Elektronikusan aláírta:
Dr. Rendik Zoltán
Szigró

Forgalmi érték meghatározása

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,

a 8200 Veszprém, belterület, Megyeház tér 2. alatti, 5037/1 hrsz-ú ingatlanból 5,21 m^2 közlekedő, valamint az 5037/1/A/48, 5037/1/A/49, 5037/1/A/50 és 5037/1/A/56 hrsz-ú ingatlanok



Készítette:
Légrádi Géza
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói, 1 példány irattár

BUDAPEST
2026. október 5.

A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu

T A R T A L O M J E G Y Z É K

oldal

T A R T A L O M J E G Y Z É K 2

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 3

1. ELŐZMÉNYEK 6

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE 6

2.1. Az értékelés módszere 6
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés 8
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés 10
2.4. A költség alapú értékelés 10

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE 10

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK 12

4.1. A Tulajdoni Lapok adatai 12
4.2. Megjegyzések a tulajdoni lap adataihoz 18
4.3. Az ingatlan helyszíni adatai 18
4.4. Az ingatlanok leírása, jellemzői 24

5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS 28

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 28
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel 29
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel 29
5.4. Forgalmi érték, összesítő adatok 30

6. MEGJEGYZÉSEK 32

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni lapok
- Térképrészlet
- Alaprajz, vázrajz
- Fényképmelléklet
- Alapító okirat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelés határnapja:	2026. október 5.

Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	8200 VESZPRÉM, MEGYEHÁZ TÉR 2.
Ingatlan helyrajzi száma:	Veszprém, belterület 5037/1 hrsz.
Értékelt tulajdoni hányad:	5,21 m^2 kijelölt terület 1/1 hányada
Rendeltetési mód:	Kivett / kereskedelmi egység, udvar
Ingatlan területi adata a tulajdoni lapon:	1470 m^2

Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	„CÍMKÉPZÉS ALATT”
Ingatlan helyrajzi száma:	Veszprém, belterület 5037/1/A/48 hrsz.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Rendeltetési mód:	WC
Ingatlan területi adata a tulajdoni lapon:	3 m^2

Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	„CÍMKÉPZÉS ALATT”
Ingatlan helyrajzi száma:	Veszprém, belterület 5037/1/A/49 hrsz.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Rendeltetési mód:	közlekedő
Ingatlan területi adata a tulajdoni lapon:	8 m^2

Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	„CÍMKÉPZÉS ALATT”
Ingatlan helyrajzi száma:	Veszprém, belterület 5037/1/A/50 hrsz.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Rendeltetési mód:	közlekedő
Ingatlan területi adata a tulajdoni lapon:	7 m^2

Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	„CÍMKÉPZÉS ALATT”
Ingatlan helyrajzi száma:	Veszprém, belterület 5037/1/A/56 hrsz.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Rendeltetési mód:	iroda és egyéb helyiségek
Ingatlan területi adata a tulajdoni lapon:	32 m^2

A 8200 Veszprém, belterület, 5037/1 hrsz ingatlan, kijelölt 5,21 m^2 közlekedő becsült forgalmi értéke:	**nettó 600 000 Ft, azaz Hatszázezer Ft.**
A 8200 Veszprém, belterület, 5037/1/A/48 hrsz ingatlan becsült forgalmi értéke:	**nettó 510 000 Ft, azaz Kilencszázhúszezer Ft.**
A 8200 Veszprém, belterület, 5037/1/A/49 hrsz ingatlan becsült forgalmi értéke:	**nettó 920 000 Ft, azaz Kilencszázhúszezer Ft.**
A 8200 Veszprém, belterület, 5037/1/A/50 hrsz ingatlan becsült forgalmi értéke:	**nettó 800 000 Ft, azaz Nyolcszázezer Ft.**
A 8200 Veszprém, belterület, 5037/1/A/56 hrsz ingatlan becsült forgalmi értéke:	**nettó 10 000 000 Ft, azaz Tízmillió Ft.**

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak és ÁFA-t nem tartalmaznak. A fenti értékek a határnaptól számított 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlanok gazdasági, hatósági, fizikai környezetében, vagy az ingatlanok állagában lényeges változás nem történik.

A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelés tárgya a 8200 Veszprém, belterület, Megyeház tér 2. alatti, 5037/1 hrsz-ú ingatlanból 5,21 m^2 közlekedő, valamint a 5037/1/A/48, 5037/1/A/49 és 5037/1/A/50 hrsz-ú társasházi ingatlanok. A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az értékelt ingatlanok, ingatlanrészek beazonosíthatók.

A társasház jelenleg átalakítás alatt áll. A jelen szakvéleményben becsült érték a szemle során megtekintett, általunk látott állapotra vonatkozik.

Az ingatlanok felmérése nem képezte a megbízás tárgyát, a kapott változási vázrajzon, a Tásasházi Alapító Okiraton és a tulajdoni lapokon szereplő méreteket elfogadtuk, mert szemlénk során – egyes méreteket véletlenszerűen ellenőrizve – valósághűnek találtuk.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlanok tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Az ingatlanok vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy az ingatlanok nem érintettek környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely az értéket befolyásolná.

Egyes tulajdoni lapokon a cím esetében „címképzés alatt" bejegyzés szerepel. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 25/A. § (4) bekezdése alapján a 2015. évtől a tulajdoni lapon szereplő cím az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 25/A. § (4) bekezdése alapján a központi címregiszterből (KCR) történő automatikus adatátvétel útján válik az ingatlan-nyilvántartás részévé. A központi címregiszterből történő adatátvétel lefolytatásáig az Inytv. 95. § (3) bekezdése alapján a tulajdoni lapon a cím mellett a „felülvizsgálat alatt" megjegyzést, a KCR hatálya alatt álló címmel nem rendelkező ingatlanok esetében a „címképzés alatt" megjegyzést kell megjeleníteni. Az ingatlanok értékét a bejegyzés nem befolyásolja.

Jelen értékbecslés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából, saját felhasználására készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül egyéb célú felhasználásához nem járulunk hozzá.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák. A szakvéleményben ismertetett ingatlanrész helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 2313/2014, EUFIM 2008/194

……
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

1. ELŐZMÉNYEK

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) megbízott, hogy a 8200 Veszprém, belterület, Megyeház tér 2. alatti, 5037/1 hrsz-ú ingatlanban kijelölt 5,21 m^2 közlekedő, valamint a 5037/1/A/48, 5037/1/A/49 és 5037/1/A/50 hrsz-ú társasházi ingatlanok értékbecslését a forgalmi érték meghatározása céljából végezzük el. Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- Tulajdoni Lapok, Tásasházi Alapító Okirat
- Változási vázrajz

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja 2026. október 5. A szemlén Megbízó képviseletében Nádasy Gábor, a Veszprémi Petőfi Színház és Sárdi Ferenc, a Vemépszer munkatársa vett részt. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok tanulmányozása után, a szolgáltatott dokumentációt a rendelkezésre álló egyéb információkkal összevetettük, ellenőriztük. Tájékozódtunk az aktuális ingatlanpiaci körülményekről, tanulmányoztuk a vonatkozó elemzéseket, majd elvégeztük a szükséges számításokat.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján. Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2020 és 2025 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik.

Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is. Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de – kivételes esetekben – más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használjuk fel.

2.4. A költség alapú értékelés

A **költség alapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség: hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot, illetve kötelezettséget magában foglal. A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m^2 területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is.

A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát. A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembevételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telekrendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül műszaki állapotát, közmű ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük. A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkor,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata, kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lapok adatai

Az 5037/1 helyrajzi számú ingatlan adatai

Tulajdonilap-másolat	**szemle**
Tulajdoni lap dátuma:	2026.09.15
Ingatlan címe:	8200 VESZPRÉM, MEGYEHÁZ TÉR 2.
Helyrajzi száma:	**Veszprém, Belterület, 5037/1**

I. rész

I/1. bejegyzés:	**Az ingatlan adatai**
Művelési ág	Kivett / kereskedelmi egység, udvar
Területe:	1470 m^2

I/2. bejegyzés:	**Jogi jelleg: Társasház**
A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.	

I/4. bejegyzés:	**Átjárási szolgalmi jog**
Illeti a(z) VESZPRÉM belterület 5038 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog A földrészlet II. jelű 127 m2 területű részére. (8/1561/2019/)	

II. rész

II/42. bejegyzés:	**Tulajdonjog (társasháztulajdon)**
Jogállás:	társasháztulajdon
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	létesítés, 44296/1998/1996.04.29
A tulajdonosokat az 5037/1/A/1-5037/1/A/56 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák. Társasháztulajdon	
Eredeti határozat:	30074/5/2018.01.02
Név:	BAKONY TÁRSASHÁZ
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Megyeház tér 2.

III. rész

II/2. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
kialakult az 5037 hrsz. megosztás során.	

II/5. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
Az 5037/2 hrsz. területéből 245 nm. beolvadt vétel jogcímén.	

II/7. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
Szervezeti és Működési Szabályzat becsatolása	

II/9. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
Társasház alapító okirat módosítása	

II/11. bejegyzés:	**Vezetékjog 51m2 területre.**
Eredeti határozat:	30048/3/2014.01.02
Név:	E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRUEN MUKÖDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe:	9027 GYOR, Kandó Kálmán utca 11-13.

II/12. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
A Veszprém belterület 5037/1, 5037/2, 5038, 5041, 5042 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekhatárrendezés során területe 2306m2-rol 1470m2-re változott telekalakítás és közös tulajdon megszüntetés jogcímén. (8/1560/2019.)	

II/13. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
Társasház alapító okirat módosítása. (8/1562/2019.)	

II/14. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
2003.évi CXXXIII. törvény 5.§ (3) bekezdés szerinti elővásárlási jog a külön tulajdonba kerülő, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.	

II/15. bejegyzés:	**Egyéb építésügyi korlátozás**
A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába	
Eredeti határozat:	30048/3/2014.01.02
Név:	VÁROSI TANÁCS VB.MÜSZAKI OSZTÁLYA
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Szabadság tér 15.

II/16. bejegyzés:	**A társasházakról szóló törvény alapján közös képviselői tisztség keletkezése**
A tisztség keletkezésének időpontja: 2019. május 08. A tisztség megszűnésének időpontja: határozatlan. A társasházközösség neve: "Bakony Társasház" 8200 Veszprém, Megyeház tér 2,	
Név:	Balhásiné Juhász Viktória, Születési név: Juhász Viktória, Születési év: 1986, Anyja neve: Járfás Tímea
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Cholnoky Jenő utca 27. 3. em. 10.

Az 5037/1/A/48 helyrajzi számú ingatlan adatai

Tulajdonilap-másolat	**szemle**
Tulajdoni lap dátuma:	2026.09.15
Ingatlan címe:	„CÍMKÉPZÉS ALATT”
Helyrajzi száma:	**Veszprém, Belterület, 5037/1/A/48**

I. rész

I/1. bejegyzés:	**Az ingatlan adatai**
Rendeltetési mód	WC
Területe:	3 m^2
Eszmei hányad:	15/10000

I/2. bejegyzés:	**Jogi jelleg: Társasház**
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	

II. rész

II/3. bejegyzés:	**Tulajdonjog**
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni hányad:	2/3
Jogcím:	öröklés
Utalás:	II/1
Jogosult neve:	dr. Hatvári Zsuzsanna, Születési név: Hatvári Zsuzsanna, Születési év: 1978, Anyja neve: Dr. Vajda Magdolna
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Ibolya utca 6.C.1.em.8.ajtó

II/4. bejegyzés:	**Tulajdonjog**
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni hányad:	1/3
Jogcím:	vétel
Utalás:	II/2
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

III. rész

III/1. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
Kialakult a Társasház alapító okiratának módosítása során a Veszprém belterület 5037/1/A/37 és 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből.	

Az 5037/1/A/49 helyrajzi számú ingatlan adatai

Tulajdonilap-másolat	**szemle**
Tulajdoni lap dátuma:	2026.09.15.
Ingatlan címe:	„CÍMKÉPZÉS ALATT”
Helyrajzi száma:	**Veszprém, Belterület, 5037/1/A/49**

I. rész

I/1. bejegyzés:	**Az ingatlan adatai**
Rendeltetési mód	közlekedő
Területe:	8 m^2
Eszmei hányad:	40/10000

I/2. bejegyzés:	**Jogi jelleg: Társasház**
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	

I/3. bejegyzés:	**Átjárási szolgalmi jog**
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 5037/1/A/56 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog	

II. rész

II/3. bejegyzés:	**Tulajdonjog**
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni hányad:	2/3
Jogcím:	öröklés
Utalás:	II/1
Jogosult neve:	dr. Hatvári Zsuzsanna, Születési név: Hatvári Zsuzsanna, Születési év: 1978, Anyja neve: Dr. Vajda Magdolna
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Ibolya utca 6.C.1.em.8.ajtó

II/4. bejegyzés:	**Tulajdonjog**
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni hányad:	1/3
Jogcím:	vétel
Utalás:	II/2
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

III. rész

III/1. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
Kialakult a Társasház alapító okiratának módosítása során a Veszprém belterület 5037/1/A/37 és 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből.	

A 5037/1/A/50 helyrajzi számú ingatlan adatai

Tulajdonilap-másolat	**szemle**
Tulajdoni lap dátuma:	2026.09.15.
Ingatlan címe:	„CÍMKÉPZÉS ALATT”
Helyrajzi száma:	**Veszprém, Belterület, 5037/1/A/50**

I. rész

I/1. bejegyzés:	**Az ingatlan adatai**
Rendeltetési mód	közlekedő
Területe:	7 m^2
Eszmei hányad:	35/10000

I/2. bejegyzés:	**Jogi jelleg: Társasház**
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	

I/3. bejegyzés:	**Átjárási szolgalmi jog**
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 5037/1/A/56 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog	

II. rész

II/3. bejegyzés:	**Tulajdonjog**
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni hányad:	2/3
Jogcím:	öröklés
Utalás:	II/1
Jogosult neve:	dr. Hatvári Zsuzsanna, Születési név: Hatvári Zsuzsanna, Születési év: 1978, Anyja neve: Dr. Vajda Magdolna
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Ibolya utca 6.C.1.em.8.ajtó

II/4. bejegyzés:	**Tulajdonjog**
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni hányad:	1/3
Jogcím:	vétel
Utalás:	II/2
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

III. rész

III/1. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
Kialakult a Társasház alapító okiratának módosítása során a Veszprém belterület 5037/1/A/37 és 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből.	

A 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlan adatai

Tulajdonilap-másolat	**szemle**
Tulajdoni lap dátuma:	2026.09.15.
Ingatlan címe:	„CÍMKÉPZÉS ALATT”
Helyrajzi száma:	**Veszprém, Belterület, 5037/1/A/56**

I. rész

I/1. bejegyzés:	**Az ingatlan adatai**
Rendeltetési mód	iroda és egyéb helyiségek
Területe:	32 m^2
Eszmei hányad:	158/10000

I/2. bejegyzés:	**Jogi jelleg: Társasház**
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	

I/3. bejegyzés:	**Átjárási szolgalmi jog**
Illeti a(z) VESZPRÉM belterület 5037/1/A/49 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog	

I/4. bejegyzés:	**Átjárási szolgalmi jog**
Illeti a(z) VESZPRÉM belterület 5037/1/A/50 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog	

II. rész

II/1. bejegyzés:	**Tulajdonjog**
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	vétel, 30227/2/2019/2018.10.31 vétel, 30221/2/2019/2018.10.31
Eredeti határozat:	30227/2/2019/2018.10.31
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

III. rész

III/1. bejegyzés:	**Önálló szöveges bejegyzés**
Társasház módosítás során kialakult a Veszprém belterület 5037/1/A/29 és a Veszprém belterület 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből. (8/1562/2019.)	

4.2. Megjegyzések a tulajdoni lap adataihoz

Az értékelés tárgya a 8200 Veszprém, belterület, Megyeház tér 2. alatti, 5037/1 hrsz-ú ingatlanból 5,21 m^2 közlekedő, valamint a 5037/1/A/48, 5037/1/A/49 és 5037/1/A/50 hrsz-ú társasházi ingatlanok. A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlanok beazonosíthatók.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlanok tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Az ingatlanok vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy az ingatlanok nem érintettek környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely az értéket befolyásolná.

4.3. Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése, jellemzése



Veszprém Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 10 km-re fekvő megyei jogú város a Dunántúlon, Veszprém vármegye székhelye. Teljes népessége 55 118 fő. (KSH, Magyarország Helységnévtár, 2025. január 1.-i adat). Egyetemi város, a „Királynék városa”.

A Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról, északnyugatról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa által határolt Veszprémi-fennsík területén. Ez a központi helyzet fontos szerepet játszott a város kialakulásában és a történelem során betöltött társadalmi-gazdasági szerepében, jelentőségében.

Veszprém a legmagasabban fekvő megyeszékhely: felszíne átlag 260-270 méterrel található a tengerszint fölött. A Séd folyó kanyargásával a fennsíkot feldarabolja, s a városon belül nem ritkán 30–40 méteres szintkülönbségeket alakított ki. Az ilyen módon eldarabolódó területek városrészeket alkotnak, melyeket a Séd és mellékvízfolyásainak mélyvonulatai választanak el.

Megközelítés:

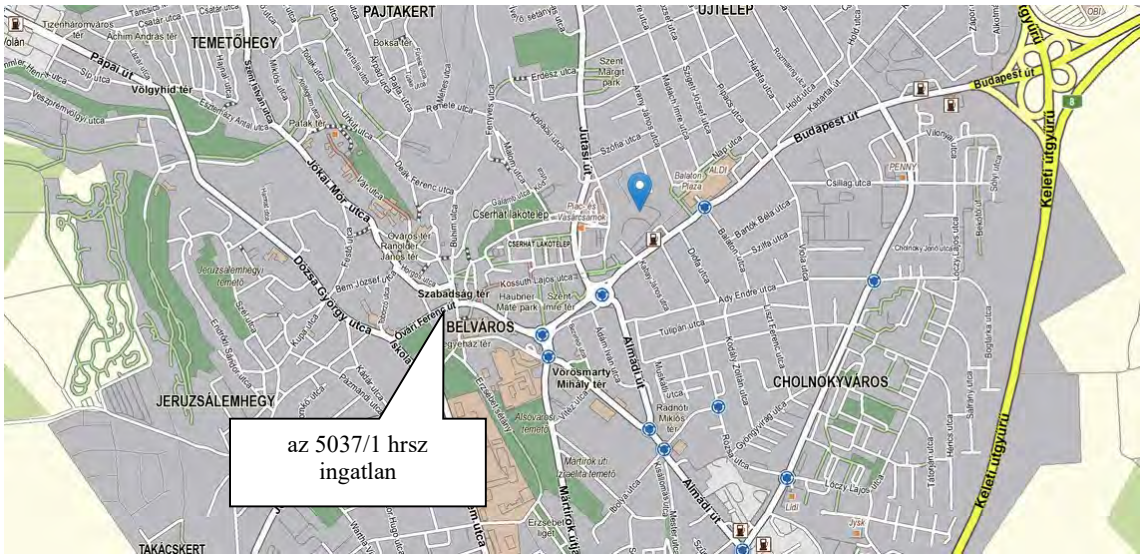
Veszprém Budapest felől az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Graz-Körmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg. Vonattal a Székesfehérvár–Szombathely-vasútvonalon vagy a Győr–Veszprém-vasútvonalon érhető el. A korábban főként balatoni turisták által kedvelt Veszprém - Balatonalmádi - Alsóörs vasútvonalat felszámolták.

Az 5037/1 hrsz társasházi ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanoknak helyt adó 5037/1 hrsz társasházi ingatlan Budapesttől délnyugati irányba 115 km-re a M7 autópályán haladva 1,5 óra alatt elérhető. A Balaton déli irányban haladva biciklivel és gépjárművel egyaránt jól megközelíthető, Balatonfüred 20 km-re 24 perces autóútra található.

Az ingatlan Veszprém Belvárosának déli részén, a Bakony társasházban található, az Óvárosi tértől déli irányban kb. 250 méterre, 2-3 perces gyalog távolságra, közvetlenül a Veszprémi Petőfi Színház mellett, a Megyeház téren. A Megyeház tér a Szabadság tér és a Komakút tér között helyezkedik el. A terület kiemelt köztéri alkotása a Melocco Miklós által készített Brusznyai Árpád emlékmű. Itt található a Vármegyeháza és a Csermák Antal Alapfokú Művészeti Iskola épülete is.

Az ingatlan a Megyeháza és a Petőfi Színház között, a Megyeház tér, Komakút tér, Iskola utca és Óvári Ferenc út által közre zárt területen helyezkedik el. A telektömb nagy részét a Színház kert foglalja el, déli részén a Eötvös Károly Megyei Könyvtár, északi részén a Petőfi Színház és a Bakony társasház található.



térképrészlet, jelölve az értékelt terület (www.geoxapi.com)

A terület városban elfoglalt helyzete több szempontból ideális, tömegközlekedéssel gépjárművel és kerékpárral is jól megközelíthető. Helyi autóbusz megállója közvetlenül az épület mellett, az autóbuszállomás gyalogosan 10 perc távolságra található.

A belváros forgalmas főútjai mentén számos szolgáltató, illetve kereskedelmi egység és intézmény települt, egyébként viszonylag intenzívebb beépítésű lakóterületi szövet veszi körül a területet.

A terület vegyes beépítésű, a lakóterületet helyenként intézményi beépítés váltja, a környező funkciók sokszínűek, a lakóépületeken kívül, számtalan eltérő funkció azonosítható a közvetlen környezetben, pl. irodai–, kereskedelmi–, oktatási– és intézményi épületek, színház, könyvtár, kórház, stb. A környező utak mind szilárd burkolatúak. A közterületi parkolás fizetős és nagyon szűkös a környéken.

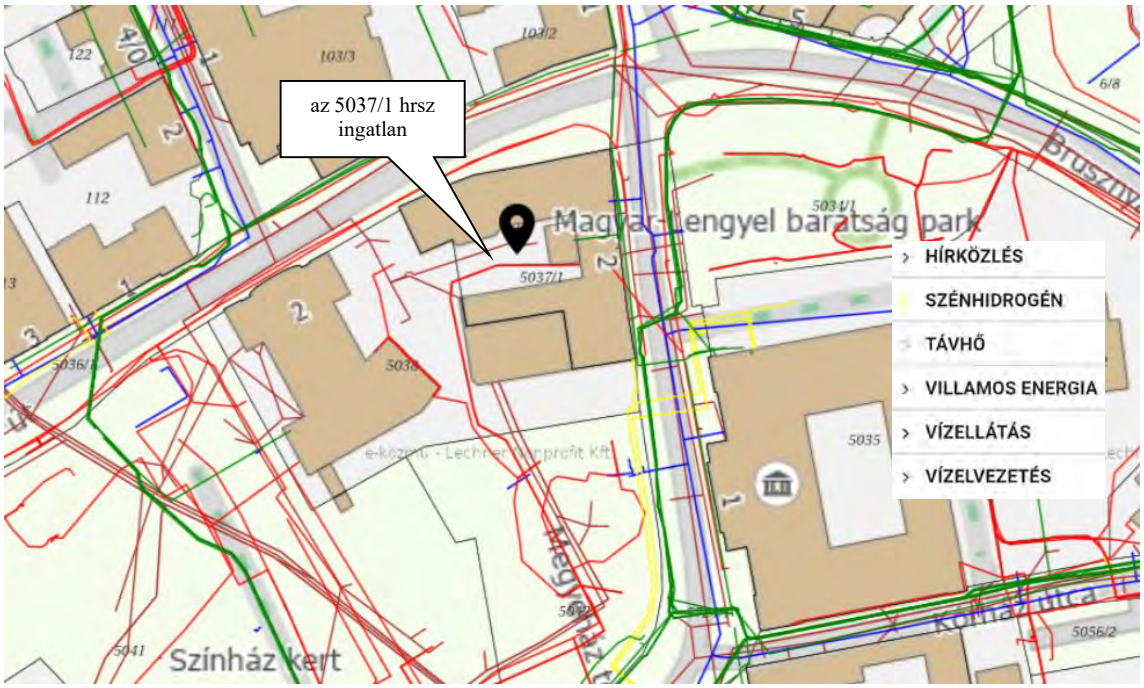


Az értékelt ingatlanoknak helyt adó 5037/1 hrsz társasházi ingatlan elhelyezkedése (www.oeny.hu)

Infrastrukturális ellátottság:

A környező terület ellátottsága a belvárosi központi jellegű elhelyezkedés miatt kifejezetten jó, a szolgáltatási hálózat, a kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények, közintézmények, irodai, oktatási, vagy intézményi funkció ellátásához szükséges egyéb létesítmények, közintézmények a közvetlen közelben illetve a környező főútvonalak mentén megtalálhatók.

Közműellátottság:



A közműtérkép részlete (www.ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas)

Az ingatlanokra vonatkozó pontos közműinformációk hiányában az Egységes Elektronikus Közműnyilvántartás segítségével térképeztük fel a környező közterületeken haladó közműelemeket.

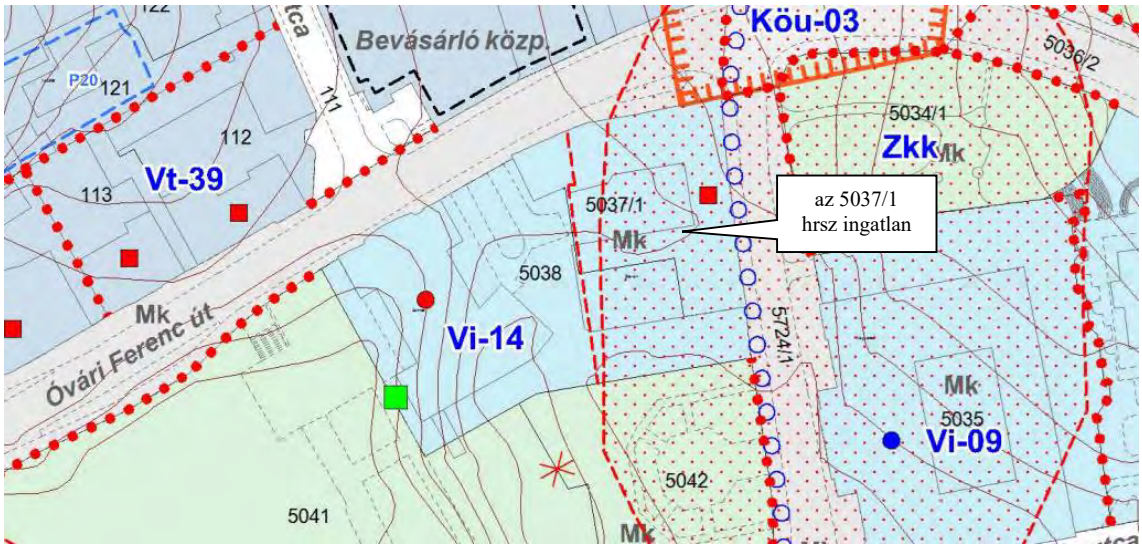
A www.ekozmu.hu weboldal megfelelő térképrészletén megjelennek a települési közműhálózathoz csatlakozó elektromos áram, víz, gáz és csatorna közművek, távközlési hálózatok. A környék összközműves, a környező közterületeken a települési közműhálózat elemei megtalálhatók.

Az értékelt ingatlanoknak helyt adó 5037/1 hrsz társasházi ingatlan és felépítménye a funkció ellátásához szükséges közművekkel ellátott. A meglévő közműhálózatok kora, bekötése és állapota nem ismert.

Az építési szabályozás

A hatályos építési szabályozás: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról.

A Belterületi Szabályozási Terv szerint az ingatlan Vi-14 (Településközpont terület) építési övezetben helyezkedik el.



a belterületi Szabályozási Terv részlete (www.veszprem.hu)

30. Intézmény területekre vonatkozó általános előírások

***30. §** (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.*

(2) A területen elhelyezhető:

a) igazgatási,

b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) iroda,

d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,

e) hitéleti,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) sport,

h) közlekedést kiszolgáló

rendeltetésű épület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki

31. Intézmény területekre vonatkozó egyedi előírások

31. § (2) Vi-14 jelű építési övezetben lakás csak épület emeleti szintjein alakítható ki.

(3) A területen belül kialakítható magánút 100% mértékben felülépíthető a közúti űrszelvénymagasság betartásával.

Az építési övezet szabályozási határértékei a Helyi Építési szabályzat 1. melléklete szerint:

Építési övezet jele	Vt-56
beépítési mód	Z zártsorú
kialakítható legkisebb telekterület (m2)	500
legnagyobb beépítettség (%)	100
legnagyobb épületmagasság (m)	15
legkisebb zöldfelület (%)	-

Védettség:

A védettségi adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. Az értékelt ingatlanoknak helyt adó 5037/1 hrsz társasházi ingatlant a rendelkezésünkre álló információk szerint a következő védettségek érintik:

Műemléki védelem (5 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE	KÉP
Veszprém	Veszprém	5037/1	Veszprém, a vár és környezete - a történelmi városmag műemléki jelentőségű területe ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		19284		
Veszprém	Veszprém	5037/1	Szt. Miklós templom romjai ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		25925		
Veszprém	Veszprém	5037/1	volt Megyeháza ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26037	2001	
Veszprém	Veszprém	5037/1	Városháza ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26061		
Veszprém	Veszprém	5037/1	Petőfi Színház ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		31135		

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Veszprém	5037/1	Megyeház utca	régészeti lelőhely	9695	2001

Megjegyzés: Az értékelt ingatlanok esetében a jelölt védettségek véleményünk szerint nem okoznak értékcsökkenést.

4.4. Az ingatlanok leírása, jellemzői

Az 50037/1 helyrajzi számú ingatlan leírása:

Az értékelt ingatlanoknak helyt adó 5037/1 hrsz földterület szabálytalan sokszög formájú, közbenső elhelyezkedésű. A társasházi ingatlan szabálytalan sokszögű alaprajzú, zártsorú beépítéssel részlegesen beépített, négy szintes felépítményt és a közre zárt belső udvart foglalja magában. Az épület pinceszint, földszint, emelet és részben beépített tetőtér szintekkel rendelkezik. Az épület telken belüli elhelyezkedését a mellékelt térképrészlet szemlélteti.



a 5037/1 helyrajzi számú ingatlan felépítménye (www.oeny.hu)

Az épület egykoron a történelmi Bakony Szálló volt. Akkoriban ez volt Veszprém egyik legelőkelőbb és legforgalmasabb vendégfogadója.

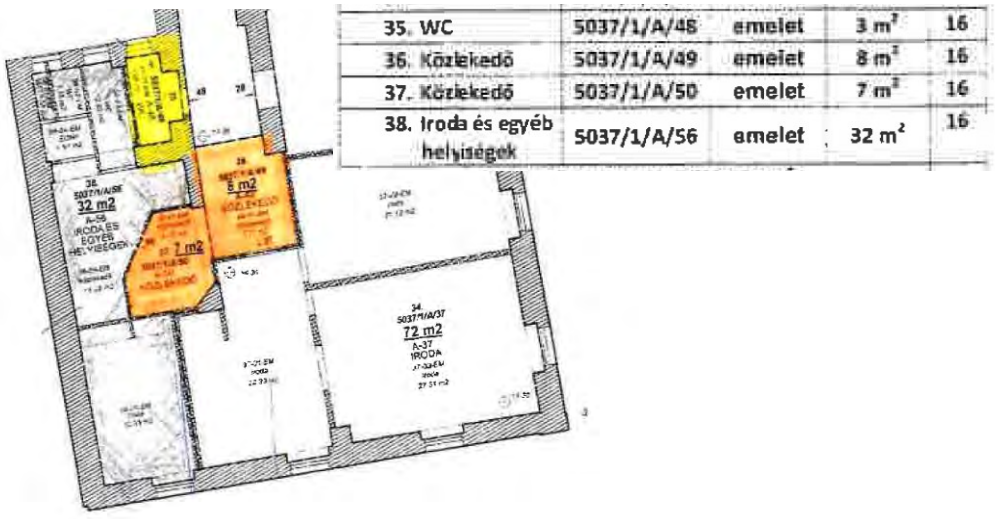
Petőfi Sándor is ebben a szállóban szállt meg 1848. március 5-én, ennek emlékére emléktáblát is elhelyeztek a homlokzaton. A bronzból készült alkotás felső részén Petőfi portréja, alsó részén szöveg: PETŐFI SÁNDOR 1848 MÁRCIUS 5. ÉS 6. NAPJÁN ENNEK A SZÁLLÓNAK VENDÉGE VOLT. A VESZPRÉMI SZÍNPÁRTOLÓ EGYESÜLET 1913. MÁRCIUS 15.

A szállás funkció az idők során már megszűnt, a társasházzá alakított felépítmény jelenleg a Bakony Társasház nevet viseli. Az épület földszinti részén jelenleg üzletek, vendéglátóipari egységek találhatók, közülük többnek közvetlen utcai bejárata is van.

Az emeleten nyelviskola, valamint irodák, míg a pinceszinten jellemzően raktárak vannak. Az emeletre vezető lépcsők a belső udvar egyik bejárata a belső udvar mellett nyílik. A belső udvarban korlátozott számú gépjármű részére biztosított a pakolási lehetőség.

Az 5037/1/A/48, 5037/1/A/49, 5037/1/A/50 és 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlanok:

A belső udvar felől nyílik a feljárat az emeleti területekhez, ahol belső középfolyosós az elrendezés. Az épület emeleti szintjének délkeleti részén találhatók az 5037/1/A/48, 5037/1/A/49, 5037/1/A/50 és 5037/1/A/56 helyrajzi számú, önálló társasházi albetét ingatlanok. A mellékelt változási vázrajz szemlélteti az értékelt társasházi albetéteket.

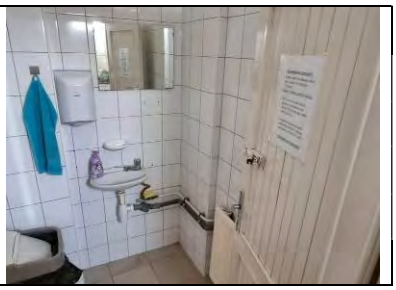


a változási vázrajz részlete

A mellékelt változási vázrajz szemlélteti az értékelt társasházi albetéteket.

Az értékelt ingatlanok leírása:

5037/1/A/48 helyrajzi számú ingatlan	
Épületszint:	I. emelet
Rendeltetési mód	WC
Nettó alapterület:	3 m²
Redukált terület:	1,8 m²
Funkció:	WC



Falszerkezetek:	jellemzően tégla anyagú falszerkezetek
Külső felület:	vakolt, festett, részben csempézett felületek
Nyílászárók:	egyszerű kialakítású, fa anyagú szerkezetek
Padlóburkolatok:	greslap burkolat
Elektromos áram:	társasház belső hálózatáról
Víz- és csatorna:	társasház belső hálózati rendszerbe kötve
Megvilágítás:	belső udvari ablakkal
Leírás:	önálló mellékhelyiség céljára használt helyiség, lemezradiátorral
Állapot:	a mellékhelyiség kialakítása az utóbbi évek műszaki és esztétikai színvonalát mutatja, műszaki állapot jó, felújított

5037/1/A/49 helyrajzi számú ingatlan	
Épületszint:	I. emelet
Rendeltetési mód	közlekedő
Nettó alapterület:	8 m²
Redukált terület:	4,0 m²
Funkció:	közlekedő



Falszerkezetek:	jellemzően tégla anyagú falszerkezetek
Külső felület:	vakolt, festett felületek
Nyílászárók:	egyszerű kialakítású, fa anyagú szerkezetek
Padlóburkolatok:	beton burkolat
Elektromos áram:	társasház belső hálózatáról
Vízellátás:	nincs
Csatornázás:	nincs
Leírás:	egyszerű kialakítású, közlekedő céljára használt belső helyiség, az egymásból nyíló folyosói területek esetében a funkció korlátozott, az átjárás biztosítása miatt 0,5 alapterületi redukció indokolt.
Állapot:	a kialakítás a korábbi évek műszaki és esztétikai színvonalát mutatja, a műszaki állapot gyenge közepes, részleges felújításra szorul

5037/1/A/50 helyrajzi számú ingatlan	
Épületszint:	I. emelet
Rendeltetési mód	közlekedő
Nettó alapterület:	7 m²
Redukált terület:	3,5 m²
Funkció:	közlekedő



Falszerkezetek:	jellemzően tégla anyagú falszerkezetek
Külső felület:	vakolt, festett felületek
Nyílászárók:	egyszerű kialakítású, fa anyagú szerkezetek
Padlóburkolatok:	beton burkolat, kisebb részben mozaik lapburkolat
Elektromos áram:	társasház belső hálózatáról
Vízellátás:	nincs
Csatornázás:	nincs
Leírás:	egyszerű kialakítású, közlekedő céljára használt belső helyiség, az egymásból nyíló folyosói területek esetében a funkció korlátozott, az átjárás biztosítása miatt 0,5 alapterületi redukció indokolt.
Állapot:	a kialakítás a korábbi évek műszaki és esztétikai színvonalát mutatja, a műszaki állapot gyenge közepes, részleges felújításra szorul.

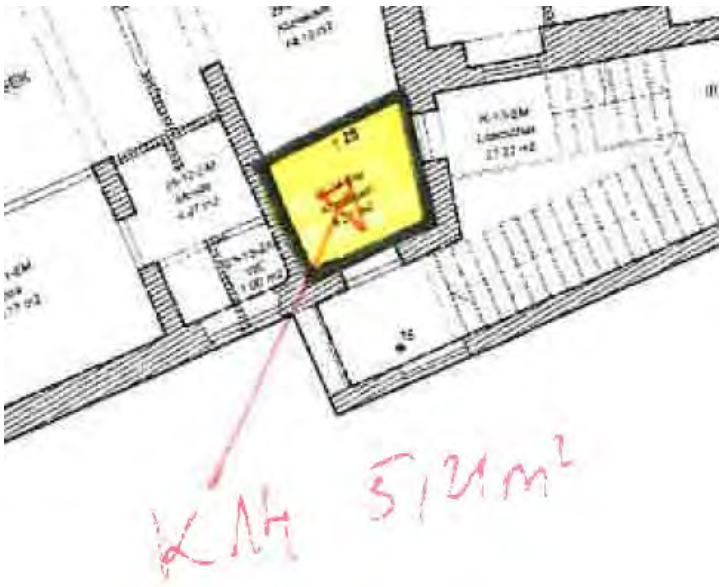
5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlan	
Épületszint:	I. emelet
Rendeltetési mód	közlekedő
Nettó alapterület:	32 m²
Redukált terület:	32 m²
Funkció:	iroda és egyéb helyiségek



Falszerkezetek:	jellemzően tégla anyagú falszerkezetek
Külső felület:	vakolt, festett felületek
Nyílászárók:	egyszerű kialakítású, fa anyagú szerkezetek
Padlóburkolatok:	greslap és laminált padló burkolat
Elektromos áram:	társasház belső hálózatáról
Vízellátás:	társasház belső hálózati rendszerbe kötve
Megvilágítás:	északi és déli homlokzat felé ablakkal
Leírás:	egyszerű kialakítású, iroda és mellékhelyiég céljára használt helyiségcsoport
Állapot:	a kialakítás részben a korábbi évek műszaki és esztétikai színvonalát mutatja, a műszaki állapot közepes, részben. jó, felújított

Az 5037/1 helyrajzi számú ingatlan értékelésre kijelölt 5,21 m² területű része:

Az épület emeleti szintjének nyugati részén található az 5037/1 helyrajzi számú ingatlan értékelésre kijelölt 5,21 m² területű része is. Jelenleg a társasház közös területéhez tartozik, közlekedő terület, átépítés alatt áll. A mellékelt változási vázrajz szemlélteti az értékelt területet.



a változási vázrajz részlete

5037/1 helyrajzi számú ingatlanból 5,21 m2 terület	
Épületszint:	I. emelet
Rendeltetési mód	WC
Nettó alapterület:	5,21 m^2
Redukált terület:	2,605 m^2
Funkció:	WC



Falszerkezetek:	jellemzően tégla anyagú falszerkezetek
Külső felület:	vakolt, festett felületek
Nyílászárók:	egyszerű kialakítású, fa anyagú szerkezetek
Padlóburkolatok:	greslap burkolat
Elektromos áram:	társasház belső hálózatáról
Víz- és csatorna:	nincs
Leírás:	egyszerű kialakítású, közlekedő céljára használt belső helyiség, az egymásból nyíló folyosói területek esetében a funkció korlátozott, az átjárás biztosítása miatt 0,5 alapterületi redukció indokolt.
Állapot:	a kialakítás a korábbi évek műszaki és esztétikai színvonalát mutatja, a műszaki állapot gyenge közepes, felújítás alatt áll

5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló adottságú ingatlanok értékesítésénél realizált, általunk ismert vételárat vettük alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettük össze. A részletes értékelést a mellékelt számítási táblázatok tartalmazzák.

A piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével elvégzett számítások eredményeképpen a 8200 Veszprém, Megyeház tér 2. alatti, 5037/1 hrsz-ú ingatlanból 5,21 m^2 közlekedő forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 600 000 Ft-ban, azaz Hatszázezer forintban.

az 5037/1/A/48 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 510 000 Ft-ban, azaz Ötszáztízezer forintban**.**

az 5037/1/A/49 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 920 000 Ft-ban, azaz Kilencszázhúszezer forintban,

az 5037/1/A/50 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 800 000 Ft-ban, azaz Nyolcszázezer forintban,

az 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 10 000 000 Ft-ban, azaz Tízmillió forintban becsültük meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben a bevételek és kiadások különbségéből várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) jelenértékre számszerűsítjük, amely érték, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Az értékelésre kijelölt ingatlanok jellemzően nem rendelkeznek hozamtermelő funkcióval, esetükben a bérleti célú hasznosítás alapján nem lehet hozamszámítást végezni, ezért ezt a számítási megközelítést esetünkben nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Ez a módszer általában az új építésű, sérült, vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb összértéket, viszont magában foglalja a telekérték meghatározását. Az ingatlanérték a következő képlet szerint kerül meghatározásra:

Ingatlanérték = telek forgalmi értéke + felépítmény pótlási (újraelőállítási) értéke – avulás)

Telekérték meghatározása:

Az ingatlan saját földterülettel nem rendelkezik, a földterület forgalmi értéke ezért nulla.

A felépítmény értékének meghatározása:

A felépítmény forgalmi értékének meghatározásánál figyelembe vettük az ingatlanok legfontosabb adottságait.

Az egyes ingatlanok fajlagos építési költségét az ÉKS^{2026} (Építőipari Költségbecslési Segédlet 2026. évi kiadása) alapján, a megfelelő avulások figyelembevételével határoztuk meg. A segédlet alapján meghatározott értékekből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével határozható meg az ingatlanok jelenkori értéke.

8200 Veszprém, Megyeház tér 2.
A felépítmények forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

ingatlan helyrajzi száma	4 5037/1	1 5037/1/A/48	2 5037/1/A/49	3 5037/1/A/50	4 5037/1/A/56
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költs	296 040 Ft/m2	320 140 Ft/m2	296 040 Ft/m2	296 040 Ft/m2	369 480 Ft/m2
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	5,21	3 m2	8 m2	7 m2	32 m2
fizikai avultság	40%	25%	40%	40%	15%
funkcionális avultság szorzószáma	20%	0%	20%	20%	0%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma					
piaci helyzet miatt módosító tényező					
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	740 eFt	720 eFt	1 137 eFt	995 eFt	10 050 eFt
építményrész forgalmi értéke, kerekítve	740 eFt	720 eFt	1 140 eFt	990 eFt	10 050 eFt

5.4. Forgalmi érték, összesítő adatok

Az ingatlan végső értékének meghatározása:

A választott értékelési módszer indoklása: A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltérésének vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket. **Az alkalmazott számítások az eltérő megközelítésből adódóan különböző eredményt hoztak, de azok egyező nagyságrendje igazolja a számítások helyességét.**

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. 5037/1 hrsz 5,21 m2 területének értékmeghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	600 eFt	súly:	100%	600 eFt
Költség alapú érték:	720 eFt	súly:	0%	0 eFt

Az ingatlan súlyozott nettó piaci forgalmi értéke kerekítve = **600** eFt

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. 5037/1/A/48 hrsz értékmeghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	510 eFt	súly:	100%	510 eFt
Költség alapú érték:	720 eFt	súly:	0%	0 eFt

Az ingatlan súlyozott nettó piaci forgalmi értéke kerekítve = **510** eFt

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. 5037/1/A/49 hrsz értékmeghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	920 eFt	súly:	100%	920 eFt
Költség alapú érték:	1 140 eFt	súly:	0%	0 eFt

Az ingatlan súlyozott nettó piaci forgalmi értéke kerekítve = **920** eFt

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. 5037/1/A/50 hrsz értékmeghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	800 eFt	súly:	100%	800 eFt
Költség alapú érték:	990 eFt	súly:	0%	0 eFt

Az ingatlan súlyozott nettó piaci forgalmi értéke kerekítve = **800** eFt

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. 5037/1/A/56 hrsz értékmeghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	10 000	eFt	súly:	100%	10 000 eFt
Költség alapú érték:	10 050	eFt	súly:	0%	0 eFt

Az ingatlan súlyozott nettó piaci forgalmi értéke kerekítve = **10 000** eFt

Az ingatlanok reális forgalmi értékét – tekintettel funkciójukra és földrajzi elhelyezkedésükre – legjobban a piaci összehasonlítással meghatározott érték reprezentálja, ezt fogadjuk el végső értéknek, a költség alapú számítás eredményét ellenőrzésként vesszük figyelembe.

Az elvégzett számítások eredményeképpen a 8200 Veszprém, Megyeház tér 2. alatti, 5037/1 hrsz-ú ingatlanból 5,21 m² közlekedő végső becsült forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 600 000 Ft-ban, azaz Hatszázezer forintban.

az 5037/1/A/48 helyrajzi számú ingatlan végső becsült forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 510 000 Ft-ban, azaz Ötszáztízezer forintban.

az 5037/1/A/49 helyrajzi számú ingatlan végső becsült forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 920 000 Ft-ban, azaz Kilencszázhúszezer forintban,

az 5037/1/A/50 helyrajzi számú ingatlan végső becsült forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 800 000 Ft-ban, azaz Kilencszázhúszezer forintban,

az 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlan végső becsült forgalmi értékét jelenlegi állapotában

nettó 10 000 000 Ft-ban, azaz Tízmillió forintban

határoztuk meg.

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

A közeljövőben az ingatlan környezetében az ingatlanárak stagnálása, esetleg kisebb emelkedése prognosztizálható.

6. MEGJEGYZÉSEK

- A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása csak a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- Az értékelésben feltételeztem azt, hogy az épületgépészeti berendezések és rendszerek feladatukat rendben ellátják, működőképesek.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- Az értékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható tulajdoni lap másolatokat használtuk fel, feltételezzük, hogy az azokban foglaltak megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

Budapest, 2026. október 5.

……..	……
Légrádi Géza	Rendik Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő	ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.	A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Ingatlan címe: 8200 Veszprém, Megyeház tér 2.

Helyrajzi szám: 5037/1/A/48-49-50-56 **Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:**

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]:

Értékelt tul. hányad: 1 / 1 **Albetét esetén értékelt terület [m2]**

Telekből értékelt terület [m2]

Értékbecslés dátuma: 2026.10.05

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
5037/1/A/48	emelet	3,00	felújított	1	
5037/1/A/49	emelet	8,00	megfelelő	2	
5037/1/A/50	emelet	7,00	megfelelő	3	
5037/1/A/56	emelet	32,00	megfelelő	4	
5037/1	emelet	5,21	felújítás alatt	5	
		55,2			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
K=1	WC	3,0	0,6	1,8
K=2	közlekedő	8,0	0,5	4,0
K=3	közlekedő	7,0	0,5	3,5
K=4	iroda, közlekedő, WC	32,0	1,0	32,0
K=5	közlekedő	5,21	0,5	2,61
K=6				
	összesen:	55,2		43,9

8200 Veszprém, Megyeház tér 2., 5037/1 hrsz. 5,21 m2 kijelölt terület

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém megye, Veszprém, Csererdő	Veszprém megye, Veszprém, Belváros	Veszprém megye, Veszprém, Botev utca 2.
Tagolása:	emeleti	kétszintes	emeleti	3 szintes
Környezete:	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti
Jelleg, funkció:	iroda és üzlet épület, WC	irodaépület	üzlethelyiség	irodaépület
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	összközműves belterületi társasházi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1840-es évek	n/a	n/a	1981 és 2000 között
Műszaki állapot:	átlagos, részben felújítandó	2018-2019-ben felújjítva	közepes	közepes
Megjegyzés:		irodaház kereskedelmi, ipari, gazdasági és lakókörnyezetben, 2 szint, 42 db helyiség	Veszprém belvárosában I. emeleti vendéglátó egység 2 eladótér, vizesblokkok, iroda, raktár, mosdó-WC	Egry városrészben többfunkciós épületegyüttes: 3 szintes szinteltolásos kivitelű, önálló irodaépület
Adat forrása:		ingatlan.com/29510753	ingatlan.com/25469422	ingatlan.com/34753846
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		565 000 000	30 000 000	99 500 000
redukált alapterület (m2)	2,6	1834,0	76,0	376,0
fajlagos ár (Ft/m2)		308 070	394 737	264 628
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026. október	2026. október	2026. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		277 263	355 263	238 165

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,20	1,00	1,15
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,15	1,05	1,10
parkolási lehetőség	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
	0,80	1,00	0,90
hasznosithatóság, kialakitás, elrendezés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,85	0,90
felszereltség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	235 673	245 203	205 941

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) redukált terület alapján	2,61
fajlagos átlagár (Ft/m2)	228 939
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	229 000
becsült érték (Ft)	596 546
becsült nettó érték kerekítve (Ft)	600 000

8200 Veszprém, Megyeház tér 2., 5037/1/A/48 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém megye, Veszprém, Csererdő	Veszprém megye, Veszprém, Belváros	Veszprém megye, Veszprém, Botev utca 2.
Tagolása:	emeleti	kétszintes	emeleti	3 szintes
Környezete:	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti
Jelleg, funkció:	iroda és üzlet épület, WC	irodaépület	üzlethelyiség	irodaépület
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	összközműves belterületi társasházi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1840-es évek	n/a	n/a	1981 és 2000 között
Műszaki állapot:	átlagos, részben felújítandó	2018-2019-ben felújjítva	közepes	közepes
Megjegyzés:		irodaház kereskedelmi, ipari, gazdasági és lakókörnyezetben, 2 szint, 42 db helyiség	Veszprém belvárosában I. emeleti vendéglátó egység 2 eladótér, vizesblokkok, iroda, raktár, mosdó-WC	Egry városrészben többfunkciós épületegyüttes: 3 szintes szinteltolásos kivitelű, önálló irodaépület
Adat forrása:		ingatlan.com/29510753	ingatlan.com/25469422	ingatlan.com/34753846
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		565 000 000	30 000 000	99 500 000
redukált alapterület (m2)	1,8	1834,0	76,0	376,0
fajlagos ár (Ft/m2)		308 070	394 737	264 628
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026. október	2026. október	2026. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		277 263	355 263	238 165
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 1,20	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,15
telekméret		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület		nagyobb 1,15	nagyobb 1,05	nagyobb 1,10
parkolási lehetőség		kedvezőbb 0,80	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
hasznosithatóság, kialakitás, elrendezés		kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,90
felszereltség		kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
szolgalmi joggal való terheltség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot		kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		291 126	296 751	266 649

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) redukált terület alapján	1,80
fajlagos átlagár (Ft/m2)	284 842
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	285 000
becsült érték (Ft)	513 000
becsült nettó érték kerekítve (Ft)	510 000

8200 Veszprém, Megyeház tér 2., 5037/1/A/49 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém megye, Veszprém, Csererdő	Veszprém megye, Veszprém, Belváros	Veszprém megye, Veszprém, Botev utca 2.
Tagolása:	emeleti	kétszintes	emeleti	3 szintes
Környezete:	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti
Jelleg, funkció:	iroda és üzlet épület, WC	irodaépület	üzlethelyiség	irodaépület
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	összközműves belterületi társasházi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1840-es évek	n/a	n/a	1981 és 2000 között
Műszaki állapot:	átlagos, részben felújítandó	2018-2019-ben felújítva	közepes	közepes
Megjegyzés:		irodaház kereskedelmi, ipari, gazdasági és lakókörnyezetben, 2 szint, 42 db helyiség	Veszprém belvárosában I. emeleti vendéglátó egység 2 eladótér, vizesblokkok, iroda, raktár, mosdó-WC	Egry városrészben többfunkciós épületegyüttes: 3 szintes szinteltolásos kivitelű, önálló irodaépület
Adat forrása:		ingatlan.com/29510753	ingatlan.com/25469422	ingatlan.com/34753846
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		565 000 000	30 000 000	99 500 000
redukált alapterület (m2)	4,0	1834,0	76,0	376,0
fajlagos ár (Ft/m2)		308 070	394 737	264 628
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026. október	2026. október	2026. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		277 263	355 263	238 165

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,20	1,00	1,15
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,15	1,05	1,10
parkolási lehetőség	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
	0,80	1,00	0,90
hasznosithatóság, kialakitás, elrendezés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,85	0,90
felszereltség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	235 673	245 203	205 941

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) redukált terület alapján	4,00
fajlagos átlagár (Ft/m2)	228 939
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	229 000
becsült érték (Ft)	916 000
becsült nettó érték kerekítve (Ft)	920 000

8200 Veszprém, Megyeház tér 2., 5037/1/A/50 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém megye, Veszprém, Csererdő	Veszprém megye, Veszprém, Belváros	Veszprém megye, Veszprém, Botev utca 2.
Tagolása:	emeleti	kétszintes	emeleti	3 szintes
Környezete:	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti
Jelleg, funkció:	iroda és üzlet épület, WC	irodaépület	üzlethelyiség	irodaépület
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	összközműves belterületi társasházi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1840-es évek	n/a	n/a	1981 és 2000 között
Műszaki állapot:	átlagos, részben felújítandó	2018-2019-ben felújjítva	közepes	közepes
Megjegyzés:		irodaház kereskedelmi, ipari, gazdasági és lakókörnyezetben, 2 szint, 42 db helyiség	Veszprém belvárosában I. emeleti vendéglátó egység 2 eladótér, vizesblokkok, iroda, raktár, mosdó-WC	Egry városrészben többfunkciós épületegyüttes: 3 szintes szinteltolásos kivitelű, önálló irodaépület
Adat forrása:		ingatlan.com/29510753	ingatlan.com/25469422	ingatlan.com/34753846
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		565 000 000	30 000 000	99 500 000
redukált alapterület (m2)	3,5	1834,0	76,0	376,0
fajlagos ár (Ft/m2)		308 070	394 737	264 628
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026. október	2026. október	2026. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		277 263	355 263	238 165
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
		1,20	1,00	1,15
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,15	1,05	1,10
parkolási lehetőség		kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
		0,80	1,00	0,90
hasznosithatóság, kialakitás, elrendezés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,85	0,90
felszereltség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
szolgalmi joggal való terheltség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		235 673	245 203	207 108

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) redukált terület alapján	3,50
fajlagos átlagár (Ft/m2)	229 328
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	229 000
becsült érték (Ft)	801 500
becsült nettó érték kerekítve (Ft)	800 000

8200 Veszprém, Megyeház tér 2., 5037/1/A/56 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém megye, Veszprém, Csererdő	Veszprém megye, Veszprém, Belváros	Veszprém megye, Veszprém, Botev utca 2.
Tagolása:	emeleti	kétszintes	emeleti	3 szintes
Környezete:	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti
Jelleg, funkció:	iroda és üzlet épület, WC	irodaépület	üzlethelyiség	irodaépület
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	összközműves belterületi társasházi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1840-es évek	n/a	n/a	1981 és 2000 között
Műszaki állapot:	átlagos, részben felújítandó	2018-2019-ben felújjítva	közepes	közepes
Megjegyzés:		irodaház kereskedelmi, ipari, gazdasági és lakókörnyezetben, 2 szint, 42 db helyiség	Veszprém belvárosában I. emeleti vendéglátó egység 2 eladótér, vizesblokkok, iroda, raktár, mosdó-WC	Egry városrészben többfunkciós épületegyüttes: 3 szintes szinteltolásos kivitelű, önálló irodaépület
Adat forrása:		ingatlan.com/29510753	ingatlan.com/25469422	ingatlan.com/34753846
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		565 000 000	30 000 000	99 500 000
redukált alapterület (m2)	32,0	1834,0	76,0	376,0
fajlagos ár (Ft/m2)		308 070	394 737	264 628
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026. október	2026. október	2026. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		277 263	355 263	238 165

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,20	1,00	1,15
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,15	1,05	1,10
parkolási lehetőség	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
	0,80	1,00	0,95
hasznosithatóság, kialakitás, elrendezés	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,95	1,00
felszereltség	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,05	1,10
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	318 852	332 278	286 298

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) redukált terület alapján	32,00
fajlagos átlagár (Ft/m2)	312 476
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	312 000
becsült érték (Ft)	9 984 003
becsült nettó érték kerekítve (Ft)	10 000 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. alatti 5037/1, 5037/1/A/48, 5037/1/A/49, 5037/1/A/50 és 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlanok

A helyszíni szemle ideje: 2026 10.05.



5037/1/A hrsz társasház keleti, Megyeház tér felőli főhomlokzata



5037/1/A hrsz társasház, északi, Óvári Ferenc út felőli homlokzat



5037/1/A hrsz társasház déli, Színház kert felőli homlokzat



5037/1/A hrsz társasház nyugati, átalakítás alatti része



5037/1/A hrsz társasház átalakítás alatti része az udvar felől

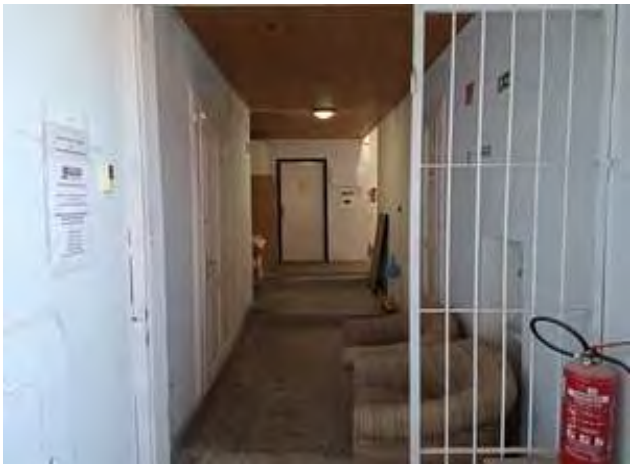


emeleti közlekedő

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. alatti 5037/1, 5037/1/A/48, 5037/1/A/49, 5037/1/A/50 és 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlanok

A helyszíni szemle ideje: 2026 10.05.



emeleti közlekedő az értékelt albetétek felé



5037/1/A/48 hrsz helyiség, bejárat a közlekedő folyosó felől





5037/1/A/48 hrsz helyiség





5037/1/A/48 hrsz helyiség

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. alatti 5037/1, 5037/1/A/48, 5037/1/A/49, 5037/1/A/50 és 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlanok

A helyszíni szemle ideje: 2026 10.05.

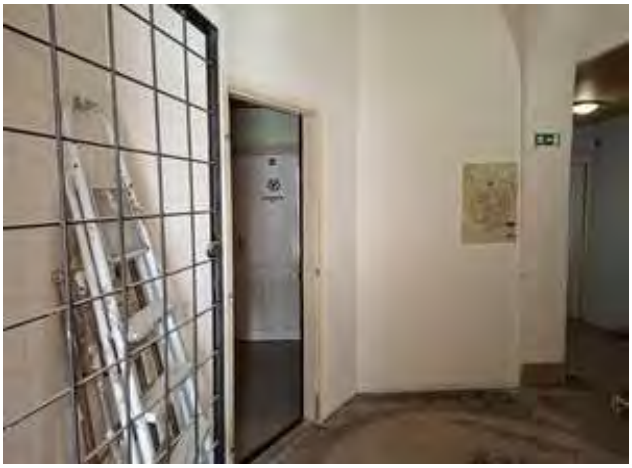


5037/1/A/49 hrsz helyiség



5037/1/A/49 hrsz helyiség a 5037/1/A/50 hrsz helyiség felől





5037/1/A/50 hrsz helyiség



5037/1/A/50 hrsz helyiség



5037/1/A/50 hrsz helyiség, mennyezeti részlet

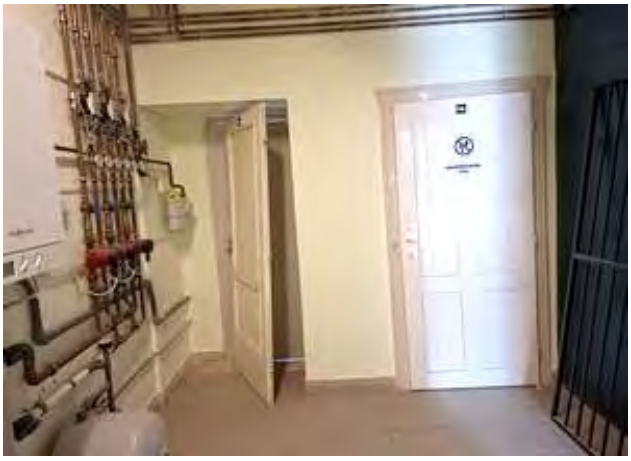
FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. alatti 5037/1, 5037/1/A/48, 5037/1/A/49, 5037/1/A/50 és 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlanok

A helyszíni szemle ideje: 2026 10.05.




5037/1/A/56 hrsz helyiségcsoport, előtér




5037/1/A/56 hrsz helyiségcsoport, WC blokk




5037/1/A/56 hrsz helyiségcsoport, mellékhelyiség részletek

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. alatti 5037/1, 5037/1/A/48, 5037/1/A/49, 5037/1/A/50 és 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlanok

A helyszíni szemle ideje: 2026 10.05.




5037/1/A/56 hrsz helyiségcsoport, iroda




5037/1/A/56 hrsz helyiségcsoport, iroda




5037/1/A/56 hrsz helyiségcsoport, iroda

FÉNYKÉPMELLÉKLET VI.

8200 Veszprém, Megyeház tér 2. alatti 5037/1, 5037/1/A/48, 5037/1/A/49, 5037/1/A/50 és 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlanok

A helyszíni szemle ideje: 2026 10.05.



5037/1/A/56 hrsz helyiségcsoport, iroda



5037/1 hrsz emeleti helyiségcsoportja a lépcsőház felől





5037/1 hrsz ingatlanból 5,21 m2 emeleti közlekedő





5037/1 hrsz ingatlanból 5,21 m2 emeleti közlekedő

8200 VESZPRÉM, MEGYEHÁZ TÉR 2.
Veszprém, Belterület, 5037/1

társasház törzslap

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34491/3/2020.02.19**
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / kereskedelmi egység, udvar	0	1470	0

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **44296/1998/1996.04.29**
	Jogi jelleg: Társasház
	A földrészlethez tartozó közös tulajdon ban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34491/3/2020.02.19**
	Átjárási szolgalmi jog
	Illeti a(z) VESZPRÉM belterület 5038 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog A földrészlet II.jelű 127 m2 területű részére. (8/1561/2019/)

II. RÉSZ

42.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34491/3/2020.02.19**
	Tulajdonjog (társasháztulajdon)
	Jogállás: TÁRSASHÁZTULAJDON Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: létesítés, 44296/1998/1996.04.29 A tulajdonosokat az 5037/1/A/1-5037/1/A/56 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák. Társasháztulajdon Eredeti határozat: 30074/5/2018.01.02 Név: BAKONY TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Megyeház tér 2.

III. RÉSZ

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **31603/1995.02.01**
	Önálló szöveges bejegyzés
	kialakult az 5037 hrsz.megosztás során.

5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **40130/2001./2000.02.16/**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az 5037/2 hrsz. területéből 245 nm. beolvadt vétel jogcimén.

7.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **37983/2005.04.28**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Szervezeti és Működési Szabályzat becsatolása

9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30074/5/2018.01.02**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Társasház alapító okirat módosítása

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

11.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Vezetékjog
	51m2 területre. Eredeti határozat: 30048/3/2014.01.02 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
12.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Önálló szöveges bejegyzés
	A Veszprém belterület 5037/1, 5037/2, 5038, 5041, 5042 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekhatárrendezés során területe 2306m2-ről 1470m2-re változott telekalakítás és közös tulajdon megszüntetés jogcímén. (8/1560/2019.)
13.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Társasház alapító okirat módosítása. (8/1562/2019.)
14.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Önálló szöveges bejegyzés
	2003.évi CXXXIII. törvény 5.§ (3) bekezdés szerinti elővásárlási jog a külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.
15.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 403798/2022.02.02**
	Egyéb építésügyi korlátozás
	A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába Eredeti határozat: 198/1986.01.09 Név: VÁROSI TANÁCS VB.MÜSZAKI OSZTÁLYA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Szabadság tér 15
16.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 408191/2025.04.15**
	A társasházakról szóló törvény alapján közös képviselői tisztség keletkezése
	A tisztség keletkezésének időpontja: 2019. május 08. A tisztség megszűnésének időpontja: határozatlan. A társasházközösség neve: "Bakony Társasáz" 8200 Veszprém, Megyeház tér 2, Név: Balhásiné Juhász Viktória, Születési név: Juhász Viktória, Születési év: 1986, Anyja neve: Járfás Tímea Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Cholnoky Jenő utca 27. 3. em. 10.

Az E-hiteles tulajdonilap-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

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Veszprém, Belterület, 5037/1/A/48

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34491/3/2020.02.19**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
WC	3	0	0	15/10000

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30074/5/2018.01.02**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **51978/2/2019.10.21**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/3 Jogcím: öröklés Utalás: II/1 Név: dr. Hatvári Zsuzsanna, Születési név: Hatvári Zsuzsanna, Születési év: 1978, Anyja neve: Dr.Vajda Magdolna Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Ibolya utca 6.C.1.em.8.ajtó

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **405323/6/2023.02.24**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/3 Jogcím: vétel Utalás: II/2 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30074/5/2018.01.02**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Kialakult a Társasház alapító okiratának módosítása során a Veszprém belterület 5037/1/A/37 és 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből.

Az E-hiteles tulajdonilap-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

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Veszprém, Belterület, 5037/1/A/49

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
közlekedő	8	0	0	40/10000

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30074/5/2018.01.02**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Átjárási szolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 5037/1/A/56 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog

II. RÉSZ

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 51978/2/2019.10.21**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/3 Jogcím: öröklés Utalás: II/1 Név: dr. Hatvári Zsuzsanna, Születési név: Hatvári Zsuzsanna, Születési év: 1978, Anyja neve: Dr.Vajda Magdolna Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Ibolya utca 6.C.1.em.8.ajtó

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 405323/6/2023.02.24**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/3 Jogcím: vétel Utalás: II/2 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30074/5/2018.01.02**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Kialakult a Társasház alapító okiratának módosítása során a Veszprém belterület 5037/1/A/37 és 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből.

Az E-hiteles tulajdonilap-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

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Veszprém, Belterület, 5037/1/A/50

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
közlekedő	7	0	0	35/10000

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30074/5/2018.01.02**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Átjárási szolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 5037/1/A/56 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog

II. RÉSZ

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 51978/2/2019.10.21**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/3 Jogcím: öröklés Utalás: II/1 Név: dr. Hatvári Zsuzsanna, Születési név: Hatvári Zsuzsanna, Születési év: 1978, Anyja neve: Dr.Vajda Magdolna Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Ibolya utca 6.C.1.em.8.ajtó

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 405323/6/2023.02.24**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/3 Jogcím: vétel Utalás: II/2 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30074/5/2018.01.02**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Kialakult a Társasház alapító okiratának módosítása során a Veszprém belterület 5037/1/A/37 és 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből.

Az E-hiteles tulajdonilap-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

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Veszprém, Belterület, 5037/1/A/56

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
iroda és egyéb helyiségek	32			158/10000

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Átjárási szolgalmi jog
	Illeti a(z) VESZPRÉM belterület 5037/1/A/49 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Átjárási szolgalmi jog
	Illeti a(z) VESZPRÉM belterület 5037/1/A/50 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel, 30227/2/2019/2018.10.31 vétel, 30221/2/2019/2018.10.31 Eredeti határozat: 30227/2/2019/2018.10.31 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

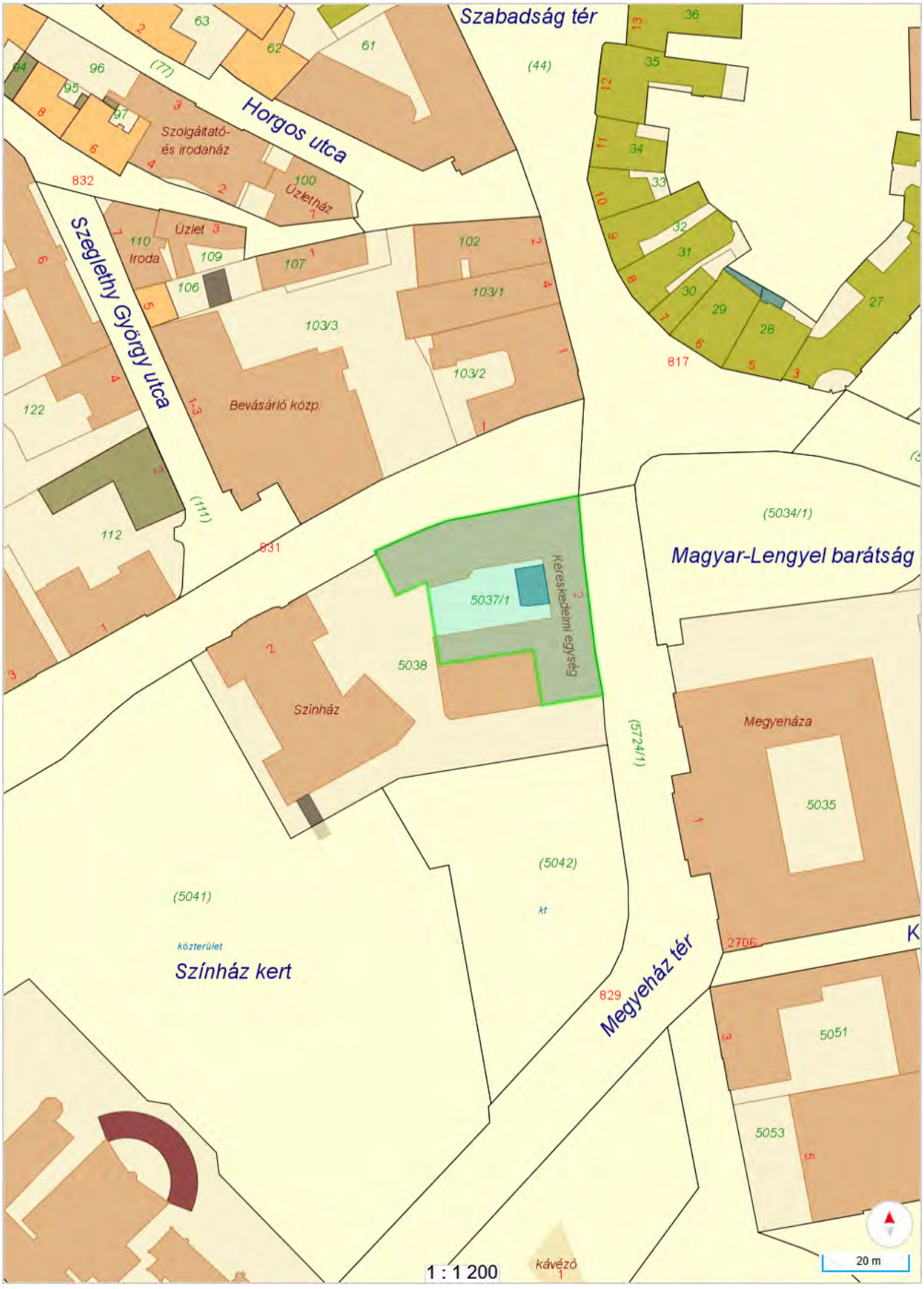
1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Társasház módosítás során kialakult a Veszprém belterület 5037/1/A/29 és a Veszprém belterület 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből. (8/1562/2019.)

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Veszprém 5037/1 hrsz.-ú ingatlan

Bakony Társasház - 8200 Veszprém, Megyeház tér 2.



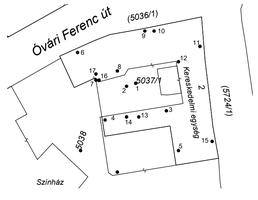


Pannon Geodézia Kft.
8200 Veszprém, Victor Hugo u. 2.
Munka száma: 12-5378-40/2126

Veszprém
belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 2/803/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 5037/1 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasház alapító okirat módosításhoz
8200 Veszprém, Megyeház tér 2.
M= 1:100
Emelet



Címkoordináták		
Psz	Y	X
2	563450	194858
3	563464	194850
4	563443	194847
5	563467	194837
6	563434	194869
7	563440	194860
8	563447	194863
9	563456	194876
10	563459	194876
11	563474	194871
12	563467	194866
13	563454	194848
14	563450	194848
15	563478	194840
16	563441	194860
17	563440	194862

Közös tulajdonban lévő területrészek		
I.	*Közlekedő és lépcsőház*	*14 m²*
II.	*Közlekedő és WC*	*126 m²*
III.	*Lépcsőház*	***24 m²***
IV.	*Lépcsőház*	*23 m²*
V.	***Közlekedő***	***8 m²***
VI.	***Közlekedő***	***7 m²***
VII.	***Iroda és egyéb helyiségek***	***32 m²***
VIII.	*Padlástér*	*436m²*

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Veszprém, 2026. augusztus 27.

Pataki László
készítő
Ing.rend.min.sz.: 1694/2001
Fm.ig.sz: 7526/2018

Salamon Tamás
minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.: 1693/2001

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba véve!

Veszprém, 2026. ..... hó ..... nap

P.H. *Záradékoló: .....*

P.H

ingatlan sorszám	albetét	szint	terület	ck Psz.	
1. Pince	5037/1/A/1	pinceszint	189 m²	2	
2. Raktár	5037/1/A/2	pinceszint	18 m²	3	
3. Közlekedő	5037/1/A/53	pinceszint	13 m²	3	
4. Raktár	5037/1/A/51	pinceszint	44 m²	3	
5. Raktár	5037/1/A/52	pinceszint	62 m²	4	
6. Raktár	5037/1/A/4	pinceszint	87 m²	5	
pinceszint összesített terület: 413 m²					
7. Üzlethelyiség	5037/1/A/5	földszint	61 m²	6	
8. Tároló	5037/1/A/9	földszint	3 m²	7	
9. Raktár	5037/1/A/8	földszint	5 m²	8	
10. Üzlet	5037/1/A/45	földszint	50 m²	9	
11. Söröző	5037/1/A/46	földszint	12 m²	10	
12. Üzlethelyiség	5037/1/A/6	földszint	374 m²	11	
13. Üzlethelyiség	5037/1/A/7	földszint	75 m²	12	
14. Étterem	5037/1/A/54	földszint	252 m²	13	
15. Üzlet	5037/1/A/55	földszint	82 m²	15	
földszint összesített terület: 914 m²					
16. Iroda és egyéb helyiségek	5037/1/A/25	emelet	**102 m²**	16	ld.: III. sz. közös helyiségből
17. Iroda	5037/1/A/12	emelet	12 m²	16	
18. Iroda	5037/1/A/13	emelet	13 m²	16	
19. Iroda	5037/1/A/14	emelet	13 m²	16	
20. Iroda	5037/1/A/15	emelet	12 m²	16	
21. Iroda	5037/1/A/16	emelet	27 m²	16	
22. Iroda	5037/1/A/24	emelet	9 m²	16	
23. Iroda	5037/1/A/23	emelet	14 m²	16	
24. Iroda	5037/1/A/22	emelet	13 m²	16	
25. Iroda	5037/1/A/21	emelet	16 m²	16	
26. Iroda	5037/1/A/47	emelet	18 m²	16	
27. Iroda	5037/1/A/17	emelet	49 m²	16	
28. Iroda	5037/1/A/18	emelet	28 m²	16	
29. Iroda	5037/1/A/19	emelet	40 m²	16	
30. Iroda	5037/1/A/20	emelet	20 m²	16	
31. Iroda	5037/1/A/26	emelet	18 m²	16	
32. Iroda	5037/1/A/27	emelet	34 m²	16	
33. Iroda	5037/1/A/28	emelet	29 m²	16	
34. Iroda	5037/1/A/37	emelet	72 m²	16	
~~**36. Közlekedő**~~	~~**5037/1/A/49**~~	**emelet**	**megszűnt**	~~16~~	ld.: V. sz. közös helyiség
~~**37. Közlekedő**~~	~~**5037/1/A/50**~~	**emelet**	**megszűnt**	~~16~~	ld.: VI. sz. közös helyiség
~~**38. Iroda és egyéb helyiségek**~~	~~**5037/1/A/56**~~	**emelet**	**megszűnt**	~~16~~	ld.: VII. sz. közös helyiség
emelet összesített terület: 542 m²					
39. Iroda	5037/1/A/30	tetőtér	110 m²	17	
40. Padlástér	5037/1/A/57	tetőtér	202 m²	16	
társasház összesített terület: 2181 m²					

BAKONY TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRATA

-módosításokkal egységes szerkezetben -



Veszprém 5037/1 helyrajzi szám

Veszprém, 2019. november 29.

Preambulum

A Bakony Társasház – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény hatályos rendelkezéseire tekintettel – megalkotja a Társasház módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt jelen Alapító Okiratát.

Magyarország Kormánya és Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata között létrejött Megállapodás alapján az 1284/2016. (VI.7.) Korm. határozat 3. (a), valamint a 1203/2017. (IV.14.) Korm. határozatban foglaltak szerint egyetértett a Veszprémi Petőfi Színház fejlesztésével és rekonstrukciójával.

A 250/2016. (VIII.24.) Korm. rendelet - a Modern Városok Program megvalósításáról szóló szabályozása, valamint a 1203/2017. (IV.14.) Korm. határozat és a Modern Városok Program Bizottság döntése eredményeként a Miniszterelnökség 2017. szeptember 13-val Támogatói Okiratot állított ki GF/SZKF/509/11/2017 számon.

A projekt célja a Színház, mint kulturális központi és épített örökségünk kiemelt jelképének rekonstrukciója és átépítése a színház funkcionális működésének korszerű, és fenntartható megújításával, a Medgyaszay István örökség helyreállításával.

A projekt megvalósítása érdekében szükségessé vált a veszprémi 5037/1, 5037/2, 5038, 5041 és 5042 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítás végrehajtása. Felek rögzítik, hogy a külön okiratba foglalt telekalakítási megállapodás végrehajtása érdekében szükségessé vált a Bakony Társasház 2017. november 27. napján kelt hatályos Alapító Okiratának módosítása.

I.

Általános rendelkezések

Alulírottak,

Holczerné Vászolyi Judit (születési név: Vászolyi Judit, születési hely, idő: Veszprém, 1973. 03.10., anyja neve: Szele Judit, személyi azonosító jele: 2-730310-0906, állampolgársága: magyar, lakcím: 8230 Balatonfüred, Arad utca 4.)

Vászolyi Árpád István (születési név: Vászolyi Árpád István, születési hely, idő: Vászoly, 1944.12.22., anyja neve: Krámli Ilona, személyi azonosító jele: 1-441222-2575, állampolgársága: magyar, lakcím: 8230 Balatonfüred, Arad utca 4.)

Szeli Sándor (születési név: Szeli Sándor, születési hely, idő: Veszprém, 1969.12.26., anyja neve: László Mária Judit, személyi azonosító jele: 1-691226-5130, adóazonosító jele: 8376142798, állampolgársága: magyar, lakcím: 8200 Veszprém, Nagy L. u. 3/a. I/4.)

Nagy József (születési név: Nagy József, születési hely, idő: Balatonhenye, 1949.08.03., anyja neve: Török Anna, személyi azonosító jele: 1-490803-3314, állampolgársága: magyar, lakcím: 8445 Városlőd, Templom tér 7.)

Németh Lajosné (születési név: Ifju Ilona, születési hely, idő: Pápa, 1951.02.03., anyja neve: Sulyok Erzsébet, személyi azonosító jele: 2-510203-5733, állampolgársága: magyar, lakcím: 8200 Veszprém, Zápor utca 9/b.)

Holczer András István (születési név: Holczer András István, születési hely, idő: Veszprém, 1972.09.02., anyja neve: Dr. Remeczki Edit Márta, személyi azonosító jele: 1-720902-1216, állampolgársága: magyar, lakcím: 8230 Balatonfüred, Arad utca 4.)

Takács László (születési név: Takács László, születési hely, idő: Tapolca, 1976.11.15., anyja neve: Tihanyi Mária, személyi azonosító jele: 1-761115-3545, állampolgársága: magyar, lakcím: 8200 Veszprém, Harmat utca 32.)

Kovács László (születési név: Kovács László, születési hely, idő: Pápa, 1964.11.05., anyja neve: Kemény Valéria, személyi azonosító jele: 1-641105-5171 , állampolgársága: magyar, lakcím: 8412 Veszprém, Kálvária utca 29.)

Steigler László Kálmánné (születési név: Strenner Erzsébet Ilona, születési hely, idő: Felsőörs, 1949.06.17., anyja neve: Strenner Elizabet, személyi azonosító jele: 2-490617-1546, állampolgársága: magyar, lakcím: 8200 Veszprém, Nagy L. u. 4/a 2/7.)

"VESZI" Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 8200 Veszprém, Megyeház tér 2., cégjegyzékszáma: 19-06-505732, statisztikai számjele: 20769626-6920-117-19, adószáma: 20769626-1-19, képviseli: Troják Balázs ügyvezető)

Átlag Munkaügyviteli Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8200 Veszprém, Megyeház tér 2., cégjegyzékszáma: 19-09-000021, statisztikai számjele: 10312852-6920-113-19, adószáma: 10312852-2-19, képviseli: Dobos Fülöpné ügyvezető)

Asztropatika Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8175 Balatonfűzfő, Búzavirág utca 3., cégjegyzékszáma: 19-09-518582, statisztikai számjele: 24712138-9609-113-19, adószáma: 24712138-2-19, képviseli: Buzsáki Gábor István ügyvezető)

Krepsz János (születési név: Krepsz János, születési hely, idő: Veszprém, 1976.08.02., anyja neve: Gáspár Magdolna, személyi azonosító jele: 1-760802-7118, állampolgársága: magyar, lakcím: 8200 Veszprém, Szűcs utca 22.)

Weisz-Petróczi Anna Flóra (születési név: Petróczi Anna Flóra, születési hely, idő: Székesfehérvár, 1996.04.06., anyja neve: Buknicz Julianna, személyi azonosító jele: 2-960406-1457, állampolgársága: magyar, lakcím: 8200 Veszprém, Endrődi Sándor utca 42. C. lph. 4. em. 14. a.)

INNOUNITS Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8200 Veszprém, Szövetkezet utca 4. cégjegyzékszáma: 19-09-517215, statisztikai számjele: 24946676-2899-113-19, adószáma: 24946676-2-19, képviseli: Vörös Dániel ügyvezető)

OPTIK-TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8220 Balatonalmádi, Baross G. u. 33., cégjegyzékszám: 19-09-504064, statisztikai számjele: 11670432-3250-113-19, adószáma: 11670432-2-19, képviseli: Hajmásiné Stermeczky Edina ügyvezető)

Dr. Hatvári Zsuzsanna (születési név: Hatvári Zsuzsanna, születési hely, idő: Veszprém, 1978.08.08., anyja neve: dr. Vajda Magdolna, személyi azonosító jele: 2-780808-4157, állampolgársága: magyar lakcím: 8411 Veszprém-Kádárta, Kőalja u. 3.)

kiskorú Kiss Julianna (születési név: Kiss Julianna, születési hely, idő: Veszprém, 2014.09.29., anyja neve: Baráth Veronika Andrea, személyi azonosító jele: 4-140929-0774, állampolgársága: magyar, lakcím: 8200 Veszprém, Jutasi u. 61/A. 10. em. 62.)

- helyette és nevében törvényes képviselőként eljár **Dr. Kiss András** (születési név: Kiss András, születési hely, idő: Veszprém, 1968.09.26., anyja neve: Virág Julianna, személyi azonosító jele: 1-680926-0013, adóazonosító jele: 8371580363) 8230 Balatonfüred, Ibolya utca 6. A. lph. 2. em. 4.a szám alatti lakos és **Dr. Kiss Andrásné** (születési név: Baráth Veronika Andrea, születési hely, idő: 1988.01.16., anyja neve: Farkas Mária, személyi azonosító jele: 2-880116-3831, adóazonosító jele: 8442092641) 8200 Veszprém, Jutasi út 61. A. lph. 10. em. 62. a. szám alatti lakos

kiskorú Kiss Gabriella (születési név: Kiss Gabriella, születési hely, idő: Veszprém, 2015.11.02., anyja neve: Baráth Veronika Andrea, személyi azonosító jele: 4151102-1615, állampolgársága: magyar, lakcím: 8200 Veszprém, Jutasi u. 61/A. 10. em. 62.)

- helyette és nevében törvényes képviselőként eljár **Dr. Kiss András** (születési név: Kiss András, születési hely, idő: Veszprém, 1968.09.26., anyja neve: Virág Julianna, személyi azonosító jele: 1-680926-0013, adóazonosító jele: 8371580363) 8230 Balatonfüred, Ibolya utca 6. A. lph. 2. em. 4.a szám alatti lakos és **Dr. Kiss Andrásné** (születési név: Baráth Veronika Andrea, születési hely, idő: 1988.01.16., anyja neve: Farkas Mária, személyi azonosító jele: 2-880116-3831, adóazonosító jele: 8442092641) 8200 Veszprém, Jutasi út 61. A. lph. 10. em. 62. a. szám alatti lakos

Dr. Frecskó Zsuzsanna (születési név: Csiszár Zsuzsanna, születési hely, idő: 1955.08.06. anyja neve: Miskei Margit, személyi azonosító jele: 2-550806-1778, állampolgársága: magyar, lakcím: Balatonalmádi, Kazinczy utca 7.)

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., statisztikai számjele: 15734202 8411 321 19, adószáma: 15734202-2-19, törzskönyvi azonosító száma: 734202, képviseletében eljár: Porga Gyula polgármester)

mint ingatlantulajdonosok (a továbbiakban: tulajdonosok) a Veszprém, Megyeház tér 2. szám alatt lévő, a Veszprém 5037/1 helyrajzi számú ingatlan társasházi alapító okiratát egységes szerkezetbe foglalva az alábbiak szerint állapítják meg.

A Társasház neve:

BAKONY TÁRSASHÁZ

A Társasház címe:

8200 Veszprém, Megyeház tér 2.

A Társasház levelezési címe:

8201 Veszprém, Pf. 168

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései és a jelen alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, a tulajdoni arányok

A Társasház tulajdonába kerülnek a földrészlet és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

A Pannon Geodézia Kft. által 12-4035-40/2019. munkaszám alatt és a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala által 8/1562/2019. szám alatt záradékolt területkimutatás szerint:

Földrészlet: 1470 m^2

I. Közlekedő és lépcsőház 14 m^2;

II. Közlekedő és WC 126 m^2;

III. Lépcsőház 29 m^2;

IV. Lépcsőház 23m^2;

V. Alapok, fő- és határoló falak, a homlokzaton lévő épített szerkezetei elemek (bádogos szerkezetek), tetőszerkezet, födémek, padlástér, a kémények;

VI. Vízvezetékrendszer a főmérőtől az almérőig;

VII. A szennyvíz-csatorna rendszer a befogadóaknáig;

VIII. A villamosvezetékek a közművezetékekre való rácsatlakozás pontjától az egyes tulajdonosok elkülönített mérőóráiáig;

IX. A gázvezeték rendszer a gerincvezetéktől – az épület külső falától – a közös mérőhelyig.

A közös tulajdonjog a fent meghatározott földrészlet, épületrészek és közművek tekintetében a társasház mindenkori tulajdonosait a III. fejezetben a külön tulajdonban levő üzlet, iroda és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett tulajdoni hányad arányában illeti meg.

III.

A külön tulajdont képező illetőségek, a tulajdoni arányok

Tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a **Pannon Geodézia Kft. által 12-4035-40/2019.** munkaszámon készített és a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala által 8/1562/2019. szám alatt záradékolt alaprajzon feltüntetett nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az épület közös

tulajdonba tartozó szerkezeti egységeinek kivételével mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerves egységét képezik.

Külön tulajdont képezik továbbá mindazok a szerkezetek, beépített szerelvények és létesítmények, amelyek az üzleteket, irodákat, illetve egyéb helyiségeket határoló falakon belül vannak és szerkezetei egységükben a külön tulajdoni illetőségű helyiségeket alkotják. Ide értendő a külön illetőségek határfalak belső fele, a homlokzati vakolások belső fele, a helyiségek területén levő nyílászáró szerkezetek, a vízvezeték-hálózatnak és az elektromos vezetékeknek az almérőtől a fogyasztóig terjedő, a gázvezetéknek a közös mérőhelytől a fogyasztóig terjedő szakasza.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képezik természetben megosztva az üzletek, irodák és egyéb helyiségek.

Az Alapító Okirat módosításával az alábbi ingatlanok a telekalakítás eredményeként a jövőben a veszprémi 5038 helyrajzi számú ingatlanon kerülnek nyilvántartásra, ezért a Társasházból törlésre kerülnek:

a. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/31 helyrajzi számú ingatlan;

b. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/32 helyrajzi számú ingatlan;

c. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/34 helyrajzi számú ingatlan;

d. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/35 helyrajzi számú ingatlan;

e. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/36 helyrajzi számú ingatlan;

f. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/39 helyrajzi számú ingatlan;

g. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/41 helyrajzi számú ingatlan;

h. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/42 helyrajzi számú ingatlan;

i. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/43 helyrajzi számú ingatlan;

j. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/44 helyrajzi számú ingatlan;

Az Alapító Okirat módosításával az alábbi ingatlanok megosztásra kerülnek:

a. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 933/10000 arányú és Szeli Sándor 9067/10000 arányú közös tulajdonát képező veszprémi 5037/1/A/3 helyrajzi számú ingatlan megosztásra kerül akként, hogy a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanrész a veszprémi 5038 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásban, míg a Szeli Sándor tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanrész a veszprémi 5037/1/A/51 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásra;

b. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 273/5000 arányú és Szeli Sándor 4763/5000 arányú közös tulajdonát képező veszprémi 5037/1/A/10 helyrajzi számú ingatlan megosztásra kerül akként, hogy a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanrész a veszprémi 5038 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásban, míg a Szeli Sándor tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanrész a veszprémi 5037/1/A/54 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásra;

c. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 217/351 arányú, Németh Lajosné 83/351 arányú és Vászolyi Árpád István 51/351 arányú közös tulajdonát képező veszprémi 5037/1/A/11 helyrajzi számú ingatlan megosztásra kerül akként, hogy a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanrész a veszprémi 5038 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásban, a Németh Lajosné tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanrész a veszprémi 5037/1/A/55 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásra, míg a Vászolyi Árpád István tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanrész a veszprémi 5037/1/A/6 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásra;

d. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/29 helyrajzi számú ingatlan megosztásra kerül akként, hogy az ingatlan egy része a veszprémi 5038 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásba, míg egy része a veszprémi 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásban;

e. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/33 helyrajzi számú ingatlan megosztásra kerül akként, hogy az ingatlan egy része a veszprémi 5038 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásba, míg egy része a veszprémi 5037/1/A/52 helyrajzi számú ingatlanként kerül nyilvántartásban;

f. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Veszprém 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan megosztásra kerül akként, hogy az ingatlan egy része a veszprémi 5038 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásba, míg egy része a veszprémi 5037/1/A/56 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásban;

g. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 21/32 arányú és Szeli Sándor 11/32 arányú közös tulajdonát képező veszprémi 5037/1/A/40 helyrajzi számú ingatlan megosztásra kerül akként, hogy a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlanrész a veszprémi 5038 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásban, míg a Szeli Sándor tulajdoni illetőségének megfelelő ingatlan a veszprémi 5037/1/A/53 helyrajzi számú ingatlanon kerül nyilvántartásra;

A fennálló szolgalmi, haszonélvezeti, használati vagy egyéb jogok nem változnak.

A fentiek tekintetében az egyes Tulajdonostársak tulajdonában vannak, mint a társasházi tulajdoni illetőségük alkotó része – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek birtoklásának, használatának jogával – az egyes albetétek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

1) **Holczerné Vászolyi Judit** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/1** helyrajzi számú 189 m² területű, „pince" megnevezésű, az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt ingatlan.

   A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **935/10000.**

2) **Szeli Sándor** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/2** helyrajzi számú, 18 m² területű, „raktár" megnevezésű, az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt ingatlan.

   A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **89/10000.**

3) **Szeli Sándor** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/53** helyrajzi számú, 13 m² területű, „közlekedő" megnevezésű, az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt ingatlan.

   A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **64/10000.**

4) **Szeli Sándor** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/51** helyrajzi számú, 44 m² területű, „raktár" megnevezésű, az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt ingatlan.

   A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **218/10000.**

5) **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/52** helyrajzi számú, 62 m² területű, „raktár" megnevezésű, az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt ingatlan.

   A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **307/10000.**

6) **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/4** helyrajzi számú, 87 m² területű, „raktár" megnevezésű, az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **431/10000.**

7) **Nagy József** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/5** helyrajzi számú, 61 m² területű, „üzlethelyiség" megnevezésű, az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **302/10000.**

8) **Vászolyi Árpád István** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/9** helyrajzi számú, 3 m² területű, „tároló" megnevezésű, az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **15/10000.**

9) **Vászolyi Árpád István** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/8** helyrajzi számú, 5 m² területű, „raktár" megnevezésű, az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **25/10000.**

10) **Vászolyi Árpád István** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/45** helyrajzi számú, 50 m² területű, „üzlet" megnevezésű, az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **247/10000.**

11) **Holczerné Vászolyi Judit** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/46** helyrajzi számú, 12 m² területű, „söröző" megnevezésű, az alaprajzon 11. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **59/10000.**

12) **Vászolyi Árpád István** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/6** helyrajzi számú, 374 m² területű, „üzlethelyiség" megnevezésű, az alaprajzon 12. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **1851/10000.**

13) **Szeli Sándor** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/7** helyrajzi számú, 75 m² területű, „üzlethelyiség" megnevezésű, az alaprajzon 13. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **371/10000.**

Az ingatlant terheli Szeli Sándor (születési neve: Szeli Sándor, születési hely, idő: Hajmáskér, 1944.01.20., anyja neve: Takács Ilona, személyi azonosító jele: 1-440120-3114, lakóhelye: 8200 Veszprém, Tölgyfa u. 14.) javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.

Felek rögzítik, hogy Szeli Sándorné Budapesten, 2013. december 13. napján elhunyt. Felek, az 1997. évi CXLI. törvény 50. § (5) bekezdésére hivatkozással közösen kérik, hogy Szeli Sándorné holtig tartó haszonélvezeti jogát az eljáró ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

14) **Szeli Sándor** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/54** helyrajzi számú, 252 m² területű, „étterem" megnevezésű, az alaprajzon 14. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **1247/10000.**

15) **Németh Lajosné** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/55** helyrajzi számú, 82 m² területű, „üzlet" megnevezésű, az alaprajzon 14. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **406/10000.**

16) **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/25** helyrajzi számú, 97 m² területű, „iroda és egyéb helyiségek" megnevezésű, az alaprajzon 16. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **480/10000.**

17) **Kovács László** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/12** helyrajzi számú, 12 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 17. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **59/10000.**

18) **Takács László** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/13** helyrajzi számú, 13 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 18. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **64/10000.**

19) **Steigler László Kálmánné** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/14** helyrajzi számú, 13 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 19. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **64/10000.**

20) **Holczer András István** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/15** helyrajzi számú, 12 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 20. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **59/10000.**

21) **VESZI Vendéglátó Szolgáltató Irodai Bt.** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/16** helyrajzi számú, 27 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 21. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **134/10000.**

22) **Krepsz János** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/24** helyrajzi számú, 9 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 22. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **45/10000.**

23) **Krepsz János** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/23** helyrajzi számú, 14 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 23. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **69/10000.**

24) **Krepsz János** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/22** helyrajzi számú, 13 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 24. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **64/10000.**

25) **Átlag Munkaügyviteli Kft.** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/21** helyrajzi számú, 16 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 25. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **79/10000.**

26) **Kk. Kiss Gabriella ½** és **kk. Kiss Julianna ½** arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/47** helyrajzi számú, 18 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 26. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **89/10000.**

Kk. Kiss Gabriella tulajdoni illetőségét terheli a Magyar Állam javára, 237.800,-Ft, azaz kétszázharminchétezer-nyolcszáz forint adótartozás és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog.

27) **Átlag Munkaügyviteli Kft.** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/17** helyrajzi számú, 49 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 27. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **243/10000.**

28) **Átlag Munkaügyviteli Kft.** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/18** helyrajzi számú, 28 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 28. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **139/10000.**

29) **Átlag Munkaügyviteli Kft.** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/19** helyrajzi számú, 40 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 29. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **198/10000.**

30) **Asztropatika Kft.** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/20** helyrajzi számú, 20 m² területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 30. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **99/10000.**

31) **Weisz-Petróczi Anna Flóra** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/26** helyrajzi számú, 18 m^2 területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 31. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **89/10000.**

32) **INNOUNITS Kft.** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/27** helyrajzi számú, 34 m^2 területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 32. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **168/10000.**

33) **OPTIK-TRADE Kft.** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/28** helyrajzi számú, 29 m^2 területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 33. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **143/10000.**

Az ingatlant terheli a Hoya Lens Hungary Kereskedelmi Zrt. (1152 Budapest, Telek utca 3.) javára 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint tartozás és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog.

34) **Dr. Hatvári Zsuzsanna** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/37** helyrajzi számú, 72 m^2 területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 34. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **356/10000.**

35) **Dr. Hatvári Zsuzsanna 2/3** arányú és **dr. Frecskó Zsuzsanna 1/3** arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/48** helyrajzi számú, 3 m^2 területű, „WC" megnevezésű, az alaprajzon 35. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **15/10000.**

36) **Dr. Hatvári Zsuzsanna 2/3** arányú és **dr. Frecskó Zsuzsanna 1/3** arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/49** helyrajzi számú, 8 m^2 területű, „közlekedő" megnevezésű, az alaprajzon 36. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **40/10000.**

Terheli a Veszprém 5037/A/56 helyrajzi számú ingatlan mindenkori birtokosát, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:160. § (2) bekezdése szerint megillető törvényes átjárási szolgalmi jog.

37) **Dr. Hatvári Zsuzsanna 2/3** arányú és **dr. Frecskó Zsuzsanna 1/3** arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/50** helyrajzi számú, 7 m^2 területű, „közlekedő" megnevezésű, az alaprajzon 37. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **35/10000.**

Terheli a Veszprém 5037/A/56 helyrajzi számú ingatlan mindenkori birtokosát, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:160. § (2) bekezdése szerint megillető törvényes átjárási szolgalmi jog.

38) **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/56** helyrajzi számú, 32 m^2 területű, „iroda és egyéb helyiségek" megnevezésű, az alaprajzon 38. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **158/10000.**

Illeti a Veszprém 5037/A/49 helyrajzi számú és a Veszprém 5037/A/50 helyrajzi számú ingatlanokat, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:160. § (2) bekezdése szerint terhelő törvényes átjárási szolgalmi jog.

39) **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** 1/1 arányú tulajdona a **Veszprém 5037/1/A/30** helyrajzi számú, 110 m^2 területű, „iroda" megnevezésű, az alaprajzon 39. sorszámmal jelölt ingatlan.

A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad: **544/10000.**

40) Tulajdonosok a közös tulajdonban álló épületrészekből a Tulajdonosokat megillető – a külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó – tulajdoni hányadokat úgy határozta meg, hogy az egyes külön tulajdonba tartozó egység alapterülete osztva a külön tulajdonba tartozó egységek összterületével szorozva tízezerrel

$$\frac{\text{külön tulajdonba tartozó egység területe}}{\text{külön tulajdonba tartozó egységek összterülete}} \times 10000$$

IV.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

1) A Tulajdonosok kérik, hogy a társasház tulajdon módosításait az illetékes ingatlanügyi hatóság jegyezze be, ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó részeket a földrészlettel együtt a társasház törzslapján tüntesse fel.

2) A Tulajdonosok kérik és a feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt megadják ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a jelen szerződésben foglalt változásokat a Bakony Társasház tekintetében bejegyezze, az alapító okirat III. része szerint a külön tulajdonban lévő, illetve kerülő helyiségeket a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapra bejegyezze, illetve a módosításokat bejegyezze.

3) A Tulajdonosok jelen Alapító Okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a társasház törzslapjára az V. fejezet 1) pontban létesített elővásárlási jog bejegyzésre kerüljön.

4) A Veszprém 5037/A/49 helyrajzi számú és a Veszprém 5037/A/50 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Veszprém 5037/A/56 helyrajzi számú ingatlan mindenkori birtokosa javára a Ptk. 5:160. § (2) bekezdése szerinti jogcímen a törvényes átjárási szolgalmi jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti viszonya

1) A társasházi külön lapon feltüntetett üzlet, iroda és egyéb helyiség – a közös tulajdonból a tulajdonost megillető tulajdoni hányaddal együtt – önálló ingatlan, melyet csak együtt lehet elidegeníteni.

Tulajdonosok a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény Ttv. 5. § (3) bekezdés szerinti **elővásárlási jogot létesítenek** a külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

A földszinti ingatlan eladása esetén az ugyanott levő tulajdonos, az emeleten levő ingatlan értékesítése esetén az emeleten levő tulajdonos az elővásárlási jogát elsődlegesen, a többi tulajdonos azt követően gyakorolja.

A pinceszinten külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostárs elővásárlási joga megelőzi a többi tulajdonostárs elővásárlási jogát.

VI.

Egyéb rendelkezések

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy esetleg felmerülő ellentéteket kiküszöböljék és mindenkor megfelelő egyetértésben járjanak el.

Az alapító okirat megváltoztatását, a társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervnek.

Az alapító okirat aláírásával egyidejűleg lép hatályba. A hatálybalépés után közös tulajdonba kerül minden olyan berendezés, felszerelés, építményrész, amely közös célt szolgál és a tulajdonostárak az építésükhöz, létesítésükhöz a tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá.

A jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra és azok jogutódaira kihatnak.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a mindenkori társasházakról szóló törvény, valamint a mindenkori Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

A tulajdonosok megbízzák és meghatalmazzák a **Földei-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát** (8200 Veszprém, Almádi út 8.) – eljáró ügyvéd: Dr. Földesi Csaba - a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint, hogy teljes joggal képviselje őket a földhivatali eljárásban.

Eljáró Ügyvéd a jelen szerződésben foglalt meghatalmazást elfogadja.

Felek az egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot elolvasták, és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Veszprém, 2019 NOV 29.

Holczerné Vászolyi Judit
tulajdonos

Veszprém, 2019 NOV 29.

Szeli Sándor
tulajdonos

Veszprém, 2019 NOV 29.

Németh Lajosné
tulajdonos

Veszprém, 2019 DEC 12.

Takács László
tulajdonos

Veszprém, 2020 FEBR 12.

Vászolyi Árpád István
tulajdonos

Veszprém, 2019 NOV 29.

Nagy József
tulajdonos

Veszprém, 2019 NOV 29.

Holczer András István
tulajdonos

Veszprém, 2019 NOV 29.

Kovács László
tulajdonos

Veszprém, 2019 NOV 29.

Steigler László Kálmánné
tulajdonos

Veszprém, 2020. 02. 04.

ÁTLAG Munkaügyviteli KFT 8200 Veszprém, Megyeház tér 2. Forrás Takarékszövetkezet Veszprém 72900068-10009516 Adószám: 10312532-2-19

Átlag Munkaügyviteli Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Dobos Fülöpné ügyvezető
tulajdonos

Veszprém, 2019 DEC 12.

Krepsz János
tulajdonos

Veszprém, 2020-02-04

INNOUNITS Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Vörös Dániel ügyvezető
tulajdonos

Veszprém, 2020 FEBR 12.

kk. Kiss Gabriella
képv.: Dr. Kiss András és Dr. Kiss Andrásné
törvényes képviselő
tulajdonos

Veszprém, 2020 FEBR 10.

OPTIK-TRADE KFT. 8220 Balatonalmádi, Baross Gábor u. 33. Adószám: 11670432-2-19 Banksz.:10404041-40413028-00000000

OPTIK-TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Hajmásiné Stermeczky Edina ügyvezető
tulajdonos

Veszprém, 2019 NOV 29.

VESZI Szolgáltató Betéti Társaság
képv.: Troják Balázs ügyvezető
tulajdonos

Veszprém, 2019 DEC 12.

Asztropatika Kft. 8175 Balatonfűzfő, Búzavirág u. 3. Adószám: 24712138-2-19 www.asztropatika.hu

Asztropatika Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Buzsáki Gábor István ügyvezető
tulajdonos

Veszprém, 2019 NOV 29.

Weisz-Petróczi Anna Flóra
tulajdonos

Veszprém, 2019 DEC 13.

Dr. Frecskó Zsuzsanna
tulajdonos

Veszprém, 2020. FEBR. 12.

kk. Kiss Julianna
képv.: Dr. Kiss András és Dr. Kiss Andrásné
törvényes képviselő
tulajdonos

Veszprém, 2020 FEBR 12.

dr. Hatvári Zsuzsanna
tulajdonos

Veszprém, 2020 FEBR 12.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere 1.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
képv.: Porga Gyula polgármester
tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Veszprém, 2020. FEBR. 12.

FÖLDESI-HERDAI-SZABÓ ÜGYVÉDI IRODA
DR. FÖLDESI - SABA ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi u. 8.
Telefon: 06-30/979-092
KASZ: 36060191

Dr. Földesi Csaba
ügyvéd
KASZ szám: 36060191

Dr. Földesi Csaba ügyvéd 282

NYILATKOZAT

Alulírott **Dr. Polai István Richárd** (születési név: Polai István Richárd, születési hely, idő: Nagykanizsa, 1985.11.14., anyja neve: Major Mária, személyi azonosító jele: 1-851114-5696, állampolgársága: magyar) 8800 Nagykanizsa, Rozmaring utca 22. szám alatti lakos, mint tulajdonos az alábbi

nyilatkozatot teszem.

Nyilatkozom, hogy a **Veszprémi 5037/1/A/16** helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a **"VESZI" Szolgáltató Betéti Társaság** (székhely: 8200 Veszprém, Megyeház tér 2., cégjegyzékszáma: 19-06-505732, statisztikai számjele: 20769626-6920-117-19, adószáma: 20769626-1-19, képviseli: Troják Balázs ügyvezető) szerződéses jogutódja vagyok.

A Bakony Társasház 2019. november 29. napján módosításokkal egységes szerkezetbe foglalat Alapító Okiratának rendelkezéseit magamra nézve kötelezőnek fogadom el.

Jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulok az Alapító Okirat IV. fejezete szerinti ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez.

Tulajdonos kijelenti, hogy **cselekvőképes, magyar állampolgár** és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.

Jelen meghatalmazás elkészítésével és ellenjegyzésével megbízom dr. Földesi Csaba ügyvédet (székhelye: 8200 Veszprém, Almádi út 8.). Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Kelt : Veszprém, 2020.01.31.

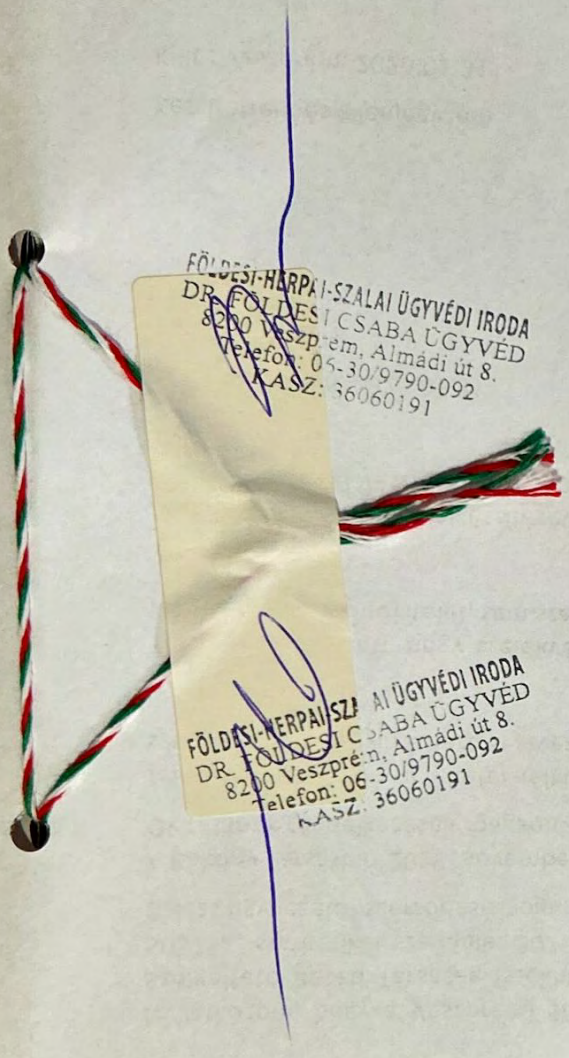
Dr. Polai István Richárd
tulajdonos

Készítettem és ellenjegyzem:

Kelt : Veszprém, 2020.01.31.

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. FÖLDESI CSABA ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/9790-092
KASZ: 36060191

dr. Földesi Csaba
ügyvéd
KASZ szám: 36060191


FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. FÖLDESI CSABA ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/9790-092
KASZ: 36060191
FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. FÖLDESI CSABA ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/9790-092
KASZ: 36060191