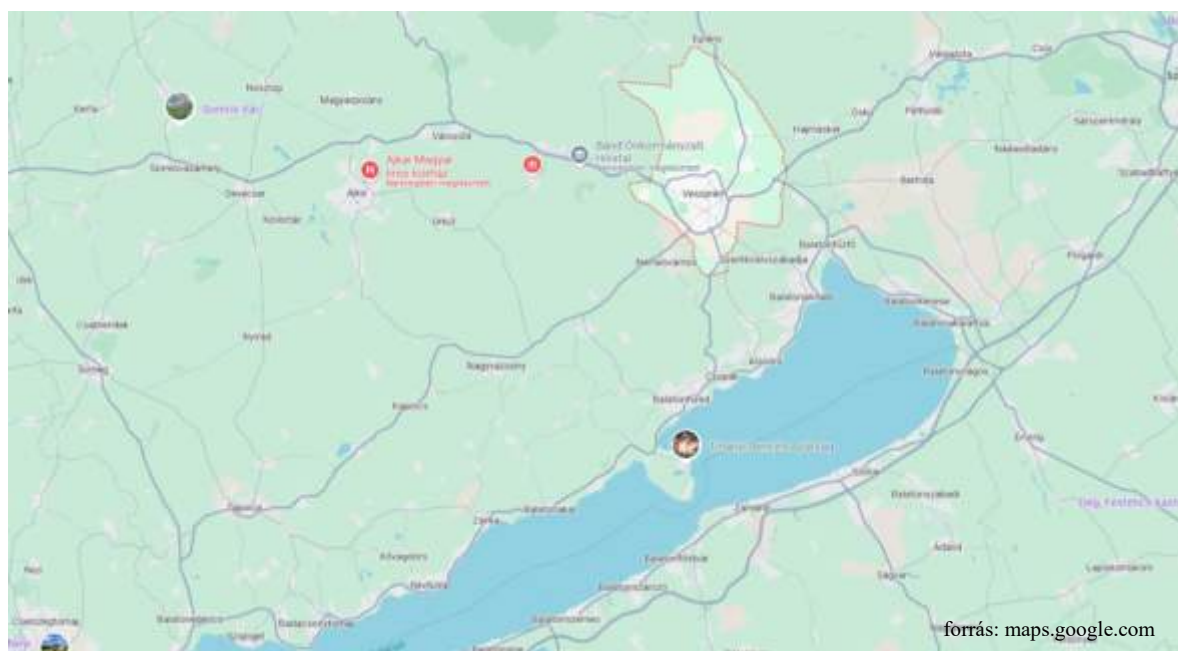
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### *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.



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



#### *Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése*

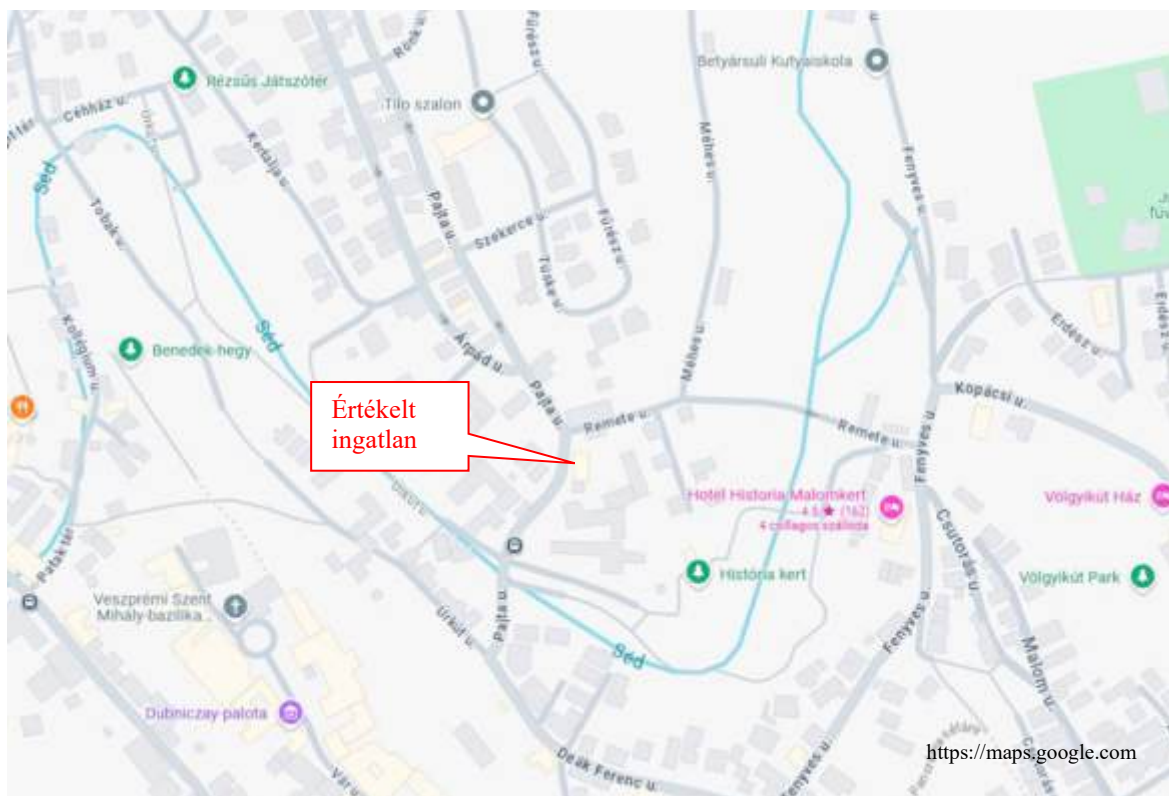
Az értékelt ingatlan a település központjától cca. 500 méterre, északra, a Pajta utca és a Remete utca sarkán található. Infrastrukturális ellátottságuk jó, helyi és távolsági buszmegálló 85 méterre,

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 ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:





Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:





### **Gazdasági környezet**

Az 55.118 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnévtára, 2025) 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 munkanélküliségi ráta a legfrissebb rendelkezésre álló adatok szerint 2,12% (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 02. havi adat). A Veszprémi Egyetemhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiek miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak, ingatlanforgalma jónak tekinthető.

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

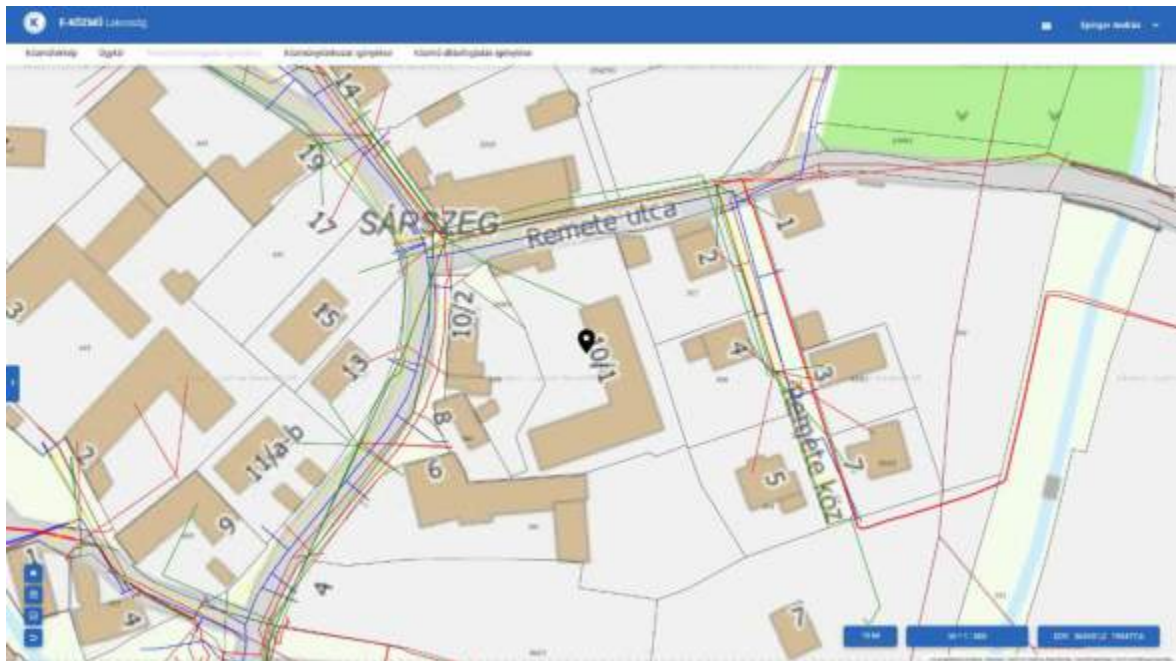


A 358/1 helyrajzi számú ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú, közel északnyugat-délkelet hossz tengelyű, északnyugati utcafrontra nyitott, nagyrészt sík, keleti oldalon lejtős terepfeszínű, területe füves.

### **Közműellátottság**

Az tárgyat képező ingatlan a közműszolgáltatók hálózatáról lekötésre került.

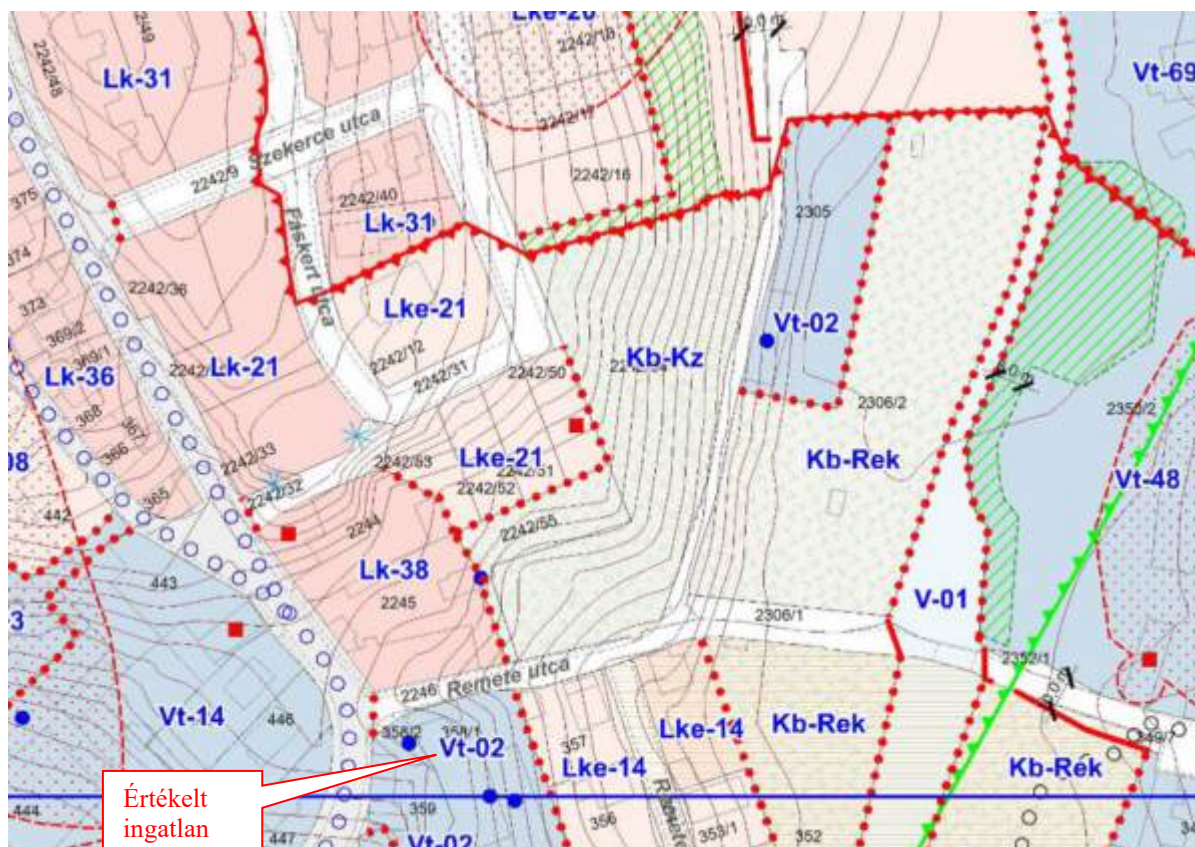
E-közmű vázrajz:



### **Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az ingatlan 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>10</sup> kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) sport,
  - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.

5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1a	Vt-04	SZ	800	30	7,5	40	-	-
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb mértéke (%)	B megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb 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	600	30	6,3	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 ingatlan 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>Teherhordó szerkezet:</b>	
Alapozás módja:	Kő (esetleg téglá) sávalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Hibás vagy hiányos
Függőleges teherhordó szerkezet:	Terméskő-, és nagyméretű, tömör téglá falazatok mészhabarcsba rakva
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított gerendás fafödémek, idomacél gerendás, téglaboltozatos
Belső válaszfalak:	Kő és téglá
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Csonkakontyos nyeregtető, fa fedélszerkezeten cserép héjalással
<b>Nyílászárók:</b>	
Külső ablak, ajtó	Fa szerkezetű, fűles szalagkeretes, zárókódíszes 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, kosáriréses 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 szerkezet típusokkal 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 nyílászárú 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, falszáritás 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 költségcsatát 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 a szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól 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) hálósoba,
- 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 az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készultsége vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk.

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 ingatlant 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 ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek 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 ingatlanról 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. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól. Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozó forgalmi érték.

#### **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 ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant 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	Jutaspuszta, Kísreti utca	Pajta utca
Építés éve	1750-es évek	~1700	~1900	1850
Infrastr. adottságok (közmvé, 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 északi, periférikusabb részén található, összközműves,	a település központjától cca. 500 m-re, északra, a Pajtakert városrészén található, összközműves
Épület tagolódása	pince + földszint + padlástér	pince + földszint + emelet + beépíthető padlástér	pince + földszint + emelet + beépíthető padlástér	földszint + tetőtér tagolódású
Ingatlan állapota	teljes felújítást, korszerűsítést igényel, szerkezeti hibákkal	teljes felújítást, korszerűsítést igényel	szerkezeti ép, részben felújított	szerkezeti ép, jó állapotú
Telekméret /m <sup>2</sup> /	1 609	1 811	499	601
Ingatlan leírása	a 18. században barokk stílusban épült, az egykori káptalani major udvari épülete; gyenge állapotú, közművek kivételével	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%); nettó kínálati ár	belül részben felújított (2 db 200 m <sup>2</sup> összterületű lakás került kialakításra), téglafalazatú, alapincézett malomépület (alapterület red.: 3 lakószint 200-200 m <sup>2</sup> 100%-kal, 200 m <sup>2</sup> pince 30%), műemléki védelem alatt áll (műemléki azonosító: 13290).	az 1980-as években átépített, 3 lakásossá alakított, várpanorámas, műemléki védelem alatt nem álló épület
Forrás:		ingatlan.com/32050437	ingatlan.com/34800673	ingatlan.com/33172553
Eladás/kínálat ideje	-	2026. április	2026. április	2026. január
Redukált alapterület /m <sup>2</sup> /	311	736	660	301
Eladási vagy kínálati ár		265 430 000 Ft	225 000 000 Ft	172 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		360 639 Ft/m <sup>2</sup>	340 909 Ft/m <sup>2</sup>	571 429 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		-20%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		288 511 Ft/m <sup>2</sup>	272 727 Ft/m <sup>2</sup>	457 143 Ft/m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés		0%	15%	0%
Alapterület		10%	5%	0%
Eszétikai állapot		0%	-20%	-10%
Fűtési mód		0%	-10%	-10%
Telekméret		0%	5%	5%
Építés éve		0%	0%	-10%
Várpanoráma		10%	10%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Műszaki állapot, statikai állapotjavító munkák ktg.-e		-10%	-10%	-10%
Védettség jelleg		-10%	0%	-10%
Összehasonlító korrekció összesen		0%	-5%	-45%
Számított fajlagos érték:	266 343 Ft/m <sup>2</sup>	288 511 Ft/m <sup>2</sup>	259 091 Ft/m <sup>2</sup>	251 429 Ft/m <sup>2</sup>

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

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		266 343 Ft/m <sup>2</sup>	
A PÉ összesen:	311 m <sup>2</sup> x	266 343 Ft/m <sup>2</sup>	= 82 900 000 Ft

A számítások alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét  
82 900 000 Ft-ban, azaz nyolcvankettőmillió-kilencszázezer forintban  
határoztuk meg.

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

A 358/1 helyrajzi számú ingatlanon található épület a műemléki védettségből 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 ingatlan telekértékének meghatározásánál a telkeket hasonló funkciót betöltő, értékesítésre felkínált telkekkel vettem össze.

Az 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		Pajtakert	Festő utca	Szilvádi utca
Övezeti besorolás/beépíthetőség	Vt-02 / 30%	Lk-31 / 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 település belvárosában, Pajtakert nevű településrészén található, villany és víz közművekkel rendelkező	a település Jeruzsálemhegy nevű településrészén, a Festő utcán található, enyhén lejtős terepfelszínű, várpanorámás összközműves	Dózsavárosban található, aszfaltúton elérhető, részben várpanorámás telek, közmű nélkül
	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	400	742	282
Eladási vagy kínálati ár		59 900 000 Ft	89 000 000 Ft	31 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		149 750 Ft/m <sup>2</sup>	119 946 Ft/m <sup>2</sup>	109 929 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		-20%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		119 800 Ft/m <sup>2</sup>	95 957 Ft/m <sup>2</sup>	87 943 Ft/m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		-10%	-15%	0%
Telekméret		-20%	-15%	-30%
Panoráma		5%	0%	0%
Beépíthetőség		-5%	0%	0%
Jogi korlátozásból adódó hasznosíthatósági korlát		-20%	-20%	-20%
Összehasonlító korrekció összesen		-50%	-50%	-50%
Számított fajlagos érték:	50 617 Ft/m <sup>2</sup>	59 900 Ft/m <sup>2</sup>	47 978 Ft/m <sup>2</sup>	43 972 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:	50 617 Ft/m <sup>2</sup>				
A telekérték összesen:	1 609 m <sup>2</sup>	x	50 617 Ft/m <sup>2</sup>	=	<b>81 400 000 Ft</b>

Ennek eredményeképpen az ingatlanra vonatkozó telekértéket piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

**81 400 000 Ft-ban**, azaz nyolcvanegymillió-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:			81 400 000 Ft	
<b>Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:</b>			<b>95 600 000 Ft</b>	

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

**95 600 000 Ft-ban**, azaz kilencvenötmillió-hatszázezer forintban határoztam meg.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

<b>Módszerek:</b>					
Piaci alapú (forgalmi) érték:	82 900 000	Ft	súly:	100%	82 900 000 Ft
Költség alapú érték:	95 600 000	Ft	súly:	0%	0 Ft
<b>Az ingatlanokra vonatkozó súlyozott piaci forgalmi érték, kerekítve:</b>					<b>82 900 000 Ft</b>

**DESK-TOP** értékelés, az értékelés a 2024. szeptember 30. dátumú helyszíni szemlén rögzítettek, illetve a fenti dokumentumokban tett megállapítások alapján, illetve a piaci adatok frissítése mellett történt. A megállapított érték feltétele, hogy az előzmény értékelés óta az épület műszaki állapotában releváns változás nem történt.

### 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: értéktartás prognosztizálható.

Legjobb hasznosítás ("Highest and best use"; HBU): lakó funkciójú hasznosítás.

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.

Veszprém, 2026. április 1.

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


*Epiner*

Epiner András  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## 6. MELLÉKLETEK

### TULAJDONI LAP



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

Tulajdonlap-másolat  
(teljes)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260401/3866  
2026.04.01

Elektronikus tárolás: 2026.04.01. 08:28:51  
ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Veszprém  
Belterület, 358/1 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM, PAJTA UTCA 10. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Veszprém, Belterület, 358/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
43014/2005.07.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jelle	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1609	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
963/2004.09.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: jogutódlás, 31001/1994.01.27  
Eredeti határozat: 31001/1994.01.27  
Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Öváros tér 9.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

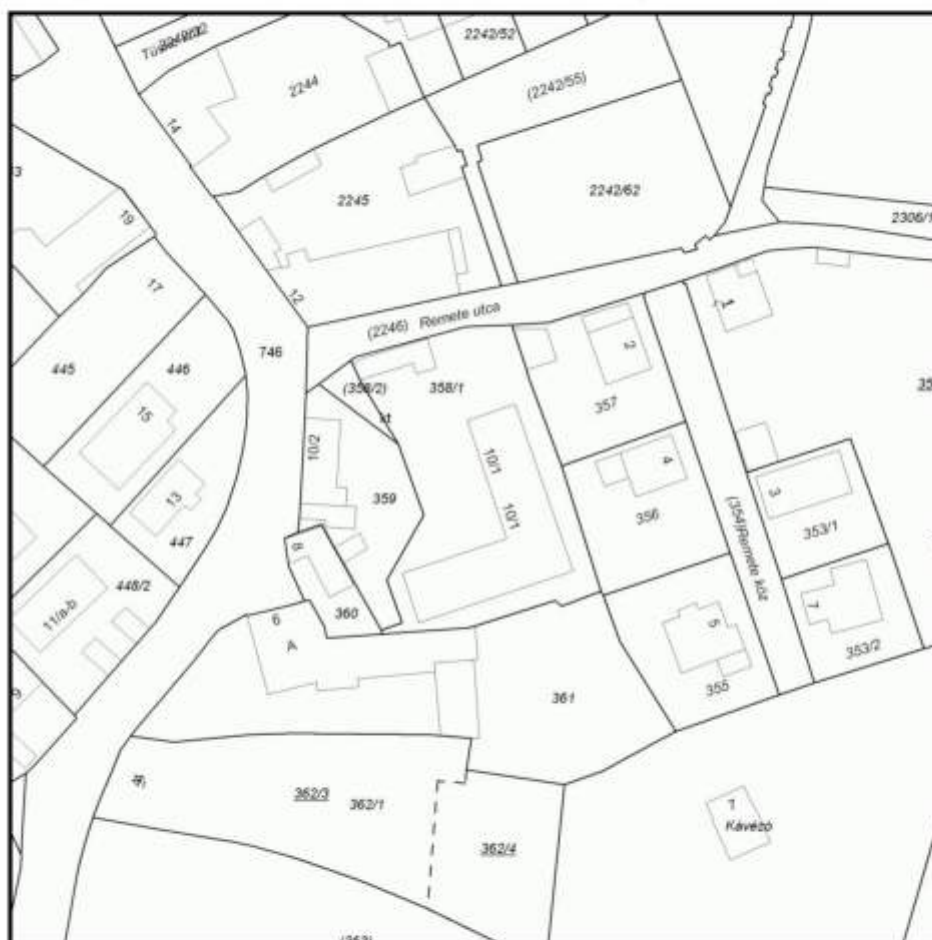
2026.04.01 13:40:13

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 358/1

Megrendelés szám: 7/626/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 43286410002026



A térképmásolat a kiadás időpontjában 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.

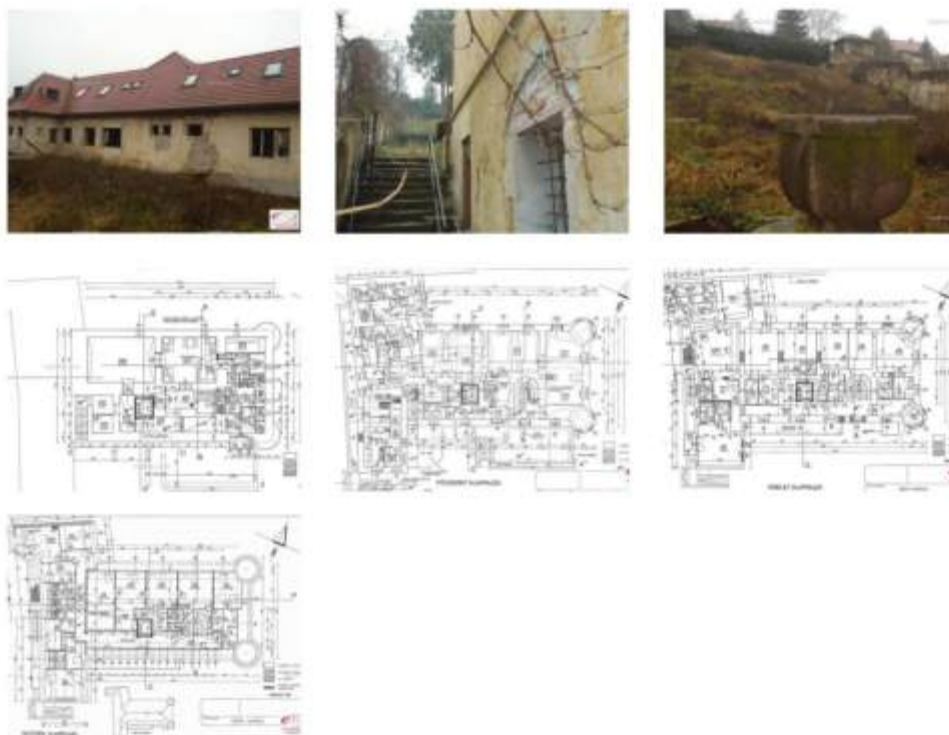
A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon.

Irodai azonosító kód: N4124



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

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



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

Bernáthné Bognár Sára

BBS Ingatlan



+36 70 396 5948



## Veszprém, Jutaspuszta

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>225 millió Ft</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>499 m<sup>2</sup></b>	<b>7 + 1 fél</b>

Ingatlan állapota	<b>felújítandó</b>	Fürdő és wc	<b>külön helyiségben</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Kilátás	<b>panorámás</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Tetőtér	<b>beépíthető</b>
Épület szintjei	<b>4</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>utca, közterület - ingyenes</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>		

A BBS ingatlan eladásra kínálja a #0038 referenciaszámú Veszprém-Jutaspusztán egy befektetésre alkalmas társasházzá alakítható volt malom épületet

Veszprém-Jutaspusztán várja befektetésre alkalmas ingatlan új tulajdonosát egy négyszintes, szintenként 200 m<sup>2</sup>, teljesen alápincézett volt malom épület. Az épület 499 m<sup>2</sup>-es telken



helyezkedik el.

Az épület felújítása megkezdődött, két szinten már két lakás kialakításra került ( egyik lakás 120 m2 alapterületű, melyben található egy amerikai konyhás nappali, 4 szoba, fürdőszoba, WC, előtér, a másik lakás 80 m2 alapterületű, melyben található 1 hálószoba, nappali, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba ), a nyílászárók már cserélve lettek.

Tökéletes választás lakások kialakítására, befektetésre ajánlott.

Tekintse meg, tegyen ajánlatot!

A malom per-, teher és igénymentes!

A BBS ingatlan díjmentes, bank semleges hitel-ügyintézés, ügyvédi tanácsadással, energetikai tanúsítvány készítésével is áll ügyfelei rendelkezésére!

Köszönöm, hogy elolvasta hirdetésem, szeretettel várom érdeklődését!

Bernáthné Bognár Sára egyéni vállalkozó

Ingatlanértékesítő

BBS Ingatlan



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34800673>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 921 5605

**Veszprém, Pajta utca 9.**

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>172 millió Ft</b>	<b>301 m<sup>2</sup></b>	<b>601 m<sup>2</sup></b>	<b>6 + 2 fél</b>
Ingatlan állapota	<b>felújítandó</b>	Fürdő és wc	<b>külön helyiségben</b>
Építés éve	<b>1950 előtt</b>	Kilátás	<b>panorámás</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Tetőtér	<b>beépített</b>
Épület szintjei	<b>2</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>udvari beálló</b>
Akadálymentesített	<b>nem</b>	Napelem	<b>nincs megadva</b>
Átlag gázfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>
Átlag áramfogyasztás	<b>200 kWh/hó</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>B</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energiahatékony	<b>igen</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		
Fűtés	<b>gázkazán</b>		

Eladó különleges hangulatú, teljes várpanorámás családi ház Veszprém történelmi városrészében! Veszprém szívében, páratlan elhelyezkedéssel kínálunk megvételre egy 602 nm-es telken fekvő, 301 nm összterületű, rengeteg lehetőséget magában rejtő ingatlant, ahonnan az udvarról a veszprémi vár

látványában gyönyörködhetünk.

Ez az épület már 1857-ben szerepelt Veszprém érsekségi térképén, története során többször újjáépítették és mindig fontos szerepet töltött be a város életében:

- működött pékségként,
- volt polgári családi otthon,
- majd az 1980-as újjáépítés során panzióként született újjá.

A legutóbbi jelentős állagmegóvás 2021-ben történt, amikor az épület nedvesedését teljes körűen megszüntették.

Jelenlegi kialakítás

Az ingatlanban 3 különálló apartman működik, jelenleg bérlőkkel, akik szívesen maradnának – így az új tulajdonos számára akár azonnali, biztos hozamot is jelenthet.

Igény esetén azonban a ház rövid időn belül birtokba vehető, így saját célra is tökéletes választás.

Lehetőségek tárháza

Panzió vagy boutique vendégház

Airbnb / rövid távú kiadás

Többgenerációs családi otthon

Exkluzív, panorámás privát rezidencia

Az ingatlan nem áll műemléki védelem alatt, így a felújítás és átalakítás során valóban csak a képzelet szab határt.

Főbb adatok:

Telek: 602 nm

Épület: 301 nm

3 különálló lakás

Teljes várpanoráma

Történelmi múlt

Kiváló befektetési potenciál

Árnyár: 172 millió Ft

Ezért az árért gyakorlatilag 3 lakást kap Veszprém szívében, egyedülálló panorámával és történelmi környezettel.

Ha olyan ingatlant keres, amely egyszerre hordoz múltat, jelenlegi bevételi lehetőséget és jövőbeni potenciált, ezt a házat mindenképpen érdemes megtekinteni! Kérésre küldök képeket.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35253998>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## TELEK KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/35067548/nyomtatas>

ingatlan.com

**Bellovics Tamás**

Patent Home

Ingatlaniroda - GDN

Ingatlanhálózat Veszprém



**+36 20 611 3405**



### Veszprém, Pajtakert

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
<b>59,90 millió Ft</b>		<b>400 m<sup>2</sup></b>	
Beépíthetőség	<b>30%</b>	Villany	<b>telken belül</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Víz	<b>telken belül</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>utcában</b>
Kilátás	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>nincs megadva</b>

Eladó Veszprémben egy 400 m<sup>2</sup>-es, panorámás építési telek zöldövezeti, csendes környezetben

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35067548>) 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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34196892>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Hutvágner Zsolt  
Ibolya utcai lakópark



+36 70 337 7770



## Veszprém, Szilvádi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
<b>31 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



SZÉCHENYI 2020



Európai Unió  
Európai Szociális  
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

1/4 oldal



Európai Unió  
Európai Szociális  
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

**Műemléki védelem (2 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VEDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTEK NEVE	VEDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VEDES ÉVE
Veszprém	Veszprém	358/1	Gazdasági épület	műemlék	4687	10662	1958
Veszprém	Veszprém	358/1	Pincelejárati 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

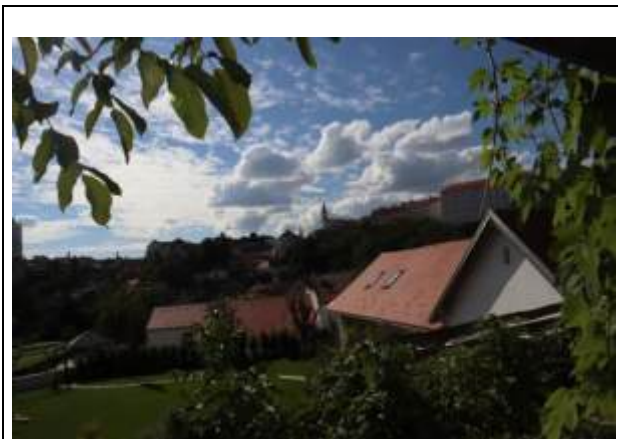


a 385/1 hrsz. területe

## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



várpanoráma



várpanoráma



homlokzat



homlokzat



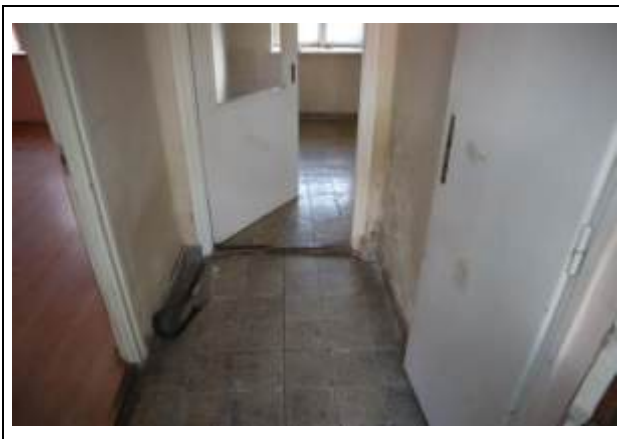
homlokzat



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