

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1072 Budapest, Dob utca 4 alatti

34220/0/A/21 hrsz-ú

szárító megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2025. május 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	10
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	12
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	12
5.2. A telek bemutatása	13
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	13
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	14
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	15
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	17
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	19
6.5. Végző forgalmi érték megállapítása	22
MELLÉKLETEK	23
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
TAO kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1072 Budapest, Damjanich utca 12., képviselőjében eljár: Dr. Halmi Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1072 Budapest, Dob u. 4.		
Helyrajzi szám:	34220/0/A/21		
Megnevezése:	szárító		
Területe (TL):	196 m ²	eszmei hányad: 167/1000	
Értékelés tárgya	1072 Budapest, Dob u. 4. szárító (üres padlástér)		
	természetben	üres padlástér	
Értékelt terület:	196 m ²		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképesége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A kelezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
1072 Budapest, Dob utca 4. padlásterében lévő, 34220/0/A/21 helyrajzi számú
196 m² hasznos alapterületű szárító megnevezésű ingatlan becslült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

54 600 000,- Ft, azaz Ötvennégymillió-hatszáz ezer Ft

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

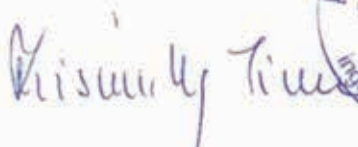

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfatörvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfatörvény *nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2025. május 22.



Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

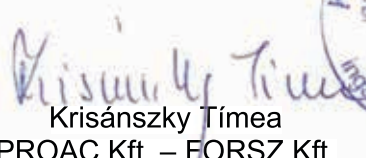



F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező változási vázrajzot. A kapott alaprajz méretezetlen, csak az alapterületek szerepelnek rajta. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
Jelen szakvélemény a 2022.11.28 fordulónappal készült értékebecslés adatainak felhasználásával készült, egységes szerkezetbe foglalva a jelenlegi megállapításokkal.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2025. május 22.


Kriszánky Tímea
PROAC Kft. – FORSZ Kft.



1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámítás - maradványértékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Beépíthető, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét is alkalmazhatjuk.

Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a beépítetlen padláster értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját. Jelen esetben a becslés bizonytalanságát csökkenti, hogy építési engedélyezési terv és határozat nem áll rendelkezésre. A fejlesztői profit meghatározása azonban továbbra is spekulatív, ezért a módszer alkalmazásának inkább ellenőrző szerepet szánunk.

Beépíthető padlásterék értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer, pedig a maradványértékelésen alapuló érték meghatározás.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költségalapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a maradványértékelés is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Végül a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Megbízó tájékoztatása szerint nem történt semmilyen változás az ingatlanon az előző értékelés óta. Jelen értékbecslés helyszíni szemle nélkül készült, melyhez alapul vettük az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében 2022.11.23-án tartott helyszíni szemlén tapasztaltakat.

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat
- Társasház Alapító Okirat
- padláster alaprajza

Előző szemle alkalmával az ingatlant bejártuk, felmértük a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2025.05.13.
Ingatlan címe: (tul.lapon)	Budapest, belterület 34220/0/A/21 hrsz
Ingatlan címe: (természetben)	1072 Budapest, Dob utca 4. padláster
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	34220/0/A/21
Megnevezése:	szárító
Területe:	196 m ²
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Erzsébetváros Önkormányzata tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház/2023; Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek I/2. Műemlék/2023; I/3. Műemléki jelentőségű terület/2023; a 7/2005. (III.1) NKÖM rend.
Terhelések:	Nem tartalmaz bejegyzést

Jogi helyzet:

Az értékelendő ingatlan a VII.ker. Önkormányzat tulajdonában álló, önálló albetétben lévő, 34220/0/A/21 hrsz-ú, 196 m² hasznos alapterületű, szárító, természetben üres padlástér.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (2023.01.20), nem tartalmaz az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

21. A változási vázrajzon 21. számmal jelölt, 34220/0/A/21 hrsz. alatti, a Társasház 3. emeletén található összesen 196 m² alapterületű Szárító, amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
21,1	szárító	99,61 m ²
21,2	szárító	96,03 m ²
terület összesen, kerekítve:		196 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 167/1.000.

A TAO alapján a külön tulajdonban álló ingatlanokra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

A számítások során beépíthető padlástérként került értékelésre. A padlástér beépítésére jelenleg építész alaprajzok nem készültek, építési engedéllyel nem rendelkezik.

Feltételeztük, hogy az övezeti besorolás szerint a padlástér beépíthető, parkoló szám biztosítható, így műszaki akadálya sincs a padlástér beépítésének.

A padlástér megközelítése a főlépcsőházon keresztül lehetséges, a lépcsőkarok közé felvonó telepítése nem lehetséges.

A tulajdoni lap és az OÉNY szerint, a 34220 hrsz-ú ingatlan

15578 törzsszámon, 824 azonosítóval nyilvántartott műemlék (1958)

15001 törzsszámon, 217 azonosítóval nyilvántartott műemléki jelentőségű terület (1989, 2005)

17341 azonosítóval nyilvántartott műemléki környezet

66172 azonosítóval nyilvántartott régészeti lelőhely (2009)

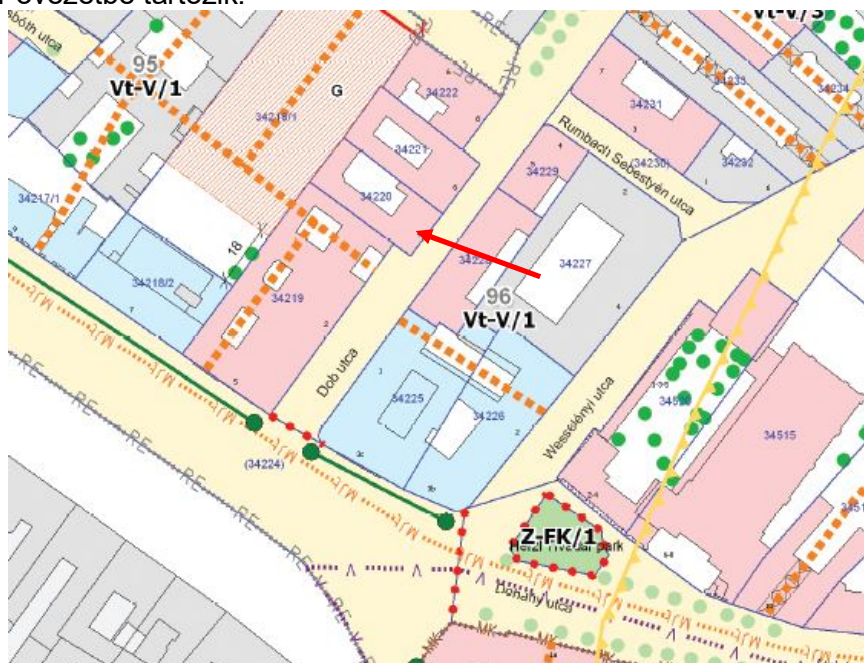
30480 azonosítóval a világörökség része: Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet

A műemléki védetség alatt álló ingatlanok esetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, ezért értékcsökkentő tényező került figyelembevételre.

Az ingatlant jogilag rendezettnek tekintjük.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/1 övezetbe tartozik:



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L		
1	Terület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet	A telek						Az épület					
2			beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (m)	legnagyobb beépít- tettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint-szám alapértéke (db)	legnagyobb szint-szám engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)		
3													neve	jele
10													városcsúszpont	Vt-V/1

Z = zártkörű, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakult állapot, (...) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése szerint

Kivonat 2024.12.12-én is hatályos, Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2018. (XII. 21.) számú rendeletéből:

II. Fejezet Építmények 7. Meglévő épületek

19. § (1) Tetőtér-beépítés, emelet-ráépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve a tetőkontúrán belül tervezett tetőtér-beépítés eseteit.

(2) A városképi hangsúlyok, kiemelések, tornyok eredeti állapot szerinti tömege visszaépíthető, e rendelet és az EVR eltérő rendelkezései ellenére is.

20. § (1) Építmény(rész) bővítése nem megengedett, ha szabályozási vonal átmetszi.

(2) Az ingatlant érintő Szt.-ben meghatározott beavatkozásokat, különösen a részleges bontást, tetőidom-korrekciót és közhasználat biztosítását egyidejűleg végre kell hajtani:

a) meglévő épület bővítése, tetőtér-beépítése, illetve

b) az építmény - szintterületének legalább 50%-át érintő - rendeltetés-módosítása esetén.

8. Udvar

22. § (1) Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenező udvari homlokzatok tényleges homlokzatmagasság értékei feleljenek meg a (2)-(3)-ban előírtaknak.

(2) Légakna és légudvar kivételével az udvar - szabad keresztmetszetében - az 50 m^2 -t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.

(3)* Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik: U_{hm1} , az alacsonyabbik: U_{hm2}) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „ $0,2 \times U_{hm1} + 0,4 \times U_{hm2}$ ” képlet alapján kiszámolt értéket, a (2) bekezdés figyelembe vételével érje el.

23. § (1) Udvari homlokzat és annak külső oldalán csatlakozó telekhatár szakasza által bezárt szög:

a) ha hegyesszög, akkor a telekhatártól 3 m távolságon belül;

b) ha merőleges, vagy tompaszög, akkor a metszésponttól 1 méteren belül nem létesíthető nyílászáró (nyílás) sem a homlokzaton, sem a tetőn.

(2) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 m-es sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 0,5 méterrel magasabb.

(3) Udvari homlokzaton a konzolosan túlnyúló épületrész csatlakozó telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra legyen.

(4) A 16. §-ban meghatározott távolságból - övezeti előírás, vagy Szt. eltérő rendelkezése hiányában - a fele, de legalább 3 m a tervezett udvari homlokzat és a telekhatár között saját telekre essen.

III. Fejezet

Járművek elhelyezése

26. § (1)* Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg

(2)* Új épület építése, meglévő bővítése, vagy rendeltetés-módosítása esetén - szállítás céljára - a rendeltetésekhez a szükséges mennyiségű rakodóhelyet biztosítani kell, de telkenként legalább egyet, kivéve lakóépületek esetén, ha az épületben elhelyezett

a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és

b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.

(3)* Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(4)* A szükséges rakodóhelyek és elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egész számra felkerekítve kell megállapítani.

(5) Az (1)-(2) szerinti elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a rakodó-, parkolóhely:

a) a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki,

b) a telken belül csak az előírt legkisebb zöldfelület, az engedményes szabályozási jellemzők érdekében kialakított zöldfelület sérelmével lenne kialakítható, vagy

c)*

(6)* Az (5) bekezdésben felsorolt esetekben a rakodó- és parkolóhelyeket településrendezési szerződés alapján közhasználatú területen ki lehet alakítani. Parkolóhelyeket önkormányzati rendeletben szabályozott feltételekkel meg lehet váltani.

(7) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

b) elektromos-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos-villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út, illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 49 388 fő (2024.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakás állományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Belső Erzsébetváros nevű részén, az Dob utca 4. szám alatt lévő házban található, a Károly krt., a Madách Imre tér és Madách Imre út, a Rumbach Sebestyén utca és a Dob utca által határolt utca által határolt tömbben, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben. A Deák Ferenc tértől kb. 600 m távolságra fekszik. A felépítmény az úgynevezett Bulinegyedben található.

Az ingatlan nagy forgalmú, egy irányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környezet természetesen összközműves.

Parkolás a Dob utca ezen szakaszán rendkívül szűkösen lehetséges, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

Az épület 624 m²-es, tört téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik, az épület zárt sorúan járdavonalra épült, „U” alaprajzú, belső udvaros. A kapubejárat csak gyalogos forgalmat biztosít. A keskeny, kis alapterületű belső udvar burkolt felületű, egyik oldalán a szomszédos lakóház tűzfala határolja. Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

Az épület zárt sorúan beépített, utcafronton álló, „U” alaprajzú, az oldalszárnyak közötti keskeny udvarral, p+fszt+2 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 1 lépcsőházas, lifttel nem rendelkezik. Az emeleten a közlekedést az épületen végig húzódó függőfolyosók biztosítják. Alapító Okirat-tervezet szerint összesen 18 db lakásból, 1 db raktárból és 1 db egyéb helyiségből áll az épület.

Az épület műemléki épület, ~1810-ben épült egyemeletes, klasszicista lakóház, melyet 1839-ben Kassalik Ferenc terve alapján kétemeletessé bővítettek. Homlokzata dekoratív főpárkánnyal épült, finom stukkódísszel a kapualjban. Ekkor került fel a faunfej is a keskeny kapubejáró fölé is.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	függőleges tartószerkezetét vegyes - kő- és nagyméretű téglák – hosszfalak alkotják; a válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal
Födémek	pince és földszint felett: dongaboltozat; köztes födémek csapos gerendafödém
Tetőszerk., fedés	fa ácsszerkezet, nyereg- és félnyeregű, cserépfedés
Lépcső:	főlépcső: íves kialakítású műkő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a közös területek mozaiklap burkolatúak, a belső udvar betonozott
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lifttel nem rendelkezik

Az épület fizikai állapota: láthatóan elhanyagolt állapotú, több évtizede átfogó felújítás nem történt. A belső homlokzaton felszívódó nedvesedés látható.

A lépcsőházban a lépcsőfokok töredezettek, a falakon foltokban hiányos, ill. mállik a vakolat, néhol vizesedés nyomai látszik. A függőfolyosók és korlátok felújítást igényelnek.

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan a VII.ker. Önkormányzat tulajdonában álló épület üres padlásteréje, a II. emelet felett van. A lakóház társasházzá alakítása megtörtént. A TAO-ban a padlástér külön tulajdonban van. Az értékelés során feltételeztük, hogy az értékesíthetőségnek nincs semmilyen jogi akadálya.

A tetőszerkezet az utcafronti, szárnyrészen nyeregtető, az oldal- és hátsó szárnyrészen tűzfalas, félnyeregtető. A tetőtér üres padlástér, a faszervezetű, szigeteletlen tetőszerkezet és a cserepek látszanak. A padlásteret a kémények tagolják.

Szemrevételezés alapján a fa fedélszerkezet korának megfelelő állapotú, felújításban nem részesült.

A padlástér bejárata a lépcsőházból nyílik.

A padlástér utcai szárnya kéttraktusos, ez a rész beépítés esetén jól hasznosítható. A Dob utca 2.sz. felőli oldalszárny, és a hátsó szárny is egytraktusos, tűzfallal, félnyeregtetővel kialakított, ez kevésbé jól hasznosítható. Közművek nincsenek felvezetve.

A számítások során beépíthető padlástérként került értékelésre. A padlástér beépítésére jelenleg építész alaprajzok nem készültek, építési engedéllyel nem rendelkezik.

Feltételeztük, hogy az övezeti besorolás szerint a padlástér beépíthető, parkoló szám biztosítható, így műszaki akadálya sincs a padlástér beépítésének.

Beépíthetőségre vonatkozó megjegyzések:

2019. március 15-től változott az építési törvény. A jelenlegi építési jog szerint a tetőtérbeépítésre nem kell engedélyt kérni, ha ez nem jár térfogat növekedéssel, azaz amennyiben a tetőszerkezet mérete/formája nem változik, illetve nincs szükség szerkezeti változtatásra.

Ez abban az esetben érvényes, ha saját beruházásban történik a kivitelezés, azaz állami támogatás, banki hitel nélkül.

Amennyiben értékesítésre kerül egy ilyen beépített tetőteres ingatlan, és a vevő hitelt szeretne igényelni, tekintettel arra, hogy nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, kell kérni egy hatósági bizonyítványt, ami igazolja, hogy a tetőtér beépített.

Beépítéskor azonban minden esetben be kell tartani az építésügyi szabályokat és az építkezéshez szükséges előzetes vizsgálatokat (feltárásos statikai vizsgálatok, kötelező földrengésvizsgálat stb.). A 2012-ben bejött EUROCODE statikai szabvány, a korábbi előírásokhoz képest nagyjából 20%-ot emelt a követelményrendszeren.

A tetőtér-beépítés másik fő szabályozó eleme a szintterület volt, mely az összes építményszint bruttó alapterületét jelenti. Mostantól településrendezési szempontból tetőtér-beépítés hasznos alapterületét nem kell beleszámolni a szintterületbe.

Továbbra is be kell tartani az épületmagasságra, homlokzatmagasságra vonatkozó HÉSZ szabályokat! Tehát ha határon van a homlokzatmagasságunk, és csak a tetőtér megemelésével lehetne beépíteni a tetőteret, akkor nem építhetjük be! Hiszen csak a HÉSZ tetőtér-beépítést tiltó szabályait szabad (?) figyelmen kívül hagynunk, a többi paramétert nem!

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az év elején már elszabadult a lakáspiac. Kilőttek az árak, néhány nap alatt keltek el ingatlanok, egy-egy eladó lakásra pedig annyi érdeklődő volt, hogy a tulajdonosnak már le kell tiltania a telefonszámát, hogy ne kapjon több hívást vagy sms-t a potenciális vásárlóktól. Akik már kapcsolatban voltak az eladóval, azok egymásra licitálva próbálták megszerezni az ingatlant, és a végén az eredeti árhoz képest akár több millió forinttal is magasabb árat fizettek.

Balogh László, az ingatlan.com vezető elemzője szerint nem most kezdődött a drágulás.

2022 végén és 2023-ban nem pörgött igazán a lakáspiac, ennek megfelelően az árak sem nőttek drasztikusan. Az ingatlan.com árindeksze szerint 2023-ban éves szinten 2,7 %-kal emelkedtek az ingatlanárak. 2024-ben ez az érték országosan 7,8 % volt, Budapesten pedig 11,8 %. Az árak azonban nem 2024 végén szabadultak el, a drágulás már 2024 januárjában megindult, tavaly nyártól pedig felgyorsult.

A jelenség egy része tehát érzékelés kérdése. Azért is tűnik most annyira drasztikusnak az emelkedés, mert közel másfél éven keresztül nem változtak jelentősen a lakásárak, az elmúlt egy évben viszont ismét visszaállt a korábbi évek tendenciája. A tavalyi és az idei áremelkedéshez az is hozzájárult, hogy megnőtt a kereslet az ingatlanpiacon, ami szépen lassan elkezdte beérni a kínálatot. Balogh László szerint mostanra már szűkülő kínálatról beszélhetünk, ami azt jelenti, hogy a kereslet felszívja a piacon az elérhető ingatlanok jelentős részét.

A viszonylag alacsony 2023-as lakáspiaci forgalmat több minden is magyarázza. A 2022-ben kilövő, majd 2023-ban több mint 20 %-on tetőző infláció miatt a lakáshitel-kamatok is megugrottak. Ráadásul az emberek kevésbé költöttek, inkább megtakarítottak, befektettek. De nem csak a magas infláció miatt nem volt igazán vonzó opció az ingatlanvásárlás. Az ingatlanok **értéke a visszafogott kereslet miatt csak lassan nőtt, miközben az állam nagyon kedvező kamatozású állampapírokat bocsátott ki, amik az ingatlanbefektetéseknél jóval magasabb hozamot garantáltak.**

Ennek megfelelően a lakosság megtakarítással rendelkező része akkor inkább állampapírt vett, mint lakást.

2024-ben viszont mérséklődött az infláció, és habár az állampapírok még mindig piacon voltak, az emberek inflációs várakozásainak csökkenésével ismét elkezdett felpörögni a lakáspiac. 2024 vége felé az ingatlan.com szakértője szerint azért emelkedtek még tovább az árak, mert a piac elkezdte beárázni a 2025 elejére várt fokozott keresletet. Ez a jelek szerint meg is érkezett 2025 januárjában, az árakat pedig még feljebb tornázta.

Állampapír-őrület

Ugyan már 2024-ben is érzékelhetően felpörgött a lakáspiac és emelkedtek az árak, az igazi őrület 2025 januárjában érkezett meg. Az őrület egyik kiváltója pedig minden valószínűséggel a kormány által kibocsátott Magyar Állampapír, azon belül is a Prémium Magyar Állampapír (PMÁP).

2025-ben több minden történik az állampapírokkal. Egyrészt a lakossági állampapírok közül csaknem 1800 milliárd forintnyi idén jár le, ez az összeg visszakerül a befektetőkhez. Másrészt a PMÁP esetében a korábbi 17,85–19,1 %-os hozam a január 20-i kamatfizetést követően leesett 3,95–5,2 %-ra, vagyis több mint 10 %-kal csökkent a hozama a prémium állampapíroknak.

Ebben a helyzetben sokan dönthettek úgy, hogy a kamat felvételét követően kiveszik a befektetésüket, hogy valamilyen jövedelmezőbb konstrukció után nézzenek, vagy akár, hogy elköltözzék.

Balogh László szerint egyébként az ingatlanvásárlási roham alapját egyértelműen az képezi, hogy Magyarországon, a kelet-közép-európai régió országaihoz hasonlóan nagyon magas a saját lakásban élők aránya. Egy 2020-as Eurostat -felmérés szerint a magyarok 91,3 %-a lakik saját tulajdonú ingatlanban, míg Nyugat-Európában ez az arány 50-70 % környékén mozog. Aki

egyszer saját ingatlanhoz jutott, az nem igazán szeretne visszaköltözni bérleménybe, aki pedig albérletben lakik, az arra törekszik, hogy saját tulajdonú ingatlanja legyen. Itthon tehát hatalmas a kereslet az ingatlanokra, ennek pedig természetes következménye, hogy magasak az ingatlanárak. (forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2025/02/02>)

A 2025-es tavaszi hónapok ingatlanpiaci folyamatai világosan jelzik, hogy változott a helyzet, a befektetési célú vásárlások csökkennek, miközben újra megerősödik a saját célú lakhatás iránti kereslet. A Zenga legfrissebb keresési statisztikái alapján májusra látványosan átalakult a piac szerkezete, és ez nem csupán a tranzakciók számán, hanem a keresett ingatlantípusokon, méreteken és földrajzi preferenciákon is érzékelhető.

Visszahúzó befektetők, új fókuszban a lakhatás

Az ingatlanportál ügyvezetője szerint a keresések számának visszaesése mellett legalább ilyen fontos, hogy a keresési célok is átalakulnak. Míg az év elején még erőteljes befektetői aktivitás jellemezte a piacot, májusra egyre több kereső jelent meg, aki saját célra, lakhatási szándékkal keres ingatlant.

„Az adatainkból a keresésszám csökkenése mellett az is látszik, hogy az ingatlanpiaci kereslet szerkezete átalakulóban van és a lakhatási funkció újra előtérbe kerül.” – hangsúlyozta az ingatlankeresési preferenciákat az ügyvezető.

A vásárlók döntő többsége most felújított vagy újszerű, 2–3 szobás lakóingatlanokat keres, mégpedig maximum 50 millió forintos keretösszeggel. Ezzel szemben a felújítandó lakások iránti érdeklődés elenyésző, csupán 3 százalék pedig ezek ára jóval kedvezőbb.

Még mindig emelkednek a lakások árai

Bár a keresleti fókusz változott, az árak nem követték le látványosan ezt az átrendeződést. A zenga.hu adatai szerint:

- A használt lakások négyzetméterárai 26 százalékkal,
- A családi házak árai 10 százalékkal emelkedtek a tavalyi év hasonló időszakához képest.

Ez továbbra is azt jelenti, hogy a központban található ingatlanok négyzetméter ára egy millió fölött van. Pesten a kiemelt lakások már 1,5 milliós ár felett vannak állapotól függően. Budán az áremelkedés jelentősebb és megközelíti a kétmilliós négyzetméter árat az ingatlanoknál. A kereslet továbbra is élénk maradt a megfelelő állapotú, azonnal költözhető ingatlanok iránt. A garzonok helyett most az 50–60 m²-es, illetve 80–100 négyzetméter, 2–3 szobás lakások a legnépszerűbbek.

Budapesti trendek, a belváros háttérbe szorul?

Érdekesség, hogy a belvárosi kerületek népszerűsége úgy tűnik csökkent. Bár továbbra is keresettek a jó lokalizációjú központi helyeken található lakások, amelyek nem a turista központokban vannak. Új fókusz is előtérbe kerül, a külsőbb, élhetőbb, jól közlekedő területek kerültek, amelyeknek a közlekedése is jó. A legtöbb keresés jelenleg a XIII., XI. és IV. kerületekre irányul. A IX. kerület tömbrehabilitációs része továbbra is kiemelt helyen szerepel a lakáskeresők körében, nemcsak a kerület könnyű megközelíthetősége miatt. A sok és jó parkkal körbevett házak és a régi tömbrehabilitáció okos megoldásaival egy élhető és családközpontú kerületet talál, aki a városi életet szereti, de nyugodt életvitelben.

Belvárosi tetőtéri lakásokra jellemző ingatlanpiaci megállapítások

A belvárosi tetőtéri lakások árai Budapesten általában magasabbak, mint az országos átlag, és közelítenek az új építésű lakások áraihoz. A keresletet befolyásolja a panoráma, a fényviszonyok és a zajmentesség, de hátrány lehet a nyári túlmelegedés és a lift hiánya. Előnye lehet még a csendesebb környezet és az egyedi hangulatos terek. Hátrányai közé sorolható a korlátozott belmagasság, ferde falak, vagy jogi szempontból a társasházak esetében a tulajdonostársak beleegyezése, illetve a magasabb építési költség, tetőszerkezet, födém megerősítése, és a megfelelő szigetelés.

6.2. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
ingatlanon belül parkolási lehetőség nincs, az épület körüli parkolás fizetős övezet	kedvező elhelyezkedés
nem rendelkezik építési engedéllyel, melynek kimenetele bizonytalan	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
	masszív teherhordó szerkezet
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a padláster beépítés, után korszerűbb és hasznosíthatóbb ingatlan	felújítás közben az épület elöregedéséből származó hibák
a padláster beépítésének lehetősége lakás céljára, hasonló jellegű ingatlanokat a befektetők előnyben részesítenek,	parkolóhely biztosítása nehézkes
a tetőtéri lakásokra nagy a kereslet, bár kivitelezési költségük általában magasabb egy normál lakás építésénél.	a megközelíthetőségének biztosítása bizonytalan, a főlépcsőház nincs kiépítve a tetőtérig, lift nincs, ennek biztosítása szükséges
a padláster bővítésének lehetősége irodának	kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák megnövekedett társasház-építés, befektetési céllal (az iroda funkció kiépítésének lehetősége/keresettsége a COVID időszak utáni helyzetben még mindig bizonytalan)

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

Az ingatlan értékelését az 5.4. pontban ismertetettek alapján, beépíthető padlásterként értékeljük, a tulajdoni lapon szereplő 196 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Tekintettel a jelenlegi szárító megnevezésre, nettó értéket számolunk.

Az ingatlan adottságai miatt a korrekciók *mértéke - egyes esetekben - az átlagosnál magasabb, meghaladja a 30%-ot, de nem éri el az 50%-ot.*

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1072 Budapest, Dob u. 4. padláster	VI. ker. Belső-Terézváros Andrássy út	VIII. ker. Józsefváros Kisfaludy u	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VI. ker. Külső-Terézváros
HRSZ	34220/0/A/21					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	196	405	480	448	425	400
Adásvétel /bruttó hird.ár (Ft)		150 000 000	135 000 000	54 900 000	181 310 000	120 000 000
Adásvétel /nettó ár (Ft)		118 110 236	106 299 213	43 228 346	142 763 780	94 488 189
Infó forrás		ingatlan.com/ 34518446	ingatlan.com/ 34402903	oc.hu/ BI000444	ingatlan.com/ 34386129	ingatlan.com/ 34377305
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	236 343	291 630	221 457	96 492	335 915	236 220
Az ingatlan megnevezése	szárító	padláster	padláster	padláster	padláster	padláster
Jogi helyzet	önálló albetét	önálló albetét; beépíthető: 5 lakás	önálló albetét/TAO mód. folyam.; beépíthető: 8-12 lakás (3-at meg is vennének az ittlakók)	társasházi osztatlan közös tulajdon, 3 oldalon fényregrgető; beépíthető: 6-9 lakás	önálló albetét; tervek vannak: 4 duplex loft jellegű ingatlanra	társasházi osztatlan közös tulajdon; nettó beépíth. 695 m2
Építés/Felújítás éve	1839	~1900	~1900	~1910	~1900	~1900
Állapot épület	közepes-gyenge	közepes	közepes-gyenge	gyenge	közepes	közepes-gyenge
Szint	III.szint	IV.szint	IV.szint	V.szint	IV.szint	IV.szint
Övezet	Vt-V/1	Vt-V/VI/4	Vt-V/K-2	Ln-1/1	Ln-1/1	Vt-V/VI/2
beépíthetőség	beép.70%; ép.m.22,5m; 6 szint	beép.80%; sztm.4,5; ép.m.30m	beép.80%; sztm.4; ép.m.24,m	60%-max.80%; 5 szint	60%-max.80%; 5 szint	beép.80%; sztm.4,5; ép.m.21m
Lift	Lift nincs	Lift nincs	Lift nincs	Lift nincs	Lift van	Lift nincs
Építési engedély	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Víz	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Csatorna	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Villany	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
adásvétel/kínálat időpontja		2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05.hó	2025.05. hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	212 709	262 467	199 311	86 843	302 323	212 598
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		jobb -5%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Építési kor	1839	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- lift	Lift nélküli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Felép. alapter.	196	nagyobb 25%	nagyobb 25%	nagyobb 25%	nagyobb 25%	nagyobb 25%
Jogi helyzet		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Építési engedély	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Fizikai állapot	közepes-gyenge	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Közművek	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Övezet	Vt-V/1	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Hasznosítható alapterület	beépíthetőség	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		15%	35%	50%	30%	40%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	278 366	301 837	269 070	130 264	393 020	297 638
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:					278 366 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					196 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					54 559 736 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					54 600 000 Ft	

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

A maradványértékelési módszer a telek, padlástér vagy épület fejlesztett vagy átalakított formában történő értékeléséből áll (vagy összehasonlítással, vagy hozamszámítással), majd a számított bruttó fejlesztési értékből le kell vonni az összes olyan költséget, ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakíthassák az ingatlant. Ez magába foglalja a már létező épületrész, vagy tetőt bontását, tervezési költségeket, infrastrukturális munkákat, építési költségeket, szakértőket, finanszírozási költségeket és a ki- vagy eladás költségeit. A végeredményből le kell vonni a gyakran „fejlesztési profitnak” is nevezett, fejlesztési kockázatra félretett összeget. Ezt gyakran a fejlesztési költségek %-ában határozzák meg, és nagysága a fejlesztés tervezett befejezésének időpontjától függ. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetnie a telekért/padlástéréért.

6.4.1. A tervezett fejlesztési lehetőség bemutatása

A környék jellemezően zárt sorú beépítéssel kialakított terület, melyen többnyire lakófunkciójú épületek találhatók.

A maradványérték számítás feltételezett beépíthetőségből kerül levezetésre. A padlástér beépítésére jelenleg építész alaprajzok nem készültek, továbbá építési engedéllyel sem rendelkezik.

A vizsgált ingatlan egy p+fsz+3 emeletes épület padlástere. A számítás során feltételeztük, hogy a padlástér beépíthető.

Fejlesztés paramétereit:

Fejlesztés paramétereit:	megnev.	padlástér ter. (m2)	beépíthető	bruttó beép.ter. (m2)	korr.	nettó beép.ter. (m2)	korr.	hasznos eladható ter. (m2)	össz. (m2)	lakás db	
padlástér	tetőtér	196	100%	196	0,90	176	1,00	176	176	2	/átl.88 m2/
		össz. beép.ter.		196		176		176	176	2	

6.4.2. Az ingatlan várható fejlesztési költségei:

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségét a Hunginvest Kft. által közölt átlagos fajlagos építési költség alapján becsültük meg. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. Általános forgalmi adót az árak nem tartalmazzák.

Az építési költséget a társasházi, városi foghíj ill. rehabilitációs beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében 846.560 Ft/m²-ben határoztuk meg.

A szakértői díjakat, tervezést, értékesítési és marketing költségeket az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően, az építési ktg. ill. a bevétel %-ban határoztuk meg.

A fejlesztői profitot a fejlesztési költségek 10%-ában határoztuk meg.

Számításaink során 12 hónap megvalósítási és értékesítési időt feltételeztünk, ezért a direkt tőkésítés módszerével számoltunk.

6.4.3. Hozamszámítás

A módszer alkalmazásánál az ingatlan jövőbeni bevételeinek és kiadásainak becsléséből indultunk ki, tekintettel a kis lakásszámra, a direkt tőkésítés módszerét alkalmaztuk.

Bevételek:

A lakások bevételeit a környéken kialakult értékesítési árak alapján került meghatározásra.

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.
Cím	1072 Budapest, Dob u. 4. padláster	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Josika u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Klauzál u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Akácfa u.
HRSZ	34220/0/A/21			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	176 m2	40	51	51
Adásvétel / nettó hird.ár (Ft)		65 571 429	83 500 000	133 714 286
Infó forrás		ingatlan.com 34749597	ingatlan.com 34693114	ingatlan.com 34071752
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 966 130	1 639 286	1 637 255	2 621 849
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900/2025	2025	2011	2025
Állapot	új építésű tetőtér	újszerű, kétszintes tetőtér; 2 szobás; lift van	újszerű, em.ráép.; 2 szobás; lift van	új ép., 2 szobás; lift van
Szint	tetőtér/3.em.	2.emelet/tetőtér	4. emelet	7. emelet/tetőtér
Fűtési mód /extrák	hőszivattyús fűtés/hűtés	hőszivattyús fűtés/hűtés	elektromos kazán	hőszivattyús fűtés/hűtés
Kilátás utcai / udvari	udvari/utcai	udvari	udvari	udvari
adásvétel/kínálat időpontja		2025.05.hó	2025.05. hó	2025.05. hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 867 823	1 557 321	1 555 392	2 490 756
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 20%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	~1900/2025	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift nincs	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Felép. alapter.	176 m2	kisebb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- szint	tetőtér/3.em.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	udvari/utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot	új építésű tetőtér	hasonló 0%	rosszabb 10%	jobb -20%
Fűtési mód	hőszivattyús fűtés/hűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		10%	5%	-25%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 738 094	1 713 054	1 633 162	1 868 067
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			1 738 094 Ft/m ²	
BECSÜLT PIACI FAJLAGOS ÉRTÉK KEREKÍTVÉ:			1 700 000 Ft/m ²	

A padlástér értékének maradványértéken történő számítása:

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az ingatlanértékelési számításokban a bevételeket, és a kiadásokat mindig nettó (áfa nélküli) áron vesszük számításba, így kiküszöböljük azt a bizonytalanságot, mely az ÁFA szabályok változásából adódhat.

Fejleszthető eladható alapterület			196	m ²
Fejleszthető beépíthető alapterület			196	m ²
				m ²
Eladható nettó terület			176	m ²
Értékesítési ár Funkció 1. Ft/m ²	1 700 000	Ft/m ²	299 880 000	Ft
Értékesítési ár Funkció 2.	0	Ft/m ²	0	Ft
		Ft/m ²	0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			299 880 000	Ft
A fejlesztés költségei				
Fejleszthető beépíthető alapterület			196	
Bontás és előkészítés			6 000 000	Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m ²	846 560	Ft/m ²	165 925 760	Ft
Építési költségek Funkció 2.	0	Ft/m ²	0	Ft
		Ft/m ²	0	Ft
Közműfejlesztési előirányzat			10 000 000	Ft
<i>Építési költségek összesen</i>			181 925 760	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	6,0	10 915 546	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	5	9 096 288	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0	5 457 773	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	8	16 591 629	Ft
Fejlesztői profit	A fejl. ktg-re vetített %	10	18 192 576	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			242 179 572	Ft
A fejlesztés maradványértéke			57 700 428	Ft
A megszerzés költségei		0,0	0	Ft
A padlástér nettó maradványértéke			57 700 428	Ft
A padlástér nettó maradványértéke kerekítve			57 700 000	Ft

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	54 600 000	100%	54 600 000 Ft
Hozamalapú módszer	57 700 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			54 600 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek az eltérő megközelítés végett kissé különbözőek, de az elfogadható tartományon belül vannak, az eltérés 4% a hozamérték javára.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használatosságát, de több bizonytalanságot hordoz.

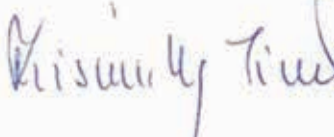

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszernek fogadjuk el, végző forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
1072 Budapest, Dob utca 4. padlásterében lévő, 34220/0/A/21 helyrajzi számú
196 m² hasznos alapterületű szárító megnevezésű ingatlan becslő

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

54 600 000,- Ft, azaz Ötvennégy millió-hatszáz ezer Ft

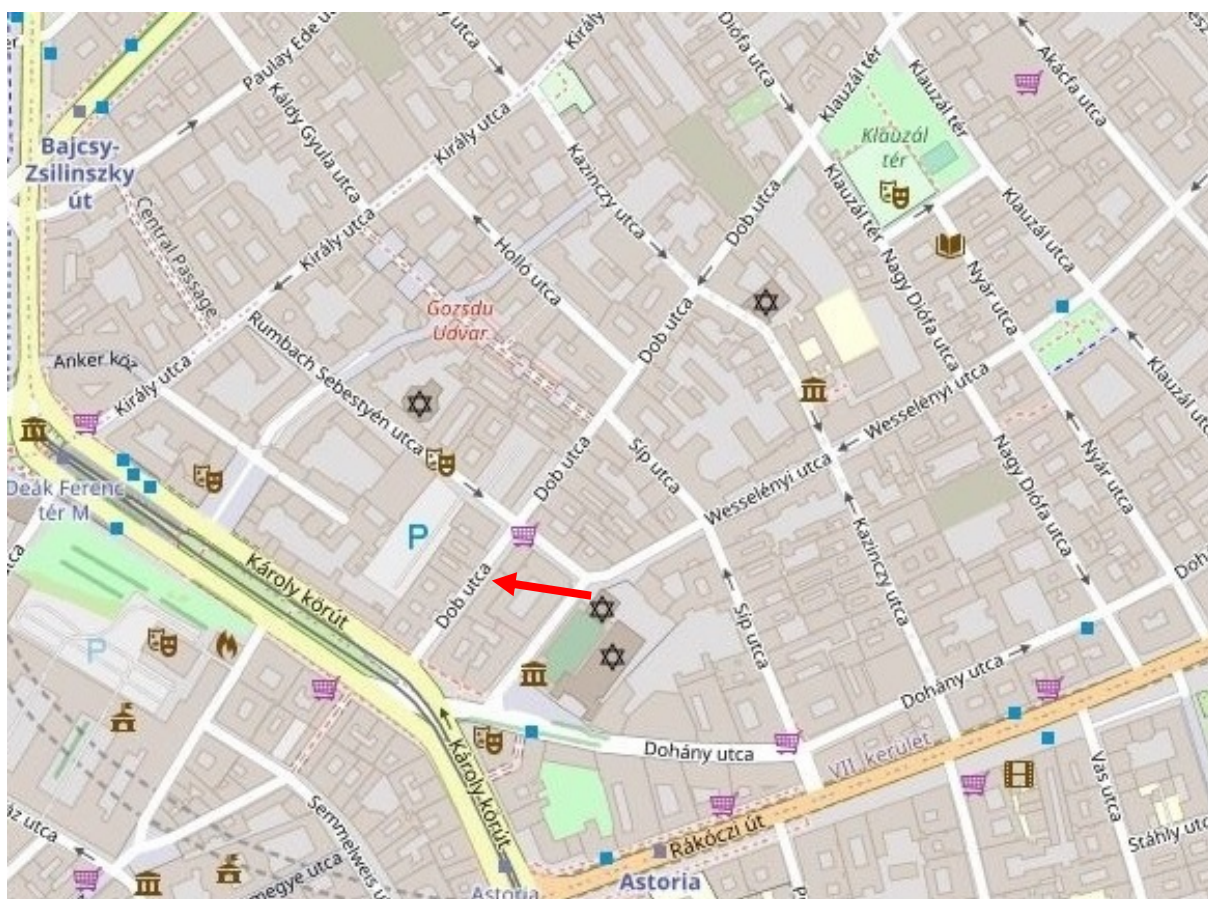
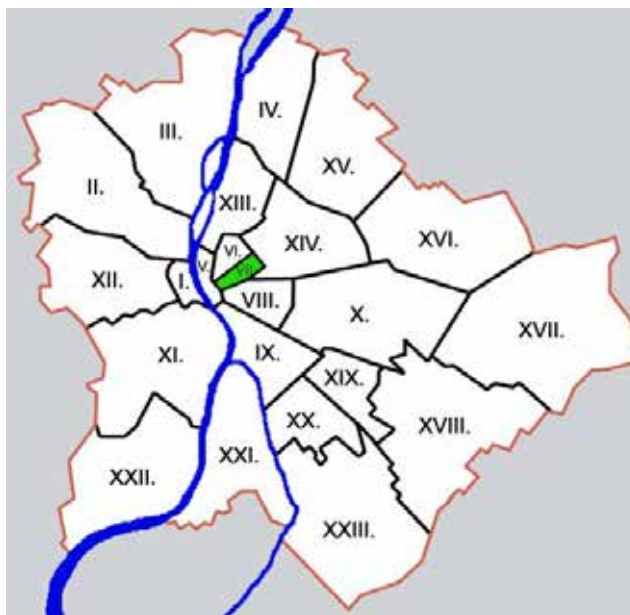
Budapest, 2025. május 22.

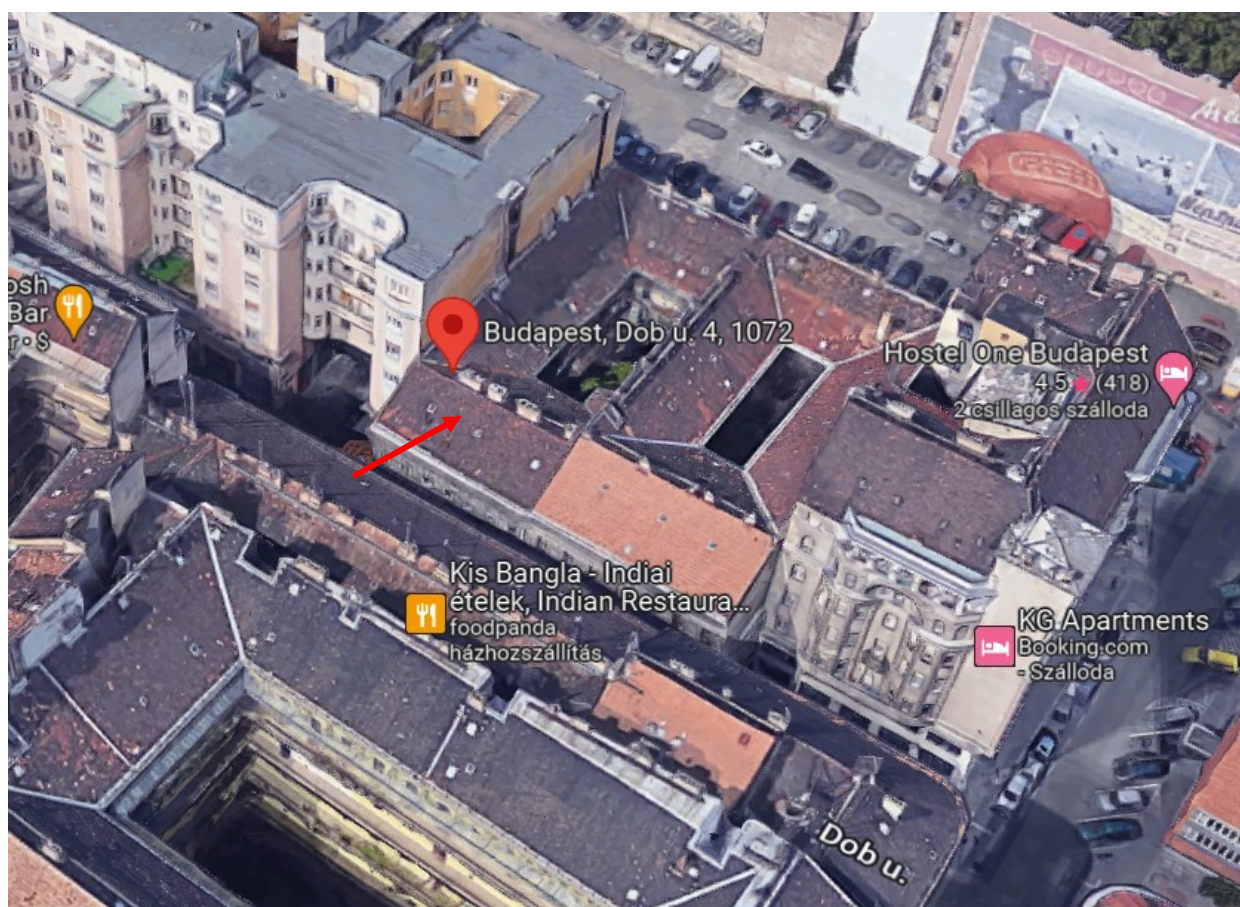


Kriszánky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.



F O R S Z
 Vagyontértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET



Utcakép - környezet



Épület főhomlokzata



társasház bejárata - kapualj



belső homlokzatok



Belső udvar



udvari homlokzat



kapualj és lépcsőház





Lépcsőház



padláster bejárata



félnyeregtes oldalszárny



félnyeregtes hátsó szárny





közlekedőrész a lépcsőház mellett



nyeregtetős padlástér



nyeregtetős padlástér

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129581/2025

2025.05.13

BUDAPEST VII.KER.**Belterület 34220/0/A/21 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"				
II R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
szárító	196	0 0	167/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 329888/2/2023/23.03.22				
1. bejegyző határozat: 329888/2/2023/23.03.22				
Társasház				
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				
2. bejegyző határozat: 329888/2/2023/23.03.22				
Műemlék				
a 110895/1/2005/04.09.15 sz. bejegyzés ranghelyén.				
3. bejegyző határozat: 329888/2/2023/23.03.22				
Műemléki jelentőségű terület				
7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.				
II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 329888/2/2023/23.03.22				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek. 179046/1993.VIII.9.				
jogcím: eredeti felvétel				
jogcím: társasház alapító okirat módosítása				
jogállás: tulajdonos				
név: BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.				
III R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Geodici Bt.
8000 Székesfehérvár, Kégl György u. 28.
A munkavégző neve
Munkaszám: 42/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

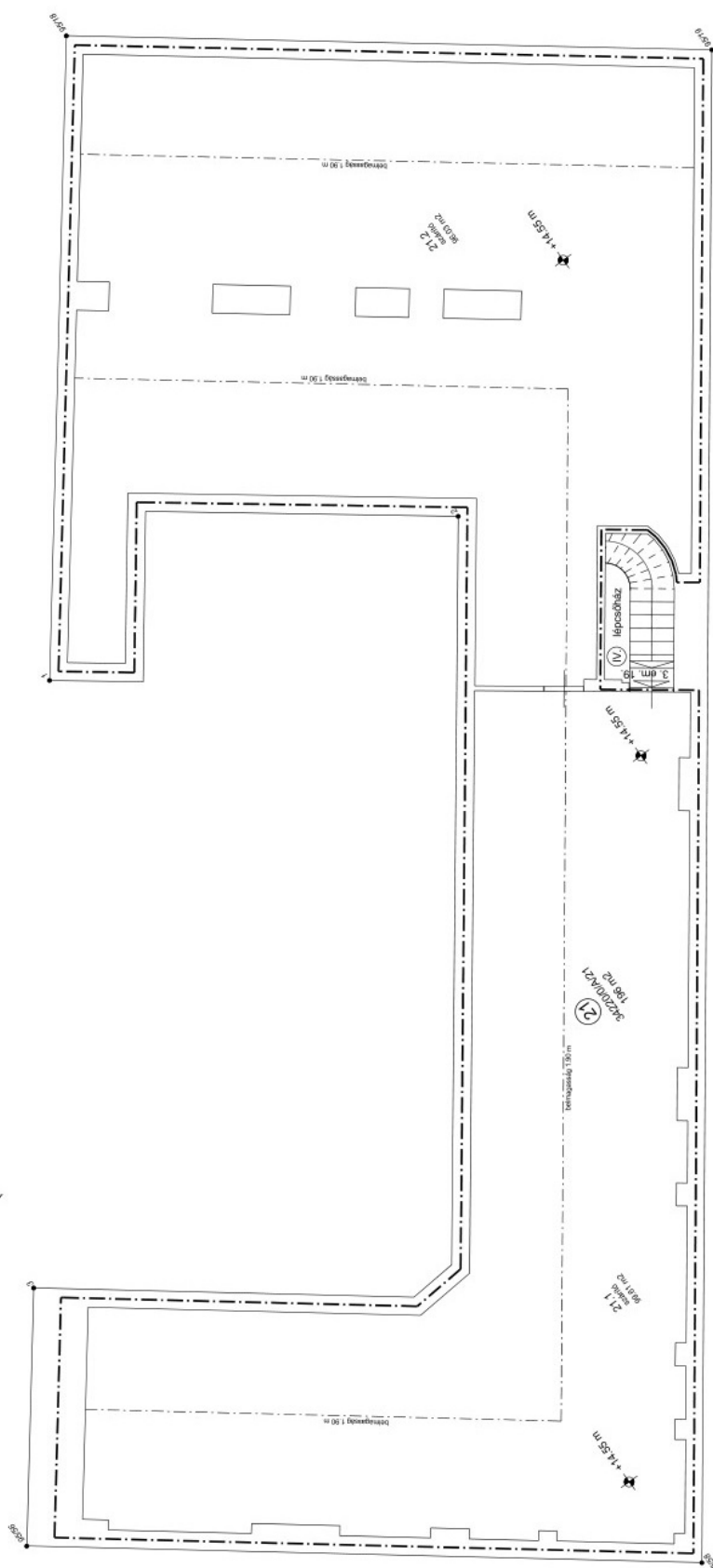
a 34220 helyrajzi számú földrészlet társasház alapító okiratának módosításához
a 34220/0/A/21 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/2291/2022

Budapest VII. kerület város
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/2291/2022

Lapok száma: 1/1



Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.
Budapest, 2022. november 28.

Készítő és minőséget tanúsító:
Müller Tamás
Földmérő lg. száma: 6689/2014
Ing. rend. min. száma: 14591595

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvánításba véve.
Budapest, 2022. hó nap

P.H. Ing. rend. min. sz.:
Zárókérdő

Társasház Alapító Okirat kivonata:

1

**A 1072 BUDAPEST, DOB UTCA 4. SZÁM
ALATT TALÁLHATÓ HELYISÉGEK ÉS LAKÁSOK
TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA**

Az ingatlan helyrajzi száma: 34220,
Az ingatlan címe: 1072 Budapest, Dob utca 4. szám
Az ingatlan területe: 624 m²
Alapító: **Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata** (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet
körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704;
statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01;
adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller
Péter polgármester)

2023.01.20.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester) (a továbbiakban: „Alapító”), mint a Budapest 34220. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) jelenlegi 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa, – amely 624 m² területű telekhől, és a telken felépítésre kerülő 20 db lakást és egyéb helyiséget magában foglaló épületből áll – a mellékelt vázrajzoknak és alapítási szándékunknak megfelelően 1072 Budapest, Dob utca 4. névvel és címmel

társasház-tulajdont

alapítók, a jelen alapító okiratban („Alapító Okirat”) szabályozott feltételek szerint és kérem a társasház alapításának bejegyzését az ingatlan tulajdoni lapján, valamint kérem a kialakítandó önálló ingatlanok tekintetében a tulajdonjog bejegyzését a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: „Ttv.” vagy „Társasházi törvény”), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.” vagy „Polgári Törvénykönyv”) különösen ennek közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései alapján, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „Inyvtv.”) valamint jelen Alapító Okirat rendelkezései szerint.

A tulajdonostársak az egyes lakásokat és egyéb helyiségeket – a vonatkozó jogszabályok, valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közösségben maradó részek közös használatának jogával külön-külön, mint külön tulajdont veszik tulajdonba és birtokba azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházi törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen Alapító Okirat szabályozza.

A társasház tulajdonosainak közössége a – 1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti Társasház – közös név alatt, az épületek fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, valamint önállóan perelhet, illetve perelhető. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és viseli a közös tulajdon terheit.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73. § (1) bekezdése, és annak utaló szabálya folytán az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet előírásainak megfelelően a jelen Alapító Okirat kötelező mellékletét képezik a Müllner Tamás (1459/1995) földmérő által 2022. november 30. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ: 42/2022.).

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) értelemben a jogi személy jogképes jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy

Ellenjegyzem Budapest,
2023.01.20.
KASZ: 36069937


Dr. Tóth Melinda
ügyvéd


Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító/Tulajdonos

3

jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illetheti meg. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy szerződéskötése korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírásához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, jelen szerződés megkötése nem jelenti harmadik személyekkel szemben fennálló szerződéses vagy törvényes kötelezettségek megsértését, továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

2. A KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

2.1. Közös tulajdon

- 2.1.1. A tulajdonostársak – a tulajdoni hányaduk szerinti arányban – osztatlan közös tulajdonába kerül mindazon épületrész, épület-berendezés, helyiség valamint földrészlet, amelyet a jelen fejezet 2.2. pontja nem külön tulajdonként jelöl meg.
- 2.1.2. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok a jelen pontban nem nevesített épületrészek, épület-berendezések és felszerelési tárgyak, melyek az épületszerkezetet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a 2.2. pont alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belül vannak, illetve onnan közelíthetők meg.
- 2.1.3. Az alább felsorolt épületrészek stb. tekintetében az osztatlan közös tulajdonjog a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonosokat a 2.2. pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg.
- 2.1.4. A Társasházi törvény meghatározását figyelembe véve, az ingatlannak a Társasház tulajdonosai osztatlan közös tulajdonába kerülő különösen kiemelt és nevesített, I-XII. római számmal felsorolt tárgyai – amelyek a mellékelt tervrajzon megjelölésre kerültek – a következők:

Közös tulajdonú helyiségek

Tulajdonostársak megállapítják, hogy közös tulajdonban marad az a telek, amelyen a lakóépület, valamint az épületnek a műleírásban szereplő, következő részei:

- I. Közlekedő
- II. Tároló
- III. Pince
- IV. Lépcsőház
- V. Kapubejáró
- VI. WC
- VII. Függőfolyosó
- VIII. Telek (624 m²)
- IX. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek

Ellenjegyzem Budapesten,
2023.01.20.
KASZ: 36069957



4

- X. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
- XI. Teherhordó falak és pillérek, lakásválasztó falak
- XII. Födémek, földszinti padlószervezetek (hő-, hang- és talajnedvesség elleni szigeteléseikkel, az aljzatbetonnal bezárólag)
- XIII. Fedélszék és héjazása; épületbádogos szerkezetek
- XIV. Homlokzati vakolatok és burkolatok
- XV. Vízáraakna, vízvezeték a közös mérőtől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almérőjéig
- XVI. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna
- XVII. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XVIII. Elektromos vezeték az elektromos-hálózati csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XIX. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére, vagy egyéb közös célra közös költségen a jövőben beszereztetni fognak
- XX. Padlástér

A közös tulajdon 1.000/1.000, azaz Ezer/Ezer rész eszmei tulajdoni hányadból áll, és az egyes albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az albetétek területével arányos (A számítás módját az 1. számú melléklet tartalmazza „Feljegyzés”).

2.2. Külön tulajdon

- 2.2.1. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek – mint a társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze a 2.1. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal, felszerelésekkel és berendezésekkel együtt, az alább felsoroltak szerint. Az egyes helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az egyes helyiségek területével arányos.
- 2.2.2. Külön tulajdoni tartozék a nem nevesített tartozékokon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja.

Külön tulajdonú helyiségek, épületrészek

1. A változási vázrajzon 1. számmal jelölt, pincszint 1. ajtószámú, 34220/0/A/1 hrsz. alatti, összesen 31 m² alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
1,1	raktár	31,17 m ²
terület összesen, kerekítve:		31 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 27/1.000.

Ellenjegyzem Budapest, 2023.01.20.
KASZ: 36069957


Dr. Takács Melinda
ügyvéd


Budapest Főváros VII. kerület Újbuda önkormányzata
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító-tulajdonos

.....

12

20,3	fürdő, WC	3,74 m ²
20,4	konyha	3,49 m ²
20,5	szoba	25,66 m ²
20,6	szoba	19,42 m ²
20,7	szoba	10,38 m ²
terület összesen, kerekítve:		70 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 60/1.000.

21. A változási vázrajzon 21. számmal jelölt, 34220/0/A/21 hrsz. alatti, a Társasház 3. emeletén található összesen 196 m² alapterületű Szárító, amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
21,1	szárító	99,61 m ²
21,2	szárító	96,03 m ²
terület összesen, kerekítve:		196 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 167/1.000.

A jelen Alapító Okirat aláírásának időpontjában valamennyi külön tulajdonba kerülő önálló ingatlan az Alapító kizárólagos tulajdonában áll.

3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Az Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, és kéri az illetékes hivatalt (ingatlanügyi hatóságot), szíveskedjen a jelen társasháztulajdont Alapító Okirat alapján – figyelemmel az Inyvt. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 53. §. (1). bek. alapján a Társasház törzslapját megnyitni, az 53.§.(2). bek alapján a társasház tulajdon létesítését bejegyezni, valamint az 54.§.(1).bek. alapján a társasházi különlapokat megnyitni és a jelen alapító okirathoz foglalt albetéteket feltüntetni szíveskedjék..
- 3.2. Az Alapító ennek során kéri az illetékes hivatalt, hogy – a 2.1. pontban foglaltaknak megfelelően – a Társasház mindenkorai tulajdonostársai osztatlan közös tulajdonában maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket a közös telekkel/földrészlettel egyesítse, és azt a Társasház törzslapján szerepeltesse nyilvántartásában, míg a 2.2. pontban felsorolt lakásokat és egyéb helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyonrészekből ugyanott feltüntetett eszmei hányadokat önálló ingatlanként elkülönítve, külön albetétben, az egyes tulajdoni lapokon tüntesse fel, és azok mindegyikére az Alapító Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonjogát, majd az Alapító tulajdonjog-bejegyzési engedélyének kiadását

Eltérőjegyzem Budapestén,
2023.01.20.
KASZ: 36069957


Dr. Takács Melinda
ügyvéd


Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító Tulajnos

13

követően – az egyes adásvételi szerződések és bejegyzési engedélyek alapján – az azokban vevőként megjelölt egyes tulajdonosok tulajdonjogát és a hasznélvezők hasznélvezeti jogát jegyezze be.

- 3.3. Mindegyik tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségével a törvény, valamint tulajdonostársi jogainak korlátai között szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti vagy megterhelheti.
- 3.4. Ha a tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőségének használatát harmadik személynek átengedi, vagy azt más módon hasznosítja (pl. bérlet), úgy a harmadik személy magatartásáért s az általa okozott kárért úgy felel, mintha saját maga járt volna el.

4. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

4.1. A társasház-tulajdoni illetőségek egysége

- 4.1.1. A társasházban lévő lakások és egyéb helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei és azon berendezései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.
- 4.1.2. A lakások és egyéb helyiségek a hozzájuk tartozó közös tulajdoni illetőséggel együtt önálló ingatlant alkotnak.
- 4.1.3. A lakások és egyéb helyiségek és a hozzátartozó közös tulajdoni illetőség egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni.

4.2. A külön tulajdon birtoklása, használata, rendelkezési joga

- 4.2.1. Minden tulajdonostárs a saját külön tulajdoni illetőségét birtokolhatja, használhatja, azzal szabadon rendelkezhet, megterhelheti, elidegenítheti. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A használattal járó valamennyi költséget és közüzemi díjat a tulajdonos viseli. A biztosításról is a tulajdonos gondoskodik.

4.3. Építkezés egyes építményrészekben

- 4.3.1. A tulajdonostársaknak jogukban áll a külön tulajdoni illetőségükben lévő építményrészekben építési munkát végezni az érvényes hatósági és műszaki előírásoknak megfelelően, a belső válaszfalakat – kivétel a fő- és tartófalakat – áthelyezni, lebontani, amennyiben ezáltal az épület állékonyságát és biztonságát nem veszélyeztetik. Tilos azonban olyan építkezés vagy átalakítás, amely a közös tulajdonú részek állagát, vagy a többi tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti. A tervezett építkezésről köteles a tulajdonostárs a többi tulajdonostársat legalább 30 nappal előbb írásban értesíteni.

4.4. A közös tulajdonban maradó épületrészek birtoklása, használata és jókarban-tartása

Ellenjegyzem Budapest, 2023.01.20.
KASZ: 36069957


ALF. Takács Melinda
ügyvéd


Budapest VII. ker. Erzsébetváros
Önkormányzata
Niedermaier Péter, polgármester
Alapító-tulajdonos
2023.01.20.

- 4.4.1. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket, valamint a közös telket mindegyik tulajdonostárs – a mindenkori jogszabályok, hatósági rendelkezések keretei között – szabadon használhatja, a többi tulajdonostárs jogának vagy jogos érdekeinek sérelme nélkül. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet megvonni vagy korlátozni. a használat során a tulajdonostársak az okszerű szükségesség mértékét nem léphetik túl. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket jó karban kell tartani. Ha valamely közös vagyontárgy elpusztul vagy megsérül, annak pótlásáról, vagy kijavításáról gondoskodni kell.
- 4.4.2. A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a Közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.
- 4.4.3. A Közgyűlés a saját hatáskörében az ingatlan használatával kapcsolatos házirendet alkothat.
- 4.4.4. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73. § (2) bekezdés f) alpontja és a Társasházi törvény 10. § (2) bekezdése alapján a tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

4.5. A külön tulajdoni illetőségek használata, karbantartása

- 4.5.1. A tulajdonostárs köteles saját külön tulajdoni illetőségét – lakását, helyiségét – jó karban tartani. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tőni, hogy a külön tulajdonú ingatlanba a társasház-közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- 4.5.2. A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészeket a tulajdonostársak szabadon használhatják. A használat bérbeadás, használatra való egyéb jogcímen történő átengedés formájában is megvalósulhat, melynek tényéről a tulajdonostársakat írásban értesíteni köteles a tulajdonostárs a bérlő vagy használó megnevezésével.
- 4.5.3. A tulajdonostárs köteles ingatlanának használóit (családtagjait, bérlőjét, stb.) e bekezdésben foglaltak betartására kötelezni.
- 4.5.4. A Társasházi törvény 18. § (1) bekezdése alapján a Társasház „külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.”
- 4.5.5. A Társasházi törvény 21. § (1) és (2) bekezdései alapján „az építető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés

Ellenjegyzem Budapest,
2023.01.20.
KASZ: 36069957


Dr. Takács Melinda
ügyvéd


Budapesti Főváros VII. Kerület Ürszabérváros
Önkormányzatán
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító Tulajdonos

elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont. Ha az építetű tulajdonostárs lakásában végzett építési munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja." A tervezett építkezésről a tulajdonostárs köteles értesíteni a közös képviselőt.

4.6. Közterhek és közös költségek viselése

- 4.6.1. Az 2.1. pontban felvett közös telek, építményrészek és berendezések fenntartási (karbantartási, felújítási) költségeit a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban – amennyiben jelen alapító okirat eltérően nem rendelkezik – a társasház-tulajdoni illetőségük (tulajdoni hányaduk) arányában kötelesek viselni.
- 4.6.2. A közös tulajdonú vagyontárgyak rendeltetésszerű használatából eredő vagy elpusztulás következtében szükségessé váló helyreállítási költségek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli. Azonban az olya kár, amelyet valamely tulajdonostárs, illetve valamely tulajdonostárs jogán használó más személy felróható magatartása okozott, az illető tulajdonostársat terheli kizárólag.
- 4.6.3. Tulajdoni illetőségük szerint viselik továbbá a tulajdonostársak azokat a közterheket, közüzemi és egyéb, a közösséget terhelő költségeket, amelyek az egész ingatlant egységesen terhelik.
- 4.6.4. Az a tulajdonostárs, aki a külön tulajdonában álló lakás, vagy helyiség használatának módjával többletköltséget okoz, a többletköltséget, mint többlethasználati díjat a közös költségen felül, a tulajdonostársak határozata szerint, meg kell fizesse a társasháznak.

4.7. A közös költségek rendezése

- 4.7.1. A közös költségek és kiadások céljára valamint az épület műszaki állapotának fenntartására és javítására a tulajdonostársak üzemeltetési alapot létesíthetnek, amelyre a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük aránya szerint havonként, előre meghatározott összeget fizetnek be. A fizetendő összeg nagyságát és esedékességét a tulajdonostársak a társasházi törvény rendelkezései szerint határozzák meg.
- 4.7.2. Felújítási alap képzéséről és mértékről szintén a tulajdonostársak dönthetnek. Az a tulajdonostárs, aki a közös költség fizetési kötelezettségének a lejáratáig nem tesz eleget, a reá eső összegben felül a késedelem idejére a mindenkori törvényes kamatot is – és ha magatartásával kárt vagy többletköltséget is okozott, akkor azt is – köteles az üzemeltetési számla javára megfizetni.
- 4.7.3. A tulajdonostársak a jelen pontban foglalt, valamint általában a társasházi tulajdonközösségéből folyó, a közösség egészét terhelő tartozásaik teljesítéséért – jogutódaikra (ingatlanjának vevője, örökös, stb.) is kiterjedő hatállyal – tulajdoni hányaduk szerint felelnek.
- 4.7.4. A tulajdonostárs, amennyiben ingatlanát bérbe adja, a bérlo a lakásingatlanhoz kapcsolatos

Ellenjegyzem Budapest,
2023.01.20.
KASZ. 36069957


Dr. Lakács Melinda
ügyvéd


Budapest főváros VII. Kerületi Erzsébetváros
Önkormányzata
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító/Tulajdonos

16

üzemeltetési költségek vonatkozásában a bérbeadóval együtt egyetemlegesen felel. A tulajdonostárs tudomásul veszi, hogy a fentiekkel ellentétes szerződési kikötés érvénytelen.

4.8. Műemléki jelleg

4.8.1. A 1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti Társasház épülete 15577 törzsszám és 823 azonosító szám alatt 1958. évtől műemlék ház, 15001 törzsszám és 217 azonosító szám alatt 1989,2005. évi jelöléssel műemléki jelentőségű terület (Budapest műemléki jelentőségű területén fekszik), 1734 azonosító számmal jelölt műemléki környezet (ház ex-lego műemléki környezete).

4.8.2. A társasház épülete műemléki jelentőségű területen található, amelyet az ingatlanügyi hatóság 275175/1/2007/07.10.11. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezt.

4.8.3. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tekintetében vételi jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésekre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Törvény”) 45. § (2) bekezdésében megjelölt személyeket, amennyiben a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet.

4.9. Elővásárlás

4.9.1. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tulajdonjogának átruházása során más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésekre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Törvény”) 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket.

4.9.2. A 4.9.1. pontban rögzített elővásárlási jog gyakorlása és szabályai vonatkozásában a Törvény 50-61. §-ban foglaltak megfelelően irányadóak.

4.9.3. A tulajdonostársak megállapodása alapján a Társasházi törvény 5. § (3) bekezdése alapján – a fentebb írtakat kivéve – a külön tulajdonban álló lakásokra, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekre elővásárlási, előbérleti jogot NEM létesítenek.

5. A TÁRSASHÁZI TULAJDONKÖZÖSSÉG MEGSZÜNTETÉSE

5.1. A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okirathban megállapított feltételek mellett, a maguk és utódaik számára békés és zavartalan társastulajdont biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyon, és a közösséget, vagy egyes tulajdonostárs érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana, vagy kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, illetve csak ismételten folyamatba tett peres eljárás folytán teljesítené, a tulajdonostársak többsége bírói úton kérheti a közösség megszüntetését.

6. KÖZGYŰLÉS, KÖZÖS KÉPVISELŐ, SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

Ellenjegyzem Budapesten,
2023.01.20.
KASZ: 36069957


Dr. Fekacs Melinda
Ügyvéd


Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító/Tulajdonos

17

- 6.1. A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság dönt. A közgyűlés működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.
- 6.2. A társasházközösség közös ügyeinek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselő vonatkozó részletes szabályokat (feladatok, kötelezettségek, jogosultságok, stb.) a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.
- 6.3. A társasházközösség, azaz a közgyűlés a közös ügyei vitelének ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot választhat, a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg, ügyrendjét maga határozza meg. A számvizsgáló bizottság működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

7. A SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)

- 7.1. A társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költségek viselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a társasházakról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonostársak a Szervezeti-működési Szabályzatban állapítják meg.

8. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

- 8.1. Az alapító okirat – a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható. A változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.
- 8.2. A Szervezeti-működési Szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.
- 8.3. A módosításról rendelkező határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.
- 8.4. A Szervezeti-működési Szabályzat módosításának tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.
- 8.5. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő a közgyűlést köteles összehívni.
- 8.6. Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az alapító okirat és az SZMSZ változását az okiratok becsatolásával be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

Ellenjegyzem Budapest,
2023.01.20.
KASZ: 36069957



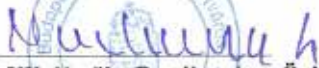

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
Niedermüller Péter, polgármester
Alapító/Tulajdonos

9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 9.1. A jelen Alapító Okiratba foglalt rendelkezések, illetve az esetleges későbbi okiratok módosító rendelkezései minden tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódjaira is kihatnak, és kötelezik azokat.
- 9.2. A mindenkorai tulajdonos köteles biztosítani, hogy jogutódja az Alapító Okirat rendelkezéseiről tudomást szerezzen.
- 9.3. A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen Alapító Okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, és lakásaik bérlőivel (használóival) is megtartatják.
- 9.4. A jelen Alapító Okiratban nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a Társasházi törvény, továbbá az ide vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.
- 9.5. Az Alapító meghatalmazza a Dr. Takács Melinda Ügyvédi Irodát (székhely: 1114 Budapest Bartók Béla út 76 I/2.) és annak tagját Dr. Takács Melinda ügyvédet, a jelen Alapító Okirat elkészítésével, és annak az illetékes hivatalhoz benyújtásával, valamint azzal, hogy az Alapítót a jelen Alapító Okirattal kapcsolatban valamennyi – így különösen az illetékes hivatal előtti ingatlan-nyilvántartási – eljárásban bármely szerv vagy hatóság előtt korlátozás nélkül teljes jogkörrel képviselje.

Az Alapító a jelen Alapító Okiratot, annak elolvasása és megértése után, mint akaratával mindenben meggyőződött, jóváhagyólag, cégszerűen aláírta.

Budapest, 2023.01.20. napján


Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata
Nieder Müller Péter, polgarmester
Alapító/Tulajdonos

Alulírott, Dr. Takács Melinda ügyvéd (Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda; 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. 1. emelet 2.; KASZ-azonosító: 36069957; nyilvántartja: Budapesti Ügyvédi Kamara) **ellenjegyzem Budapesten, 2023.01.20.napján**, amely ellenjegyzéssel – az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján – az Ingatlanügyi Hatóság előtti eljáráshoz szükséges meghatalmazás elfogadásáról is nyilatkozom:

Ellenjegyzom Budapesten,
2023.01.20.
KASZ: 36069957


Dr. Takács Melinda
ügyvéd


Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
Nieder Müller Péter, polgarmester
Alapító/Tulajdonos