

Tulajdonjog jog értékelése

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



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

Veszprém
2026. április 1.

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

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

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület nagysága: 1609 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági
döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2026.04.01. (az értékbecslés érvényessége 180
nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprojekt Kft

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 358/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	90 000 000,- Ft azaz kilencvenmillió forint
--	--

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

Veszprém, 2026.04.01.
Készítette:



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040122050526756-83541003.

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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	6
Az épület műszaki jellemzői.....	13
4. ÉRTÉKELÉS	15
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	15
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	15
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	16
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	16
4.5 Érték meghatározás.....	16
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	17
5. ÖSSZEFOGLALÁS	18
6. MELLÉKLETEK	18

Az értékelés 48 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

Veszprojekt Kft megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém belterület 358/1 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 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 piaccgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 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. Az értékelés készítése és a helyszíni szemle időpontja között az ingatlan állapotában jelentős változás nem történt. 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

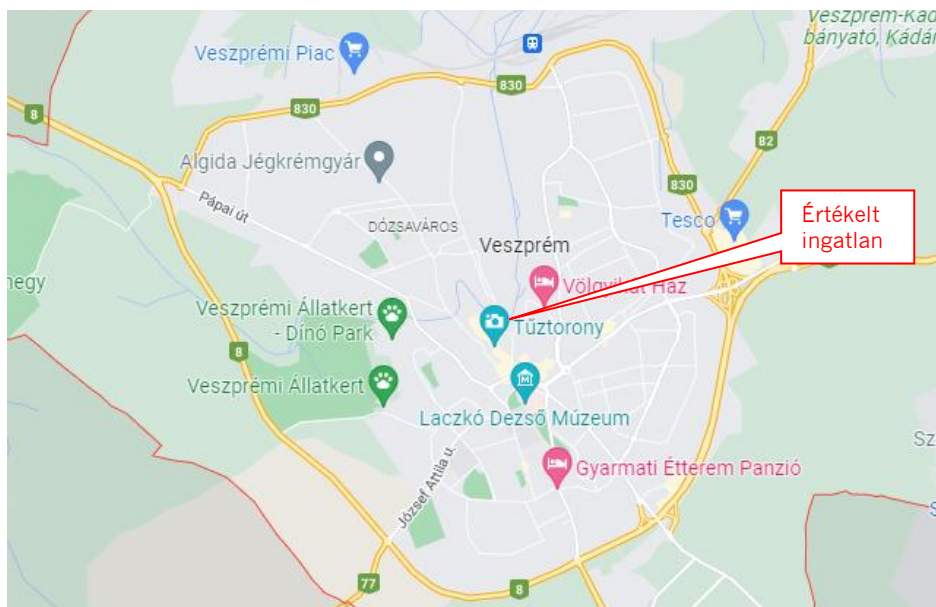
3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2026.04.01.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Pajta utca 10
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	358/1
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett lakóház udvar, gazdasági épület
Alapterülete:	1609 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 358.hrsz-ú ingatlan megosztása során.	

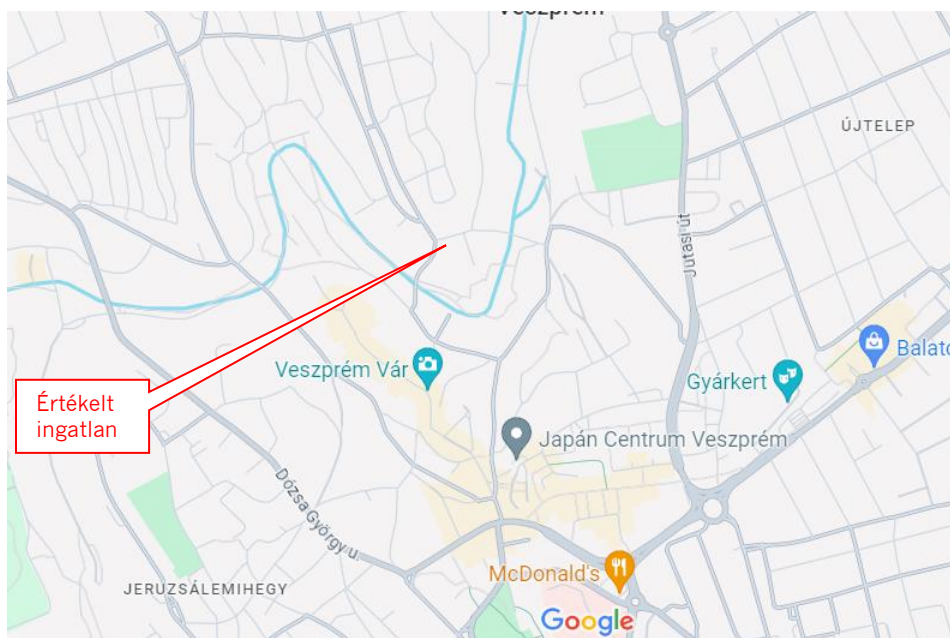
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt 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:

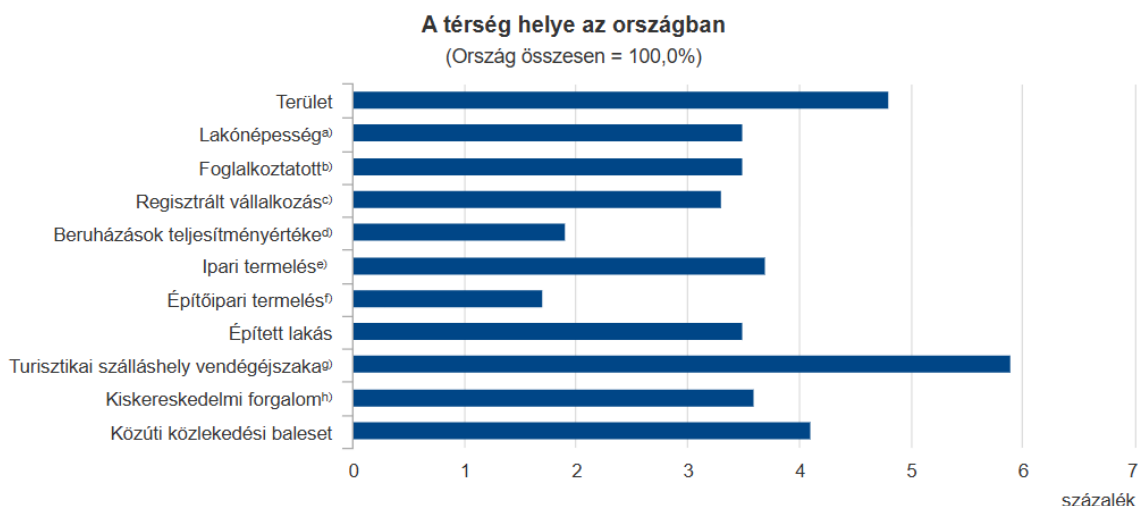


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

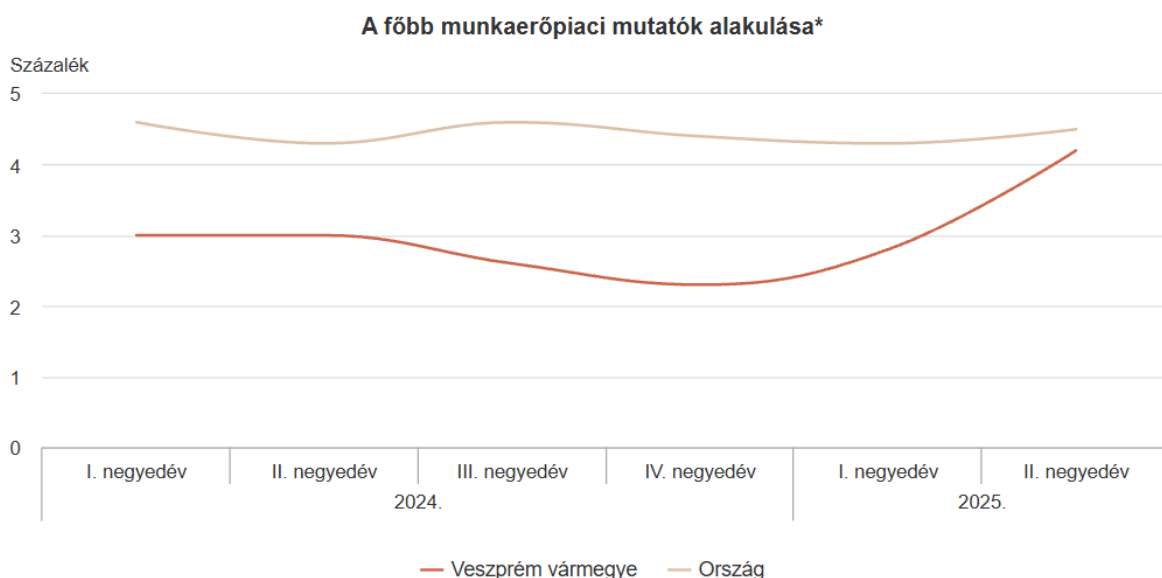
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére 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.



- Veszprém vármegyében az előzetes adatok szerint 2025 I. félévében 1106 gyermek született, és 2268 fő hunyt el. Az élveszületések száma 4,5%-kal csökkent, a

halálozásoké nem változott az előző év azonos időszakához képest.

- A 15–64 évesek körében a foglalkoztatási arány (79,2%) javult, így továbbra is kedvezőbb volt az országosnál (74,9%). A 15–74 évesek munkanélküliségi rátája nőtt (4,2%), értéke ennek ellenére elmaradt a hazai átlagtól (4,5%).
- A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezményes figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025 I. félévében 423 ezer forint volt, 8,0%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke elmaradt az országos átlagtól (9,0%).
- Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban nem volt jelentős, az ipari termelés volumene 6,5%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.
- A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlításon 0,7%-kal mérséklődött.
- 2025 I. félévében a Veszprém vármegyében székhellyel rendelkező gazdasági szervezetek beruházásainak volumene 2,2%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától.
- Az előző év azonos időszaki, alacsony bázisnál 31%-kal több, 179 lakás épült a vármegyében.
- 2025 I. félévében a turisztikai szálláshelyeken 2,6%-kal több vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző év azonos időszakában. A belföldvendég-éjszakák száma 3,3%-kal nőtt, míg a külföldvendég-éjszakáké 0,2%-kal mérséklődött.
- A kiskereskedelmi forgalom volumene 1,3%-kal, az országosnál (2,4%) kisebb mértékben nőtt.



- 2025 II. negyedévében Veszprém vármegyében a 15–74 éves népességből az egy évvel korábbinál kissé többen, 164 ezren voltak foglalkoztatottak a munkaerőpiacon. A munkanélküliek 7 ezer fős szintje magasabb lett a 2024. II. negyedévihez képest. Mindezek következtében a gazdaságilag aktív népesség 171 ezerre bővült, az

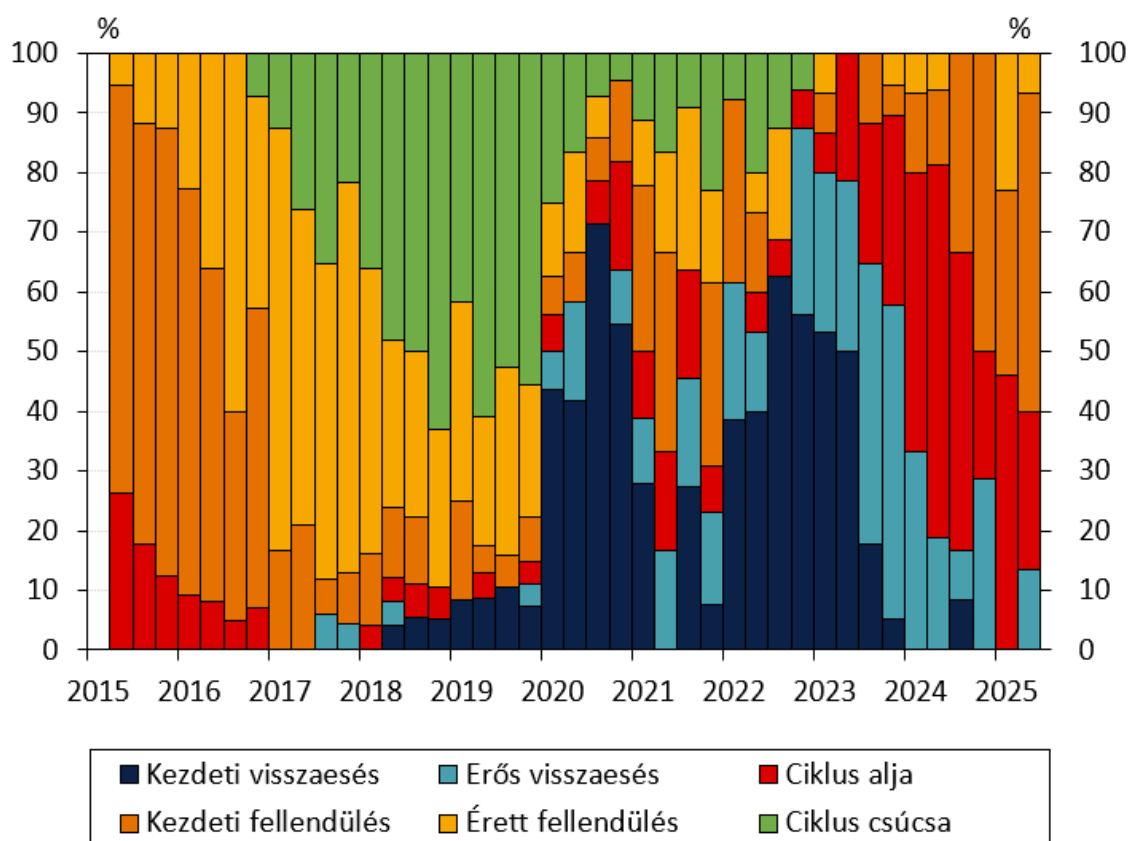
aktivitási arány 69,0%-ot tett ki.

- A 15–64 évesek foglalkoztatási aránya is nőtt a foglalkoztatottak számával párhuzamosan, 1,9 százalékponttal, 79,2%-ra az egy évvel korábbihoz képest. A ráta az országos átlagot (74,9%) meghaladta, egyben a főváros és a vármegyék körében az egyik legmagasabb volt.
- A 15–74 éves korosztály munkanélküliségi rátája is emelkedett, az egy évvel korábbi 3,0-ról 4,2%-ra. Az arány ennek ellenére alacsonyabb volt az országos átlagnál (4,5%).
- A 15–74 évesek közül 77 ezer fő tartozott a gazdaságilag inaktívak közé, számuk az országost (0,8%) meghaladóan, 8,6%-kal esett vissza az előző év azonos időszakához képest.

Forrás: KSH

2025. első félévben javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a stagnáló gazdasági aktivitás nem biztosított kedvező környezetet a szektor élénküléséhez. Előretekintve a hazai GDP, a korábbi várakozásoktól elmaradva, 0,6 százalékkal bővíülhet 2025-ben, ami a kereskedelmiingatlan-piaci aktivitás érdemi fellendülésének további elhúzódását vetíti előre.

A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Forrás: MNB Kereskedelmi ingatlanpiaci jelentés

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



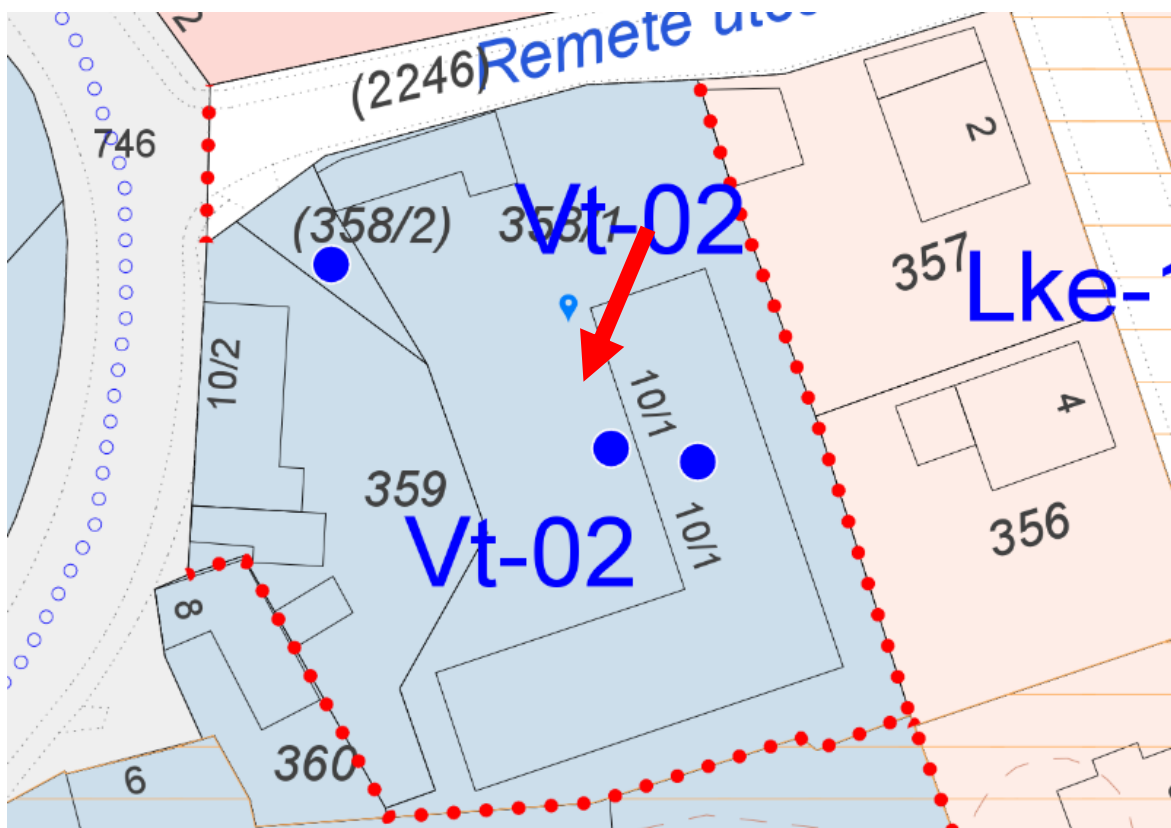
A Veszprém belterület 358/1 helyrajzi számú ingatlan a területe északi irányban enyhén lejtős, keleti irányban lépcsőzetes elrendezésű. A terület füvesített, közúzalakos, gyümölcsfákkal, dísznövényekkel beültetett rendezetlen terület. Az ingatlanon egy 6 lakrészből álló alapincézett rossz állapotú lakóház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

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon gázközmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

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



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

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

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

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

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

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

Korlátozások:

Műemléki védelem (1 db)

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

Leírás:

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

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

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

Az épület műszaki jellemzői



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

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

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

Egyéb korlátozások:

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

4. ÉRTÉKELEÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém belterület 358/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan 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 tételezem 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 2026. április 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 cserépkályhával és fa tüzelésű kályhával 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:

90 000 000 Ft-ban, azaz kilencvenmillió forintban

határoztam meg.

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.

Az ingatlan forgalmi értékének költség alapú módszerrel történő meghatározása során az a korrekciók alkalmazásánál az ingatlan felújítandó állapotát figyelembe vettem.

A számítás alapján a Veszprém belterület 358/1 helyrajzi számú ingatlan költség alapú módszerrel történő értékmeghatározásán alapuló forgalmi értékét összesen:

99 000 000 Ft-ban, azaz kilencvenkilencmillió forintban

határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	90,0 MFt	súly:	100%	90,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	99,0 MFt	súly:	0%	99,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **90,0 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: Tekintettel az ingatlan 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, 2026. április 1.



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040122050526756-83541003

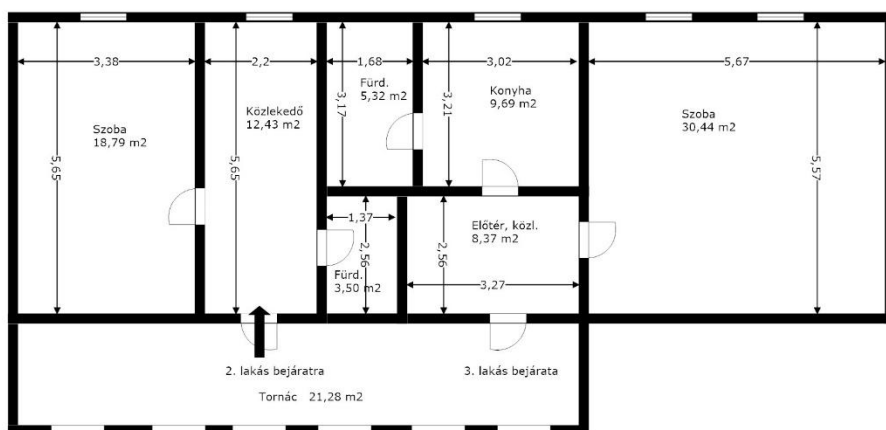
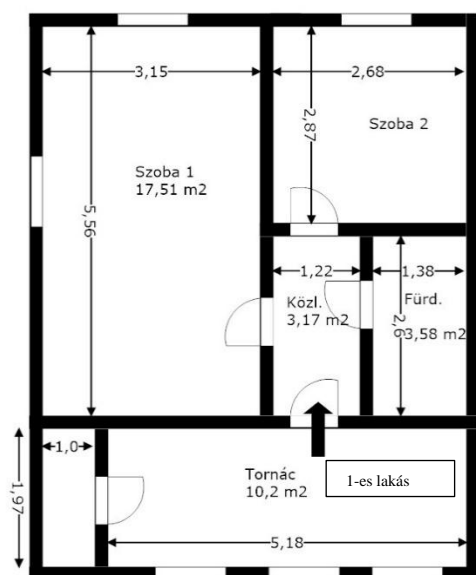
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
minősítésű Értékelő (EUFIM 2023/648)

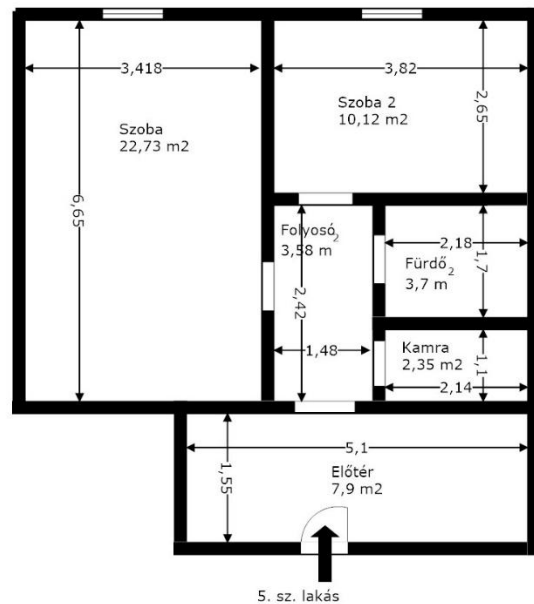
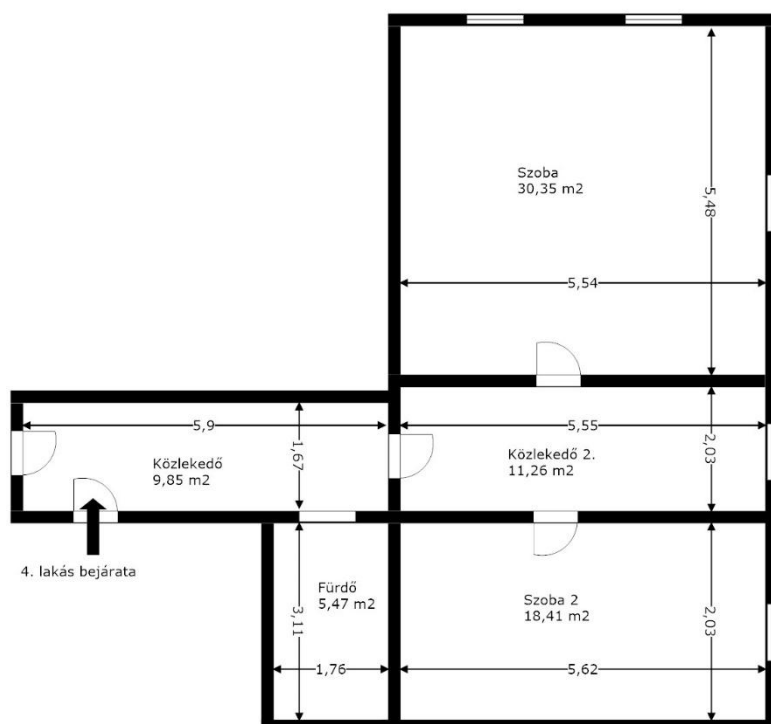
6. MELLÉKLETEK

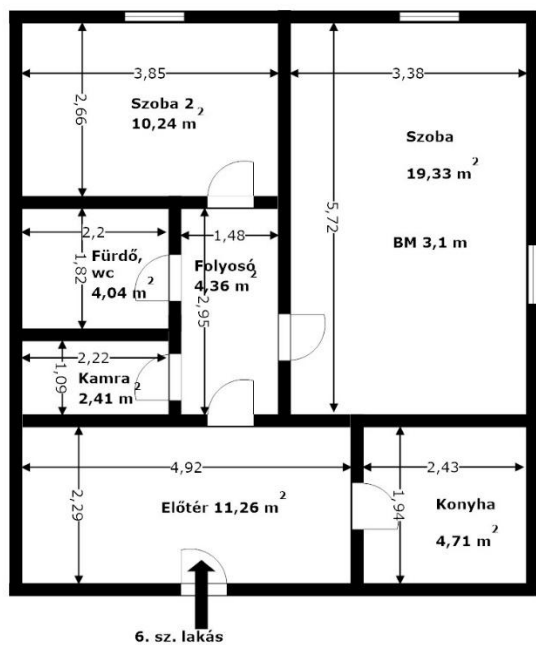
TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
Szoba 1	földszint	17,51	közepes	1	
Szoba 2	földszint	7,69	közepes	1	
Közlekedő	földszint	3,87	közepes	1	
Fürdő	földszint	3,58	közepes	1	
Tornác	földszint	10,20	közepes	2	
Tároló	földszint	1,97	közepes	1	
Szoba	földszint	18,79	közepes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

	helyiségsorozat megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	Lakó	305,1	1,0	305,1
K=2	Tornác	31,5	0,1	3,1
K=3	Pince	17,5	0,1	1,8
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	354,1		310,0

Alaprajzok







358/1 számítások:

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingotlan címe:		Veszprém, Óváros	Veszprém, Belváros	Veszprém, Thököly utca
Tagolása:	pince, földszint, padlástér	földszint, padlástér	földszint, padlástér	
Környezete:	településközponti lakó	településközponti lakó	településközponti lakó	településközponti lakó
Jelleg, funkció:	szükségelakás	lakóház	lakóház	lakóház
Infrastrukturális adottságok (közmutvek, utak, kerítettség, stb.):	településközponti környezetben, várapanorámával rendelkezó teljes felújítást igénylő, komfort nélküli szükségelakás.	vár közelében felújítandó állapotú épült	belvárosban, felújítandó állapotú épület	belvárosban, felújítandó állapotú épület
Építés éve:	1900	1950	1950	1900
Műszaki állapot:	rossz állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34658767	ingatlan.com/35209079	ingatlan.com/34711293
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		45 000 000	55 000 000	59 900 000
telekméret (m ²)	1 609	368	80	287
redukált alapterület (m2)	310,0	77,0	110,0	96,0
fajlagos ár (Ft/m2)		584 416	500 000	623 958
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		496 753	425 000	530 365
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
telekméret		kisebb	kisebb	kisebb
		1,05	1,05	1,05
alapterület		kisebb	kisebb	kisebb
		0,90	0,95	0,95
műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,80	0,80
komfortfokozat		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
művelési védettség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		287 292	259 450	323 772
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	310,0			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2)	290 171			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	290 200			
becsült érték (Ft)	89 965 192			
becsült érték kerekítve (Ft)	90 000 000			

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Ingyanlan címe:		Veszprém, Takácskert	Veszprém, Takácskert	Veszprém, Takácskert
	Környezete:	településközponti lakó			
	Jelleg, funkció:	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
	Övezeti besorolás:	Vt	Vt	Vt	Lk
	Infrastrukturális adottságok (közmuvek, utak, kerítettség, stb.):	településközponti környezetben, várapanorámával rendelkező teljes felújítást igénylő, komfort nélküli szükségelakás.	Közmű nélküli építési telek	Közmű nélküli építési telek	Közmű nélküli építési telek
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/	ingatlan.com/	ingatlan.com/
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		69 000 000	62 000 000	61 000 000
	telekméret (m ²)	1 609	953	864	900
	fajlagos ár (Ft/m ²)		72 403	71 759	67 778
	tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
	kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
	korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		61 542	60 995	57 611
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
	terület		kisebb	kisebb	kisebb
			0,85	0,85	0,85
	közművek		hasznló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,00	1,10	1,10
	övezeti besorolás		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,95
	útviszonyok		hasznló	hasznló	hasznló
			1,00	1,00	1,00
	várpanoráma		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,05
	ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		44 353	48 355	45 672
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m ²)	1 609,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m ²)	46 127			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	46 130			
	becsült érték (Ft)	74 223 170			
	becsült érték kerekítve (Ft)	74 000 000			

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	500 000 Ft/m ²		150 000 Ft/m ²		100 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	305 m ²		31 m ²		18 m ²	
fizikai avultság	60%		60%		60%	
funkcionális avultság szorzószáma	50%		50%		50%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	20%		20%		20%	
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	24 409 eFt		756 eFt		280 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: 25 000 eFt

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

telek értéke 74 000 eFt + felépítmény értéke 25 000 eFt = 99 000 eFt

Tulajdoni lap



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

Tulajdoni lap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260401/568
2026.04.01



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

II. RÉSZ

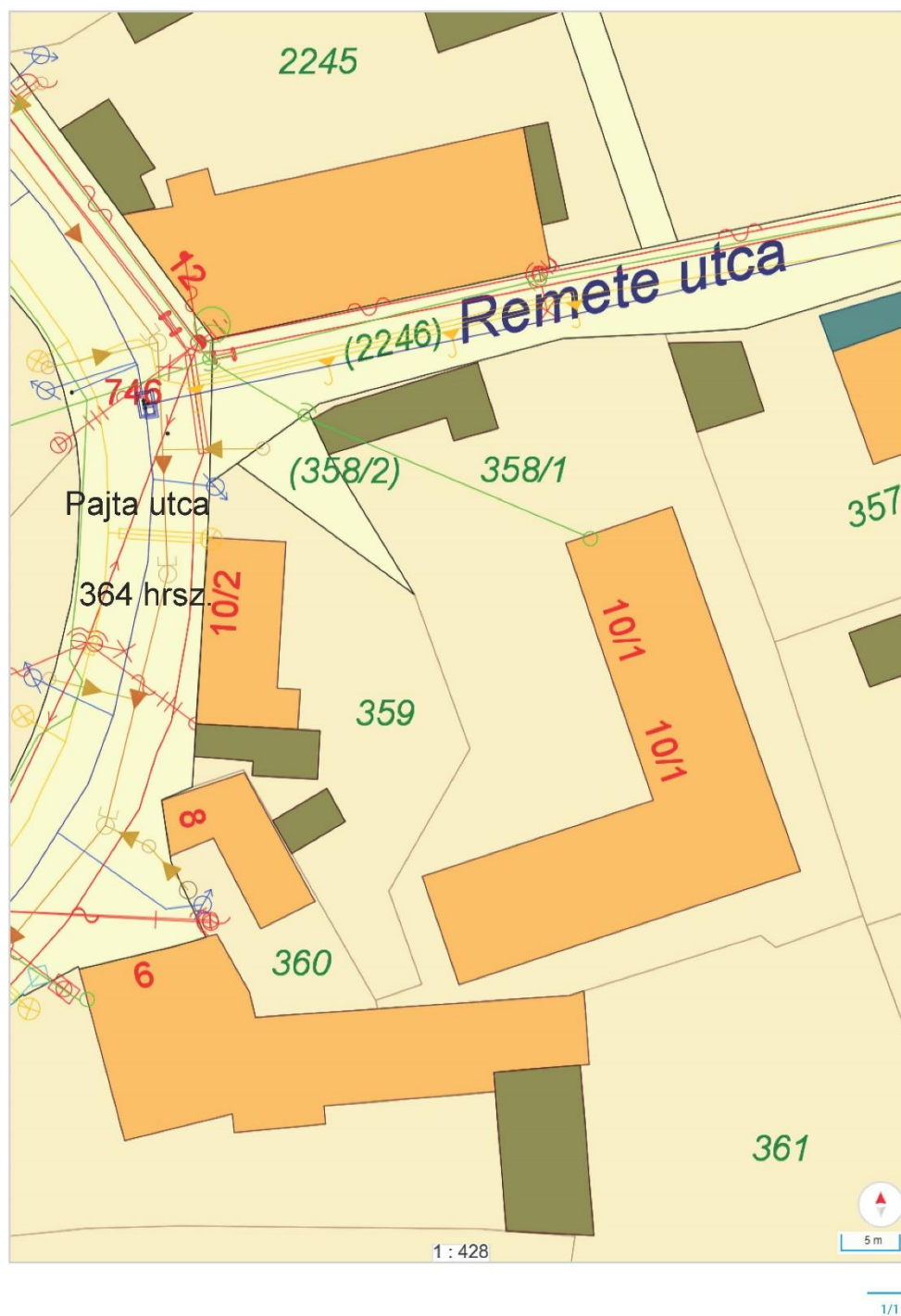
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 963/2004.09.20				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 31001/1994.01.27 Eredeti határozat: 31001/1994.01.27 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.				

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 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



FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan. Veszprém 358/1 hrsz



homlokzat

FÉNYKÉPEK



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



pince



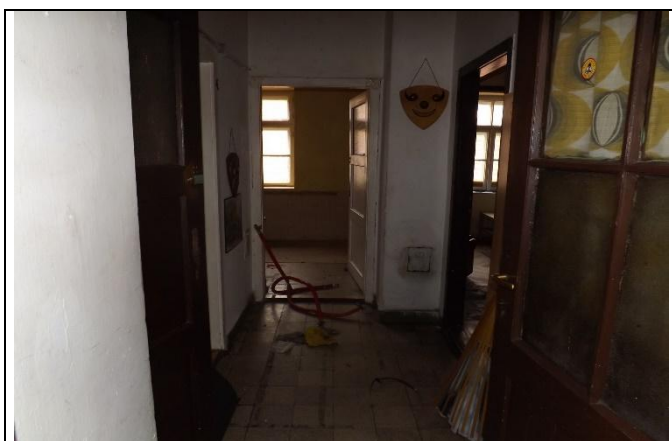
pince



6-os lakás



6-os lakás



6-os lakás



6-os lakás



6-os lakás



6-os lakás



5-ös lakás



5-ös lakás



5-ös lakás



5-ös lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



4-es lakás



1-es lakás



1-es lakás



1-es lakás



1-es lakás



3-as lakás



3-as lakás



2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás



2-es lakás

Hasonlító adatok

2026. 03. 29. 21:25

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

ingatlan.com

Hegyi Éva Mónika

Több mint otthon (TMO)

ingatlaniroda



+36 30 471 0701



Veszprém, Óváros

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
45 millió Ft	77 m²	368 m²	2
Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Barokk lakóház várja új tulajdonosát a Vár tövében.

Nyilvántartott műemléki értékű barokk lakóház érvényes bontási, építési és örökségvédelmi engedélyezési tervvel eladó.

Maga a ház erősen felújítandó állapotú, a jelenlegi tulajdonos által elkészített tervdokumentáció

<https://ingatlan.com/34658767/nyomtatas>

1/4

2026. 03. 29. 21:25

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

tartalmazza a jelen állapotot, a bontási és építési tervet. Bizonyos részei megtarthatóak, mások bontás alá kerülnek.

Személygépkocsival a Deák Ferenc utca felől közelíthető meg az ingatlan. Besorolása Lke14-kisvárosias lakóövezet. Maximális beépíthetőség 30%, maximális épületmagasság 4,5 m.

A telek a települési ivóvíz, szennyvíz, kisfeszültségű elektromos és gáz közműhálózatra csatlakozik.

Az ingatlan jelenleg lakatlan, 2 szobás, egyszintes családi házként nyilvántartott.

Irányára 45.000.000 Ft + Áfa

Veszprém az igényes és értéket adó fesztiválok városa, úgy mint a VeszprémFeszt, az Utcazene Fesztivál, Rozé, Rizling és Jazz Napok, Rátonyi Róbert Operettfesztivál, Auer Fesztivál, Gizella Napok, Magyar Mozgóképfesztivál, Balaton Wine & Gourmet Fesztivál. A szóban forgó ingatlan a fesztiválok helyszíneinek rendkívül közel, azonban mégis csendes helyen található. Ezen a környéken nagyon ritkán kerülnek piacra ingatlanok, befektetésnek is kiváló lehetőség.

Az ingatlan elhelyezkedéséből adódóan egy patinás élettér tulajdonosa lesz a leendő vevő, ezzel a barokk műemlék lakóházzal nem csak egy ingatlant, hanem egy életérzést is vásárol a jövőbeni tulajdonos.

Kérem keressen az elérhetőségeimen, amennyiben szeretné ezt a ritka lehetőséget megtekinteni.



<https://ingatlan.com/34658767/nyomtatas>

2/4

2026. 03. 29. 21:26

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

ingatlan.com

Hegyi Éva Mónika
Több mint otthon (TMO)
ingatlaniroda



+36 30 471 0701



Veszprém, Belváros

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
55 millió Ft	110 m²	80 m²	3
Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	panorámás
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	földszintes	Pince	van
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Akadálymentesített	nem		
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, cserépkályha
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs
Rezsi költség	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém belvárosában kínálunk megvételre egy délkeleti fekvésű családi házat. Falazata kő (főfalak) és téglá (válaszfalak), nyílászárói műanyagok, tető palával fedett. Belmagassága 3,6 m.

<https://ingatlan.com/35209079/nyomtatas>

1/4

2026. 03. 29. 21:26

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

A házhoz 1/2-ed udvarrész tartozik.

Maga az ingatlan 1950 előtt épült, 1982-ben felújításon esett át, akkor cserélték a víz-, és villanyvezetékeket a jelenlegi tulajdonosok, majd a gáz bekötése 1989-ben megtörtént. A gázkazán körülbelül tíz éves. Az ingatlan 3 fázissal, saját víz-, gáz-, és villanyórával rendelkezik.

A szobákban két cserépkályha található, melyek felújítást igényelnek.

Az ingatlan nem áll helyi védetség alatt.

Központi elhelyezkedése ellenére és a vastag falaknak köszönhetően rendkívül csendes.

Padlás és pince (az alaprajzon szaggatott vonal jelzi) van.

A pince boltíves, fatárolónak használt egy része, az előszobában egy ledobóablak került kialakításra.

A gázkazánt lehelyezhető ide.

Parkolni az utcán lehet (kedvezményes helyi lakos parkolás) vagy be lehet állni az udvarba.

A boltíves bejáratától jobbra eső épületrész az eladó ingatlan.

A bejáratától balra egy különálló, 5 nm-es helyiség található, melyet irodaként használtak a tulajdonosok.

Jobbra található maga a lakóingatlan, melyet tág, nagy terek jellemeznek.

Az előszoba végén a különálló mellékhelyiség helyezkedik el, jobbra a boltíves, hatalmas konyha (16 nm). A konyhából nyílik a cserépkályhás, nagy (35 nm) első szoba, melynek ablakai a Várra néznek.

Szintén a konyhából nyílik a zuhanyzó, mosdó és wc (5 nm).

Az előszobából balra két lépcső vezet fel a másik cserépkályhás szobába (12 nm), és ebből a szobából nyílik a hátsó szoba (15 nm), melynek kijárata van az udvar irányába. A szoba ablaka a pincelejáróra néz.

A ház bútorozatlan, teljes felújítást igényel.

Azonnal birtokba vehető.

A lokációja páratlan, jöjjön, nézze meg és legyen az Öné!



<https://ingatlan.com/35200070/nyomtatas>

2/4

2026. 03. 29. 21:26

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



<https://ingatlan.com/35209079/nyomtatas>

3/4

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

2026. 03. 29. 21:26

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

Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35209079>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35209079/nyomtatas>

4/4

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

ingatlan.com

Czidor Emőke
Dream-Ing Ingatlaniroda



Ellenőrzött Partner

+36 20 408 7662



Veszprém, Thököly Imre utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
59,90 millió Ft	96 m²	287 m²	3

Ingatlan állapota	közepes állapotú	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	1950 és 1980 között	Kilátás	utcai
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	nem beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	van
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	utca, közterület - ingyenes
Akadálymentesített	nem	Fűtés	gázkazán, cserépkályha
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

2026. 03. 29. 21:26

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

Eladó 3 szobás lakás Veszprém történelmi belvárosában!
Super lokációban, pár perc sétára a belvárostól

Lokáció

Az óvárosban, pár perc sétátávolságra a belvárostól, mégis kellemes, családi házas övezetben található ez a különleges lehetőséget kínáló ingatlan. A super lokáció ideális azok számára, akik szeretnének közel lenni a város szívéhez, ugyanakkor élvezni a nyugodt lakókörnyezet előnyeit.

Egyedi lehetőség

A ház elosztásának és elhelyezkedésének köszönhetően két külön lakrész könnyedén kialakítható, ami nagyszerű lehetőséget kínál otthonnak és irodának egyaránt. Ez a sokoldalúság különösen vonzó lehet azok számára, akik szeretnék ötvözni a munka és a magánélet tereit, anélkül, hogy kompromisszumot kellene kötniük.

Elosztása

- Hasznos alapterülete: 96 m²
- Előszoba: külön bejáratú, fűthető szoba nyílik az előtérből
- Közlekedő: jobbra egy boltíves konyha, fürdő+WC és egy nagyméretű szoba található
- Közlekedő: balra két egymásból nyíló szoba, kijárat a hátsó kertbe
- Kert: használati megosztás alapján 287 m²-es kert tartozik a lakáshoz

Műszaki jellemzői

- Fűtése: 2 cserépkályha és gázfűtés lapradiátor hőleadókkal
- Falazata: szerkezete jó, vastag kőfalak, melyek télen-nyáron nagyszerű klímát biztosítanak
- Födeme: stukatúros fafödém
- Tető: szerkezete jó, héjazata pala
- Pince: részben alápincézett

Ha felkeltette az érdeklődését ez a sokoldalú lehetőséget kínáló ingatlan, hívjon a hét bármely napján! Szeretettel várom.

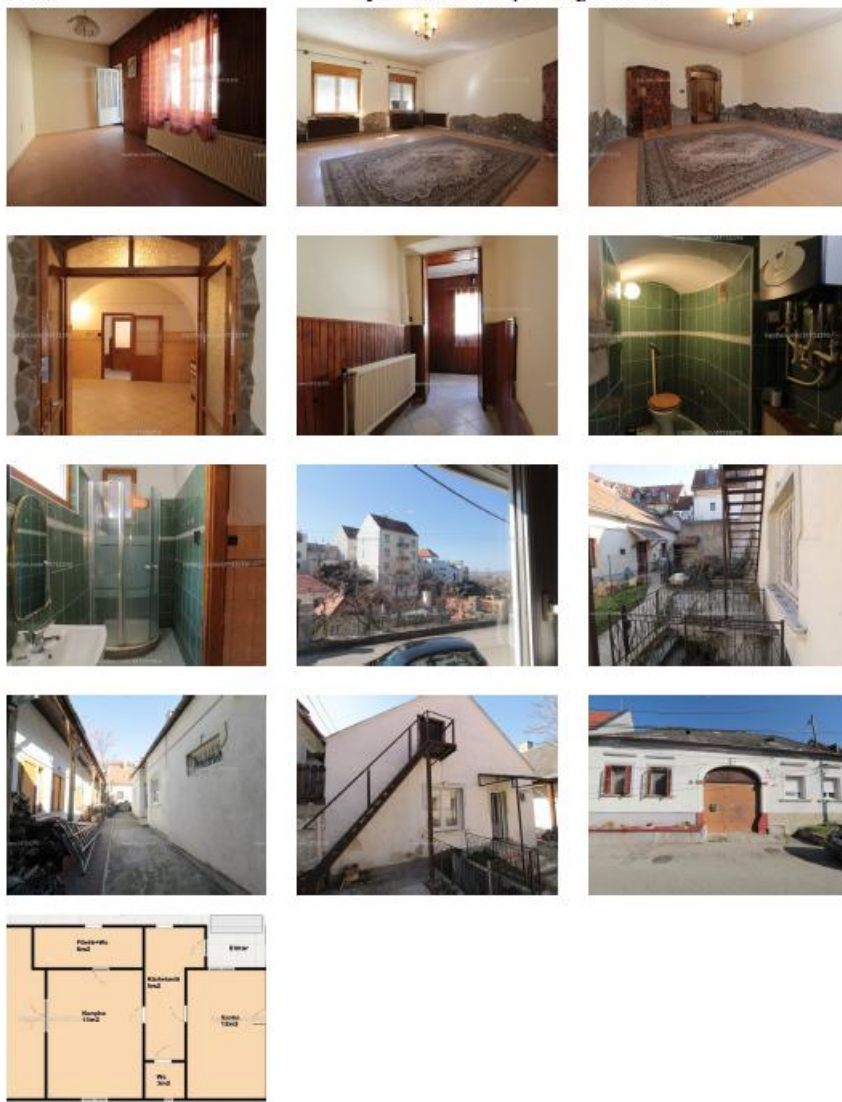


<https://ingatlan.com/34711293/nvomitatas>

2/3

2026. 03. 29. 21:26

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/34711293>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Hasonlító adatok, telek

2026. 03. 29. 21:40

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 914 4770

Veszprém, Takácskert II.

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
69 millió Ft	953 m²
Beépíthetőség	25%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	panorámás
Villany	utcában
Víz	telken belül
Gáz	nincs
Csatorna	telken belül

Veszprém kedvelt, folyamatosan fejlődő városrészében, a Takácskert II. lakónegyedben eladó egy kiváló adottságokkal rendelkező, sík fekvésű, nem áttemelős építési telek. Ideális választás családi ház, ikerház vagy kisebb lakóprojekt megvalósítására.

Főbb jellemzők:

Telekméret: 953 m²

Övezeti besorolás: LKE-06

Beépíthetőség: 25%

Megengedett épületmagasság: max. 6,5 m

Tulajdonviszony: 1/1, per- és tehermentes

Közművek:

Villany, víz, csatorna (bekötés folyamatban)

Közmű-hozzájárulás teljes mértékben rendezve

6×20 A elektromos kapacitás + H-tarifa

Beépítési lehetőségek:

Telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és

1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki

Maximum 2 különálló főépület építhető

A telek teljesen sík, tereprendezést gyakorlatilag nem igényel, ami jelentős költségmegtakarítást jelent az építkezés során. Csendes, jól megközelíthető környezet, kiváló infrastruktúrával.

<https://ingatlan.com/35170130/nyomtatas>

1/2

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

2026. 03. 29. 21:40

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

Ingatlanosok kérem, ne keressenek.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35170130>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35170130/nyomtatas>

2/2

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

ingatlan.com

Hegyi Éva Mónika
Több mint otthon (TMO)
ingatlaniroda



+36 30 471 0701



Veszprém, Takácskert

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
62 millió Ft	864 m²
Beépíthetőség	25%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Villany	van
Víz	van
Gáz	nincs
Csatorna	van

Veszprém legújabb lakóparkjában, a Takácskert II.-ben közművesített építési telek eladó.

A telek csendes, zöldövezeti. Ennek ellenére mégis könnyen elérhetőek a boltok, az iskolák, a belváros illetve a nyolcas főút nemesvámosi csomópontja.

Méret: 854 m², beépíthetősége: 25 %, övezeti besorolása: LKE-06 övezet. Szabadonálló beépítési mód, maximális épületmagasság 6,5 méter, zöldfelület legkisebb mértéke minimum 50 %.

Közművek: villany, víz, csatorna. Gáz nincs és nem is lesz.

Érdeklődni a megadott telefonszámon lehet.

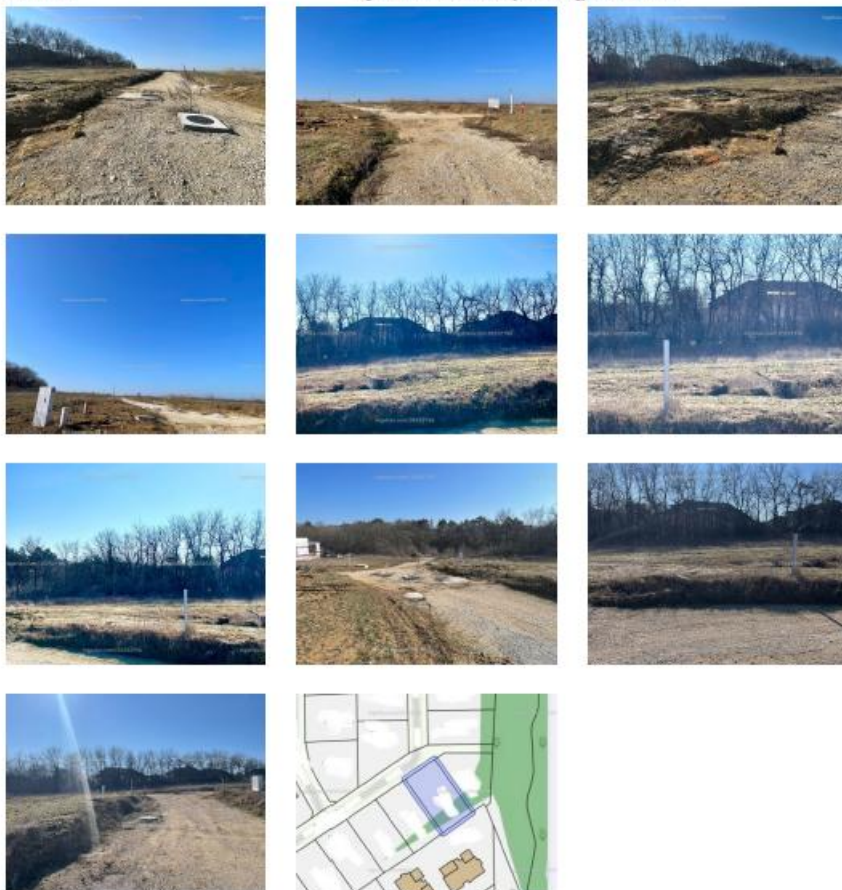
Kizárólag a TMO Ingatlaniroda kínálatában!

Irodánk továbbra is keres eladó és kiadó ingatlanokat és telkeket!

TMO Ingatlaniroda, mert van ami több, mint otthon!

2026. 03. 29. 21:40

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/35252756>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35252756/nyomtatas>

2/2

2026. 03. 29. 21:40

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 360 2628

Veszprém, Takácskert II.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
61 millió Ft		900 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Építési Telek közkedvelt helyen, közművek a telek határán

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35221507>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35221507/nyomtatas>

1/2