

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**1074 Budapest, Dob u. 4. szám alatti ingatlan  
közös tulajdonban lévő 328 m<sup>2</sup> alapterületű XXXIII. jelű padlástér helyisége**

Megrendelő:

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

*1073 Budapest, Erzsébet körút 6.*

Készítette:

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet**

*1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.*

Kelt:

Budapest

2022.11.24.

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. MEGBÍZÁS	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	4
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
4.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
4.2. Az ingatlan általános jellemzése	5
5. ÉPÜLETDIAGNOSZTIKAI MEGÁLLAPÍTÁSOK	6
6. AZ ÉRTÉKELÉS	6
6.1. Az értékelés módszere	6
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	6
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	6
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	7
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	7
7. A VIZSGÁLT KÖZÖS TULAJDONÚ INGATLANRÉSZ ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	8
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	8
7.2. Maradványelvű értékelési módszer	9
8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12
9. ÖSSZEGZÉS	12

### MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Tervezett alapító okirat, tervrajz  
Fényképfelvételek  
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Ingatlan címe	: 1074 Budapest, Dob u. 4. szám
Helyrajzi száma	: 34220
Ingatlan megnevezése	: XXXIII. jelű padlástér
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: padlástér
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: értékesítés előkészítése céljából
Padlástér mérete:	: 328 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: felújítandó állapot
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványelvű módszer

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) megrendelése alapján a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

**Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:**

**141 700 000 Ft**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeljük, felelősségünk a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

A helyszíni szemle időpontja:	2022.11.23.
A szakvélemény fordulónapja:	2022.11.24.
Forgalomképesség értékelése:	forgalomképes
A szakvélemény érvényessége:	6 hónap

Budapest, 2022.11.24.

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT  
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**

Adószám: 24934589-2-43  
Cégjegyzékszáma: 01-09-00000000-00000000  
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.  
Banksz.: 10700581-68469733-51100005

Berecz Tamás

Ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

Berecz Tamás

## 1. MEGBÍZÁS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezetet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) a megkötött Keretszerződés alapján.

Az értékelés célja: gazdasági döntéselőkészítés az érintett közös tulajdonú helyiségcsoport értékesítéséhez.

Az értékelés tárgya: **1074 Budapest, Dob u. 4. szám alatti ingatlan közös tulajdonban lévő 328 m<sup>2</sup> alapterületű XXXIII. jelű padlástér helyisége.**

Megjegyezzük, hogy a tervezett Társasházi alapító okirat szerint a vizsgált padlástér jelölése XXXIII. padlástér (a változási vázrajzon XXIV. számmal jelölve).

A 7206/1188/2022 iktatószámú Változási vázrajzon azonban VIII. jelű azonosítással rendelkezik a padlástér. A két dokumentumban eltérés van. A megállapított érték abban az esetben érvényes, amennyiben a dokumentumokban lévő ellentmondás feloldásra kerül.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő főbb jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, és módosítása
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított (EVS) irányelvek.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan területe részletesen bejárásra került. A helyszínen a padlástér adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. A vizsgált terület egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Az értékelés elvégzésekor a hasonló típusú és jellegű ingatlan általános piaci helyzete, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyok is megvizsgálásra kerültek.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap elején találhatók a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	1074 Budapest, Dob u. 4. sz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	624 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	34220
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
2. bejegyző határozat:	Műemlék
3. bejegyző határozat:	Műemléki jelentőségű terület

## II. RÉSZ:

Tulajdonviszonyok:

VII. kerület Önkormányzat 1/1

## III. RÉSZ:

nem tartalmaz bejegyzést

Az értékelést 1074 Budapest, Dob utca 4. szám alatti ingatlan közös tulajdonban lévő 328 m<sup>2</sup> alapterületű padlástér helyiségére vonatkozólag végeztük el.

#### 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

##### 4.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan a főváros VII. Belső-Erzsébetvárosban található. Erzsébetváros Budapest legkisebb területű kerülete, amely a pesti oldal Duna folyóhoz közel eső részén helyezkedik el 2,09 km<sup>2</sup>-en. A kerület népsűrűsége 25 054 fő/km<sup>2</sup>, amely fővároson belül a legsűrűbben lakott.

Északról a VI. kerület, keletről a XIV. kerület, délről a V. és VIII. kerület, nyugatról pedig V. kerület határolja. Három városrészt foglal magában: Belső-, Középső- és Külső-Erzsébetváros.

A kerület könnyen megközelíthető tömegközlekedéssel és autóval, a belső forgalom zömében egyirányúsított, a közterületen való parkolás nehézkes, munkanapokon díjfizetés köteles. A tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság kiváló megannyi tömegközlekedési eszköz rendelkezésre áll mint pl. 47,49 sz. villamos, M2, M3 metró, 9. sz. busz, 74 sz. trolibusz. A kerületben, illetve a kerület határán több nagy forgalmú közlekedési csomópont található, pl.: Blaha Lujza tér, Astória, Deák Ferenc tér. A VII. kerület Budapest közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Megannyi utcafronti, földszinti helyiség kereskedelmi-szolgáltató és vendéglátóipari egységként üzemel melyek közül kiemelendő az ingatlan közelében lévő Gozsdu udvar. A kerületrészt épületeinek megjelenése, homlokzata, állapota igen eltérő, nagy számban találhatóak itt műemlékek és védett épületek, vm. a Gozsdu udvar és a mellékutcákban épült 2000 években épült lakóházak is.

A társasházi ingatlan az Astoria vonzáskörzetében helyezkedik el. A vizsgált ingatlanrészt befoglaló társasházi épület a Dob utcában helyezkedik el. Utcafronti zárt sorú beépítéssel épült, a szomszédos társasházakkal határolva. A lakóház Dob utca felől közelíthető meg, csak személyi bejárat. Az utcafronti homlokzat közepes állapotú, az udvari homlokzat és a közös használatban lévő helyiségek felújítandó állapotban vannak. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, infrastrukturális ellátottság nagyon jó, az épület környezetében a zaj- és porterhelés jelentősnek mondható.

##### 4.2. Az ingatlan általános jellemzése

Földterületen lévő építmény elhelyezkedése	Az épületzárt sorúan beépített társasház. Hasonló jellegű, jellemzően belső udvaros kialakítású épületek határolják.
Épület típusa, elrendezése (szintek):	Az épület zárt sorúan beépített pince + földszint + 2 emelet + padlástér kialakítású.
Közművek (telken belül):	Telekterületen belül közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek
Alapozás:	Tégla sávalap, szigetelés nélkül
Teherhordó szerkezet:	Hagyományos építési móddal épült téglafalazat, feltételezhetően fagerendás, téglabéltestes közbenső- és fagerendás zárófödém.
Tetőszerkezete, fedése:	Ácsolt magastető, héjalása cserépfedés.

---

Épület homlokzata: Vakolt, közepes állapotú.

---

Csapadékvíz-elvezetés: Az épületen csapadékvíz-elvezető eresz- és lefolyó rendszer található.

---

## 5. ÉPÜLETDIAGNOSZTIKAI MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az épületben feltárásokat, műszeres vizsgálatot nem végeztünk, az alábbi épületdiagnosztikai megállapításokat egyszerű szemrevételezés, valamint a rendelkezésünkre átadott iratok alapján tettük.

A tető fedésére szolgáló cserépfedés helyenként hiányos illetve tört állapotú. A kémények épek, a ház ereszcatornája kiépített, a felszíni vízelvezetést biztosítja. Az épület falszerkezetei vakoltak, az utcafonti homlokzat közepes, belső homlokzata, lépcsőháza felújítandó állapotú, udvar elhanyagolt.

A padlástér műszaki állapotát a helyszíni szemlén szemrevételezéssel vizsgáltuk meg. A padlástér természetben egy egységet képez, megközelítése lépcsőházból lehetséges, kialakított lépcsőzeten keresztül. A fedélszék hagyományos ácsszerkezetekkel készült székoszlopos-szelemenes rendszerrel, melynek tartóelemei szerkezetiileg megfelelő állapotúak, utólagos javítási jelek, cserére vagy a szerkezet megerősítésére utaló nyomok nem tapasztalhatók. A padláson fogyasztásmérővel kiépített közműcsatlakozások nincsenek. Természetes bevilágítást néhány felülvilágító ablak biztosít. A padlástér beépítésénél számolni kell a meglévő épületszerkezetek esetleges pótlásáról, illetve helyreállításáról.

A padlástér tervezett beépítése során javasolt a tetőszerkezet és a zárófüdém tartószerkezeti és faanyagvédelmi vizsgálata. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: statikai, problémák, anyagkárosodások, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) felelősséget nem vállalunk.

## 6. AZ ÉRTÉKELÉS

### 6.1. Az értékelés módszere

Az értékebecslések, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

#### 6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg.

#### 6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) - megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

## 6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival. A forgalmi érték az a (legnagyobb gyakorisággal) pénzben kifejezett érték, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen összeget, vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik.

Amikor a forgalmi érték kifejezést használjuk, mindig azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően átadta a vevőnek.

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni. A fő módszernek egyrészt a piaci érték alapú forgalmi érték megállapítás került kiválasztásra, melyben az összehasonlításra nyilvános hirdetési adatbázisokból származó hasonló kialakítású ingatlanok kerültek felhasználásra. Az érték meghatározásához a környező kerületek aktuális ingatlanpiaci adatai, valamint a helyszíni szemle szolgáltatottak alapot. A vizsgált padlástér esetében a becsült bruttó alapterületi mérettel számoltunk, tekintettel arra, hogy az összehasonlító adatoknál is bruttó területet ismerjük.

*Maradványelvű értékelés* egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel rendelkezhet.

A maradványérték módszert beépítetlen földterületek, padlásterek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a beépítetlen terület jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a beépítetlen terület – továbbiakban már beépített ingatlan – piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a terület fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a terület átalakításáért.

## 7. A VIZSGÁLT KÖZÖS TULAJDONÚ INGATLANRÉSZ ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A tetőszerkezet részét képező egység önálló értékesítésére kínálati adat az internetes adatbázisokban fellelhető volt, ezért az épület zárófödeme felett található padlástér értékeléséhez a beépíthető padlásterekre vonatkozó összehasonlító adatokat használtuk fel. A piaci összehasonlításban a kínálati padlásterek paramétereikhez azonosan viszonyítottan, a vizsgált tetőtér bruttó területével kalkuláltunk.

Adatok	vizsgált ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Elhelyezkedés	VII. kerület Dob u. 4.	VI. kerület Belső-Terézváros	V. kerület Lipótváros	V. kerület Kálvin tér
megnevezése:	padlástér	padlástér	padlástér	padlástér
alapterülete (m <sup>2</sup> )	328	300	554	436
adatok forrása:		ingatlan.com 33062124	ingatlan.com 33062084	ingatlan.com 33233941
kínálati ár (Ft)		150 000 000	250 000 000	270 000 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		500 000	451 264	619 266
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
fekvése, elhelyezkedése		-5%	-10%	-10%
kialakítás, elrendezése		0%	0%	0%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	10%	5%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%
engedélyek, egyéb:		0%	0%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-25%</b>
<b>Korrigált fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>):</b>		<b>425 000</b>	<b>406 137</b>	<b>464 450</b>
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>431 862 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>141 700 000 Ft</b>		



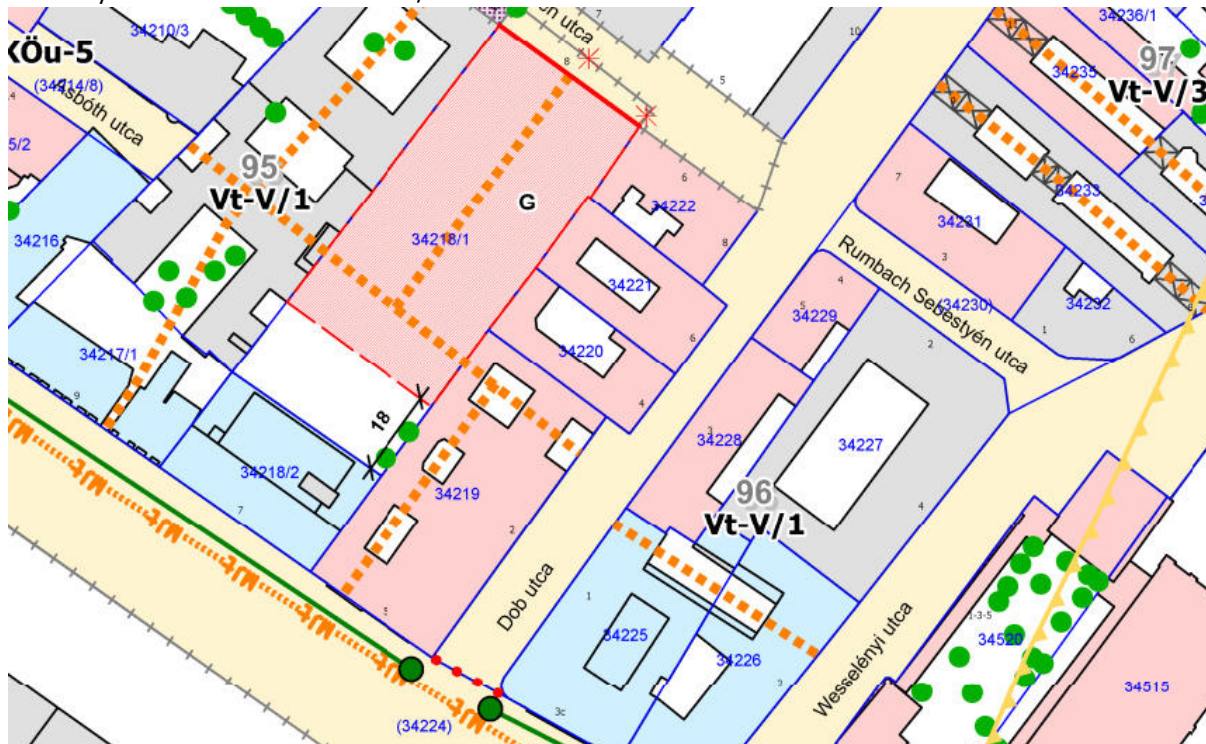
## 7.2. Maradványelvű értékelési módszer

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

A maradvány-érték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek (földterületek, padlásteretek, stb.) értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszthető terület (ingatlan) értéke.

A vizsgált közös tulajdonban lévő 328 m<sup>2</sup> alapterületű padlástér helyiség jelenleg használaton kívül álló terület. Az értékeléshez nem állt rendelkezésre a társasház tervezett tetőtérbeépítésére vonatkozó adat. Az értékelésben tervezett fejlesztés szerint lakásokat alakíthatnak ki a tetőtérben úgy, hogy az épületmagasságot nem növelik.

A szabályozási előírások szerint a Vt-V/1 övezetbe tartozik.



A padlástér tervezett jogi- és műszaki átalakítását követően önálló megközelítésű, lakhatásra alkalmas lakásokká alakítják át, mely szabad piaci körülmények között értékesíthetők.

Az értékesítés árbevétele és a padlástér átalakításával és korszerűsítésével kapcsolatos összes költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a fejlesztett terület maradványértékét.

A feltételek megvalósításához szükséges kivitelezési munkák költségéről, valamint a szükséges adminisztratív folyamatok költségéről nem áll rendelkezésre részletes költségvetés, ezért a maradványértékelésben a szakmai tapasztalatunk alapján becsültük a ráfordítások értékét.

**Befektetési kiadások:**

A fejlesztési/kivitelezési költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő, a környékre jellemző árszínvonalon, építési fejlesztések költségadatai alapján becsültük.

A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűzi-víz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségét.

Megjegyezzük, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.

**Kialakítandó lakások fajlagos négyzetméter árának számítása:**

Adatok:	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adatok		
		adat 1.	adat 2.	adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	VII. kerület, Dob u. 4. sz.	VII. kerület, Dob u.	VII. kerület, Dob u.	VII. kerület, Dob u.
ingatlan megnevezése:	lakóterület	lakás	lakás	lakás
hasznos alapterülete (m <sup>2</sup> )	60,00	<b>64</b>	<b>59</b>	<b>70</b>
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		<b>75 000 000</b>	<b>76 670 000</b>	<b>103 900 000</b>
kínálat forrása:		ingatlan.com 33046353	ingatlan.com 32926689	ingatlan.com 33202469
fajlagos alapár:		1 171 875 Ft/m <sup>2</sup>	1 299 492 Ft/m <sup>2</sup>	1 484 286 Ft/m <sup>2</sup>
kínálat/eltelt idő miatti korr.		-5%	-5%	-5%
módosított fajlagos alapár:		<b>1 113 281 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 234 517 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 410 071 Ft/m<sup>2</sup></b>

**Értékmódosító tényezők elemzése:**

Értékmódosító tényezők	adat 1.	adat 2.	adat 3.
fekvése	0%	0%	0%
eltérő területi méret	0%	0%	2%
épületen belüli elhelyezkedés	5%	5%	5%
lakás kialakítása	0%	0%	0%
lakás műszaki állapota	10%	10%	5%
lakás komfortfokozata	5%	0%	0%
egyéb: felszíni parkoló	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	1 335 938 Ft/m <sup>2</sup>	1 419 694 Ft/m <sup>2</sup>	1 579 280 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Átlagár kerekítve:</b>	<b>1 440 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		

**Maradványérték számítás beépítetlen padlástér  
értékének becsléséhez**

**Adatok:**

Padlástér mérete:	328,00 m <sup>2</sup>
Tervezett lakóterület nettó területe:	278,80 m <sup>2</sup>
Értékesíthető nettó terület összesen:	278,80 m <sup>2</sup>
3. Értékesíthető terület becsült fajlagos értéke:	1 440 000 Ft/m <sup>2</sup>

**Bevételek:**

1. Eladható terület értéke:	401 472 000 Ft
-----------------------------	----------------

**Bevételek összesen 401 472 000 Ft**

**Költségek:*****Szükség szerinti bontási költségek (becsült)***

A	- fajlagos költség:	4 500 Ft/légm <sup>3</sup>
	- bontandó térfogat:	1 115,20 légm <sup>3</sup>
	<b>Bontási költség összesen:</b>	<b>5 018 400 Ft</b>

***Fejlesztési költségek***

	Építési költségek	
	- fajlagos építési költség:	650 000 Ft/m <sup>2</sup>
B	1. - épített alapterület:	328,00 m <sup>2</sup>
	<b>Építési költség összesen:</b>	<b>213 200 000 Ft</b>
	2. Szakértői, tervezői költség:	6,0% 12 792 000 Ft
	3. Közműfejlesztés:	0,5% 1 066 000 Ft

***Egyéb költségek***

	1. Menedzsment és adminisztratív költségek	2,0% 4 264 000 Ft
C	2. Tartalékképzés	10,0% 21 320 000 Ft
	3. Nyereség képzés	8,0% 17 056 000 Ft

**Költségek összesen: 274 716 400 Ft**

**Becsült érték (összes bevétel-összes költség): 126 800 000 Ft**

## 8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre a 2022.10.05-i helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés kizárólag a tervezett beépítéssel érintett padlástér piaci értékének becslésére vonatkozik, nem vizsgáltuk a külön tulajdonú albetétek és más közös tulajdonú részek jogi helyzetét és műszaki állapotát;
- a rendelkezésre álló iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) felelősséget nem vállalunk;
- a 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 kezeljük;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- a szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. A szakvéleményben rögzített adatoknak a tényleges megvalósítástól való eltéréseért felelősséget nem vállalunk.

## 9. ÖSSZEGZÉS

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és maradványelvű értékelés módszerével is elvégeztük. A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlan az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról, a jelen értékelés tárgyát képező beépítésre alkalmas padlástereket csekély számban hirdetnek eladásra. A jelenlegi gazdasági és piaci viszonyok miatt úgy ítéljük meg, hogy a feltételezett lakáscélú hasznosítás és fejlesztésre alkalmassága miatt az értékegyeztetésnél a piaci összehasonlítás eredményét kell figyelembe venni. A maradványelvű értékelést ellenőrző számításként alkalmaztuk. A padlástér vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, a piaci összehasonlító módszer adja a piaci értékítéletnek legjobban megfelelő értéket.

A tárgyi ingatlanokra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiakat állapítjuk meg.

Az értékelés tárgya:

**1074 Budapest, Dob u. 4. szám alatti ingatlan közös tulajdonban lévő 328m<sup>2</sup> alapterületű padlástér helyiség  
piaci értéke:**

**141 700 000 Ft**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a Társasház közös tulajdonát képező **328 m<sup>2</sup> alapterületű padlástér helyiség** forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Szentendre, 2022.11.24.

---

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Tervezett alapító okirat, tervrajz  
Fényképfelvételek  
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/273273/2022

2022.08.25

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Belterület 34220 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 4.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

Kivett lakóház, udvar	0	624	0.00	
-----------------------	---	-----	------	--

1. bejegyző határozat: 110895/1/2005/04.09.15  
Műemlék

2. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11  
Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 179046/1993.VIII.9.  
jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 3. § (1) bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

---

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

---

Az ingatlan helyrajzi száma:	34220.
Az ingatlan címe:	1072 Budapest, Dob utca 4. szám
Az ingatlan területe:	624 m <sup>2</sup>
Alapító:	<b>Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata</b> (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)

2022. szeptember.....

## 1. 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 m<sup>2</sup> területű telekből, 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

### t á r s a s h á z - t u l a j d o n t

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. július 14. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ: 38/2022.).*

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 Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

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 tulajdonostársakat 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. Telek (624 m<sup>2</sup>)
- II. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek
- III. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
- IV. Teherhordó falak és pillérek, lakásválasztó falak
- V. födémek, földszinti padlószerkezetek (hő-, hang- és talajnedvesség elleni szigeteléseikkel, az aljzatbetonnal bezárólag)
- VI. Fedélszék és héjazása; épületbádogos szerkezetek
- VII. Homlokzati vakolatok és burkolatok
- VIII. Vízóraakna, vízvezeték a közös mérőtől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almrőjéig

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

- IX. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna
- X. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XI. Elektromos vezeték az elektromos-hálózati csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
- XII. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére, vagy egyéb közös célra közös költségen a jövőben beszereztetni fognak

#### Pinceszint:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| XIII. közlekedő | (a változási vázrajzon I. számmal jelölve)   |
| XIV. közlekedő  | (a változási vázrajzon I. számmal jelölve)   |
| XV. tároló      | (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)  |
| XVI. tároló     | (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)  |
| XVII. tároló    | (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)  |
| XVIII. pince    | (a változási vázrajzon III. számmal jelölve) |

#### Földszint:

- |                |   |
|----------------|---|
| XIX. lépcsőház | (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve) |
| XX. kapubejáró | (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)  |
| XXI. WC        | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve) |
| XXII. WC       | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve) |
| XXIII. WC      | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve) |
| XXIV. WC       | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve) |

#### Első emelet:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| XXV. WC              | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXVI. WC             | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXVII. WC            | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXVIII. függőfolyosó | (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve) |

#### Második emelet:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| XXIX. WC            | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXX. WC             | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXXI. WC            | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |
| XXXII. függőfolyosó | (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve) |

#### Tetőtér:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| XXXIII. padlástér | (a változási vázrajzon XXIV. számmal jelölve) |
|-------------------|---|

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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



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 vagyonsrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építménysrészek, 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 m<sup>2</sup> alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

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

### A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 32/1.000.

2. A változási vázrajzon 2. számmal jelölt, pincszint 2. ajtószámú, **34220/0/A/2** hrsz. alatti, összesen 95 m<sup>2</sup> alapterületű „egyéb helyiség” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
2,1	előtér	3,42 m <sup>2</sup>
2,2	iroda	4,30 m <sup>2</sup>
2,3	vendégtér	53,98 m <sup>2</sup>
2,4	mosogató	2,27 m <sup>2</sup>
2,5	konyha	17,42 m <sup>2</sup>
2,6	raktár	4,08 m <sup>2</sup>
2,7	raktár	2,74 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

2,8	mosdó	1,51 m <sup>2</sup>
2,9	mosdó	1,96 m <sup>2</sup>
2,10	WC	0,88 m <sup>2</sup>
2,11	WC	1,09 m <sup>2</sup>
2,12	öltöző	0,83 m <sup>2</sup>
2,13	zuhanyzó	0,83 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		95 m <sup>2</sup>

### A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 97/1.000.

3. A változási vázrajzon 3. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, **34220/0/A/3** hrsz. alatti, összesen 61 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
3,1	előszoba	2,71 m <sup>2</sup>
3,2	konyha	4,97 m <sup>2</sup>
3,3	fürdő, WC	3,15 m <sup>2</sup>
3,4	nappali	16,15 m <sup>2</sup>
3,5	közkedő	5,35 m <sup>2</sup>
3,6	tároló	1,87 m <sup>2</sup>
3,7	szoba	15,02 m <sup>2</sup>
3,8	szoba	11,38 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		61 m <sup>2</sup>

### A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 63/1.000.

4. A változási vázrajzon 4. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, **34220/0/A/4** hrsz. alatti, összesen 62 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
4,1	előszoba	2,83 m <sup>2</sup>
4,2	konyha	4,99 m <sup>2</sup>
4,3	WC	0,98 m <sup>2</sup>
4,4	fürdő	2,35 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

4,5	szoba	17,73 m <sup>2</sup>
4,6	szoba	20,68 m <sup>2</sup>
4,7	szoba	12,36 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		62 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 64/1.000.**

5. A változási vázrajzon 5. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, **34220/0/A/5** hrsz. alatti, összesen 36 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
5,1	konyha	7,02 m <sup>2</sup>
5,2	fürdő, WC	2,78 m <sup>2</sup>
5,3	szoba	26,07 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		36 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 37/1.000.**

6. A változási vázrajzon 6. számmal jelölt, földszint 4. ajtószámú, **34220/0/A/6** hrsz. alatti, összesen 38 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
6,1	konyha	5,82 m <sup>2</sup>
6,2	fürdő, WC	3,45 m <sup>2</sup>
6,3	szoba	28,27 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		38 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 39/1.000.**

7. A változási vázrajzon 7. számmal jelölt, földszint 8. ajtószámú, **34220/0/A/7** hrsz. alatti, összesen 36 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
7,1	konyha	8,98 m <sup>2</sup>
7,2	fürdő	3,30 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

7,3	WC	0,75 m <sup>2</sup>
7,4	szoba	23,20 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		36 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 37/1.000.**

8. A változási vázrajzon 8. számmal jelölt, földszint 6. ajtószámú, **34220/0/A/8** hrsz. alatti, összesen 26 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
8,1	konyha	6,17 m <sup>2</sup>
8,2	fürdő, WC	2,72 m <sup>2</sup>
8,3	szoba	17,41 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		26 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 27/1.000.**

9. A változási vázrajzon 9. számmal jelölt, I. emelet 9. ajtószámú, **34220/0/A/9** hrsz. alatti, összesen 45 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
9,1	konyha	6,97 m <sup>2</sup>
9,2	fürdő, WC	3,80 m <sup>2</sup>
9,3	szoba	12,50 m <sup>2</sup>
9,4	szoba	21,91 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		45 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 46/1.000.**

10. A változási vázrajzon 10. számmal jelölt, I. emelet 10. ajtószámú, **34220/0/A/10** hrsz. alatti, összesen 46 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
10,1	előszoba	3,91 m <sup>2</sup>
10,2	fürdő, WC	1,62 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

10,3	konyha	3,31 m <sup>2</sup>
10,4	szoba	23,62 m <sup>2</sup>
10,5	szoba	13,25 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		46 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 47/1.000.**

11. A változási vázrajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 14. ajtószámú, **34220/0/A/11** hrsz. alatti, összesen 57 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
11,1	előszoba	5,25 m <sup>2</sup>
11,2	fürdő	3,88 m <sup>2</sup>
11,3	WC	1,26 m <sup>2</sup>
11,4	konyha	6,81 m <sup>2</sup>
11,5	szoba	17,59 m <sup>2</sup>
11,6	szoba	21,75 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		57 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 58/1.000.**

12. A változási vázrajzon 12. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú, **34220/0/A/12** hrsz. alatti, összesen 48 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
12,1	konyha	6,46 m <sup>2</sup>
12,2	fürdő, WC	3,72 m <sup>2</sup>
12,3	szoba	25,35 m <sup>2</sup>
12,4	szoba	12,63 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		48 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 49/1.000.**

13. A változási vázrajzon 13. számmal jelölt, I. emelet 12. ajtószámú, **34220/0/A/13** hrsz. alatti, összesen 52 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
13,1	konyha	6,79 m <sup>2</sup>
13,2	fürdő, WC	3,22 m <sup>2</sup>
13,3	szoba	18,08 m <sup>2</sup>
13,4	szoba	23,80 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		52 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 53/1.000.**

14. A változási vázrajzon 14. számmal jelölt, I. emelet 13. ajtószámú, **34220/0/A/14** hrsz. alatti, összesen 42 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
14,1	előszoba	3,83 m <sup>2</sup>
14,2	kamra	1,06 m <sup>2</sup>
14,3	konyha	4,08 m <sup>2</sup>
14,4	fürdő, WC	4,09 m <sup>2</sup>
14,5	szoba	18,80 m <sup>2</sup>
14,6	szoba	10,13 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		42 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 43/1.000.**

15. A változási vázrajzon 15. számmal jelölt, II. emelet 14. ajtószámú, **34220/0/A/15** hrsz. alatti, összesen 47 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
15,1	konyha	6,84 m <sup>2</sup>
15,2	fürdő, WC	4,24 m <sup>2</sup>
15,3	szoba	12,90 m <sup>2</sup>
15,4	szoba	22,65 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		47 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 48/1.000.**

16. A változási vázrajzon 16. számmal jelölt, II. emelet 19. ajtószámú, **34220/0/A/16** hrsz. alatti, összesen 45 m<sup>2</sup> „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
16,1	konyha	8,88 m <sup>2</sup>
16,2	nappali	22,76 m <sup>2</sup>
16,3	fürdő, WC	4,80 m <sup>2</sup>
16,4	szoba	8,38 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		45 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 46/1.000.**

17. A változási vázrajzon 17. számmal jelölt, II. emelet 15. ajtószámú, **34220/0/A/17** hrsz. alatti, összesen 58 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
17,1	közlekedő	4,07 m <sup>2</sup>
17,2	fürdő, WC	4,38 m <sup>2</sup>
17,3	konyha	3,74 m <sup>2</sup>
17,4	szoba	18,40 m <sup>2</sup>
17,5	gardrób	4,61 m <sup>2</sup>
17,6	szoba	22,39 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		58 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 60/1.000.**

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

18. A változási vázrajzon 18. számmal jelölt, II. emelet 16. ajtószámú, **34220/0/A/18** hrsz. alatti, összesen 51 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
18,1	konyha	8,31 m <sup>2</sup>
18,2	fürdő, WC	3,10 m <sup>2</sup>
18,3	szoba	26,57 m <sup>2</sup>
18,4	szoba	12,85 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		51 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 52/1.000.**

19. A változási vázrajzon 19. számmal jelölt, II. emelet 17. ajtószámú, **34220/0/A/19** hrsz. alatti, összesen 29 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
19,1	konyha	7,09 m <sup>2</sup>
19,2	fürdő, WC	3,22 m <sup>2</sup>
19,3	szoba	18,75 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		29 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 30/1.000.**

20. A változási vázrajzon 20. számmal jelölt, II. emelet 18. ajtószámú, **34220/0/A/20** hrsz. alatti, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
20,1	előszoba	5,72 m <sup>2</sup>
20,2	kamra	1,12 m <sup>2</sup>
20,3	fürdő, WC	3,74 m <sup>2</sup>
20,4	konyha	3,49 m <sup>2</sup>
20,5	szoba	25,66 m <sup>2</sup>
20,6	szoba	19,42 m <sup>2</sup>

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

20,7	szoba	10,38 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		70 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 72/1.000.**

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 okiratban 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 vagyონrészekből 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 engedélyeinek kiadását 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.

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

- 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 tulajdonú 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

- 4.4.1. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket, valamint a közös telket mindegyik tulajdonostárs – a mindenkorai 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 többtelehasználat 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

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

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 tűrni, 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 elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont. Ha az építető 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 építkezéssel 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.

Ellenjegyzem Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

- 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 összesen 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 tulajdonközösségből folyó, a közösség egészét terhelő tartozásaik teljesítéséért – jogutódaira (ingatlanjának vevője, örököse, stb.) is kiterjedő hatállyal – tulajdoni hányaduk szerint felelnek.
- 4.7.4. A tulajdonostárs, amennyiben ingatlanát bérbe adja, a bérlő a lakásingatlanl kapcsolatos 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-lege 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 elidegenítésükre 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

Ellenjegyzem Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

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

tulajdonjogának átruházása során más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre 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 okiratban 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 ismételtelen folyamatba tett peres eljárás folytán teljesítené, a tulajdonostársak többsége bírói úton kérheti a közösség megszüntetését.

## 6. KÖZGYŰLÉS, KÖZÖS KÉPVISELŐ, SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

- 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.

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

## 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.

## 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 mindenkori 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 bérletiivel (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 irányadóak.
- 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.

Ellenjegyzem Budapestén,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

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

Budapest, 2022. [...] napján

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
**Niedermüller Péter, polgármester**  
**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, 2022. szeptember....napján**, amely ellenjegyzéssel – az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján – az Ingatlanügyi Hatóság előtti eljáráshoz szükséges meghatalmazás elfogadásáról is nyilatkozom:

Ellenjegyzem Budapesten,  
2022. [...] napján:  
KASZ: 36069957

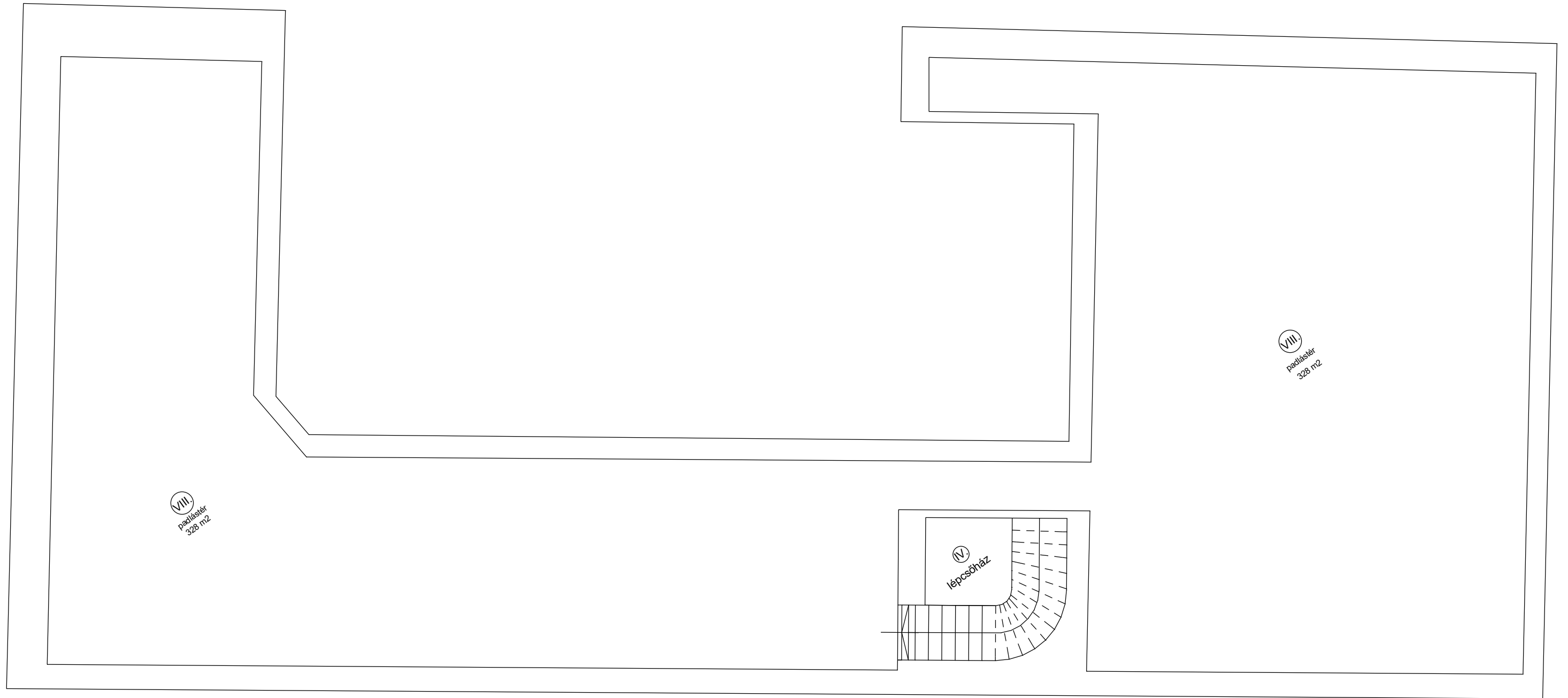
\_\_\_\_\_  
Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
a 34220 helyrajzi számú földrészlet társasház alapításához  
1072 Budapest, Dob utca 4.  
padlástér

Méretarány=1:100



Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.

Nyilvántartásba véve.

Budapest, 2022. .... hó ..... nap

Készítő: .....

Müllner Tamás  
földmérő ig. száma: 6689/2014  
Ing.rend.min. száma: 1459/1995

.....  
záradékoló

P.H.

Ing.rend.min.sz.: .....

## FOTÓ MELLÉKLET

---



utcakép



homlokat



homlokat, lakóház bejárata



épület utcafronti bejárata, házsám



kapualj



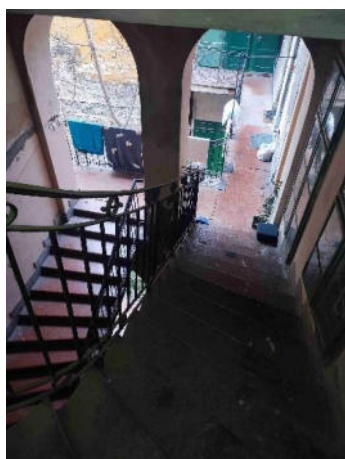
udvari homlokat



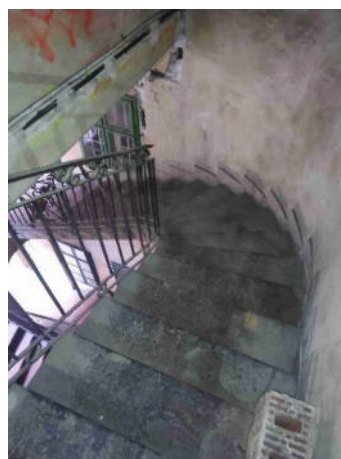
udvari homlokzat



lépcsőház



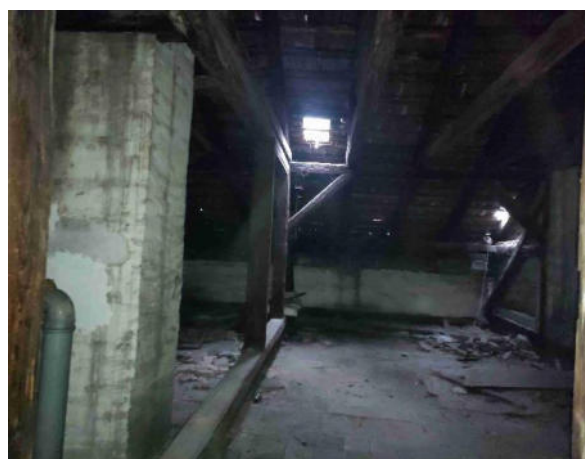
tetőtéri lépcsőzet



tetőtéri lépcsőzet



tetőtér



tetőtér





tetőtér



tetőtér



tetőtér



tetőtér



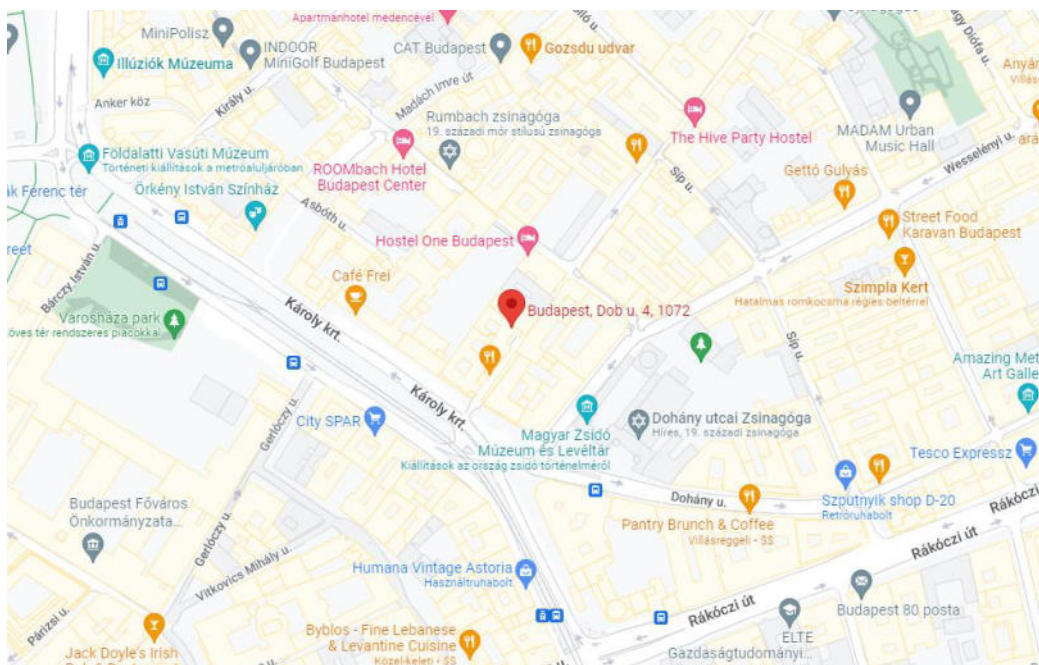
tetőtér



üzemképtelen elektromos elosztó

## TÉRKÉP MELLÉKLET

## INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

