

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**1074 Budapest, Dob utca 3. II. em. 15. sz. szám alatti  
34228/0/A/18 helyrajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról**  
*(Az értékelt lakás vizsgálata a tervezett jogi rendezését követő állapotra  
vonatkozóan kerül elvégzésre)*

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

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGRENDELÉS
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok:

- Tulajdoni lap
- Társasházi alapító okirat
- Alaprajz
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tulajdoni lap szerint)	: 1074 Budapest, Dob utca 3.
Ingatlan címe (tervezett)	: 1074 Budapest, Dob utca 3. II. em. 15. sz.
Helyrajzi száma (tervezett)	: 34228/0/A/18
Ingatlan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 69,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányada (tervezett)	: 34/1000
Hasznosítása	: lakás

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:**

**53 700 000 Ft**


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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad (tervezett)	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2022.11.18.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022.11.24.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Budapest 2022.11.24.

  
**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT  
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**  
Adószám: 24934589-2-43  
Cégjegyzékszám: 01-02-054201  
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.  
Banksz.: 10700581-68469733-51100005

Bercz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008  
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

## 1. MEGRENDELÉS

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.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Az ingatlan értékelésénél többek között az alábbi jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről, 1993. évi LXXVIII. törvény
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

A helyszíni szemle során az ingatlant részletesen bejártuk, felmértük, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Széljegy tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1074 Budapest, Dob utca 3.
Ingatlan címe (tervezett):	1074 Budapest, Dob utca 3. II. em. 15. sz.
Tulajdoni lap szerinti területe (tervezett):	69 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma (tervezett):	34228/0/A/18
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	Műemlék, Műemlék jellegű terület
II. rész: Tulajdonviszony:	VII. kerületi Önkormányzat 1/1
III. rész: Bejegyző határozat:	III/1,2 VezetékJog. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Erzsébetváros Budapest legkisebb területű kerülete, amely a pesti oldal Duna folyóhoz közel eső részén helyezkedik el 2,09 km<sup>2</sup>-en. 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 parkolás a környéken hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények az ingatlan 200-500 méteres körzetében hiánytalanul elérhetőek. Utcafronti, földszinti helyiségek jellemzően kereskedelmi-szolgáltató üzletként működnek.

Az ingatlan Belső-Erzsébetváros kerületrészben, a Dob utca Károly körúthoz közel eső részén helyezkedik el, a társasház I. emeletének belső udvari részén, átlagos minőségű környezetben.

---

## 4.2. Telek általános jellemzői

A vizsgált albetétet befoglaló társasházi épület a Dob utca elején helyezkedik el a Károly krt. és a Rumbach S. u. közötti szakaszon, közbenső telekterületen, a szomszédos társasházakkal zárt sorúan határolva. A csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapu Dob utca utca felől nyílik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, az infrastrukturális ellátottság kiváló.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pincszint + földszint + 3 emelet szint kialakítású épület vélelmezhetően az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, fagerendás poroszszüveg födémekkel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba – szemrevételezés útján, feltárás, vizsgálat nélkül – a tetőszerkezet és a homlokzat utcafronti ún. ereszeszka omlása látható vm. a lépcsőházban több helyen nagyobb méretű vakolatomlás azonosítható. Az épület utcafronti bejárata zárt, a tetőszerkezet korának megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított. A belső udvari homlokzat közepes-felújítandó, aládúcolás nem látható. Az értékelt ingatlan a társasház II. emeletén helyezkedik el, udvari bejárattal és utcai tájolással. Az albetét bejárati ajtaja üvegezett, fa tokszerkezetű. Közműrendszerek közül az összes rendszer elérhető, gáz-, villanyóra és vízóra fellelhetőek. Fűtés egyedül a nagyobb méretű szobában van: HÉRA fűtés. Egyéb helyiségekben hőleadó nincs. Melegvizet a fürdőszobában lévő villanybojler szolgáltatja. A gépészet működőképessége nem tesztelt a szemle során. Víztételi lehetőség a konyhában és a fürdőszobában biztosított, WC a lakrészen belül kiépített. Az ingatlanban a konyha-kamra, fürdőszoba, közlekedő helyiség fel lett újítva elsősorban esztétikailag érintőlegesen gépészetileg. Elvégzett munkálatok: falazat festése, hideg burkolat csere; padozaton kerámia illetve lamináltparketta lehelyezése. A szobákban eredeti fa parketta és festett falazat van. Előbbiek állapota jó, utóbbiak állapota közepes. A konyhai-előszobai falazaton vizesedés nyoma látható. Szóbeli tájékoztatás szerint a vizesedés forrása megszüntetésre került. Falazaton egyéb esztétikai hibák nem láthatóak. Penészesedés, beázás nyomai nincsenek. A belső udvari és az utcai tájolású gerébtokos ablakok szerkezeti elemei átlagos állapotúak, külső árnyékolókkal nem rendelkeznek. Összességében jó-átlagos állapotú, felszereltsége és kialakítása alapján komfortos besorolású ingatlan, amely életvitelszerű lakhatásra jelen állapotában alkalmas. Az értékelt lakás vizsgálata a tervezett jogi rendezését követő állapotra vonatkozóan kerül elvégzésre. Jelenleg osztatlan közös tulajdonú ingatlan, melyben több önálló egységet képező lakás található. Az értékeléshez rendelkezésre állt a változási vázrajz a 34228 helyrajzi számú földrészlet társasház alapításához, illetve az alapító okirat tervezett példánya.

Épület építési éve:	1900-as évek eleje
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fagerendás, téglabéléstartos
Tetőszerkezete:	összetett fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	lamináltparketta, parketta, kerámia; festett-csempézett
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű gerébtokos udvari-utcai tájolású ablakok; fa szerk. üvegezett bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	HÉRA
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Belső tér fizikai állapota:	jó-átlagos
Felújítás éve:	5 éven belül
Felújítás tárgya:	burkolatcsere, gépészeti eszközök cseréje, szanitercsere

4.4. Helyiségkimutatás

Az értékeléshez rendelkezésre állt a változási vázrajz a 34228 helyrajzi számú földrészlet társasház alapításához, illetve az alapító okirat tervezett példánya. Az alapterület esetében az előző iratok adatait vettük alapul, melyeket szűrőpróbaszerűen ellenőriztünk a helyszínen.

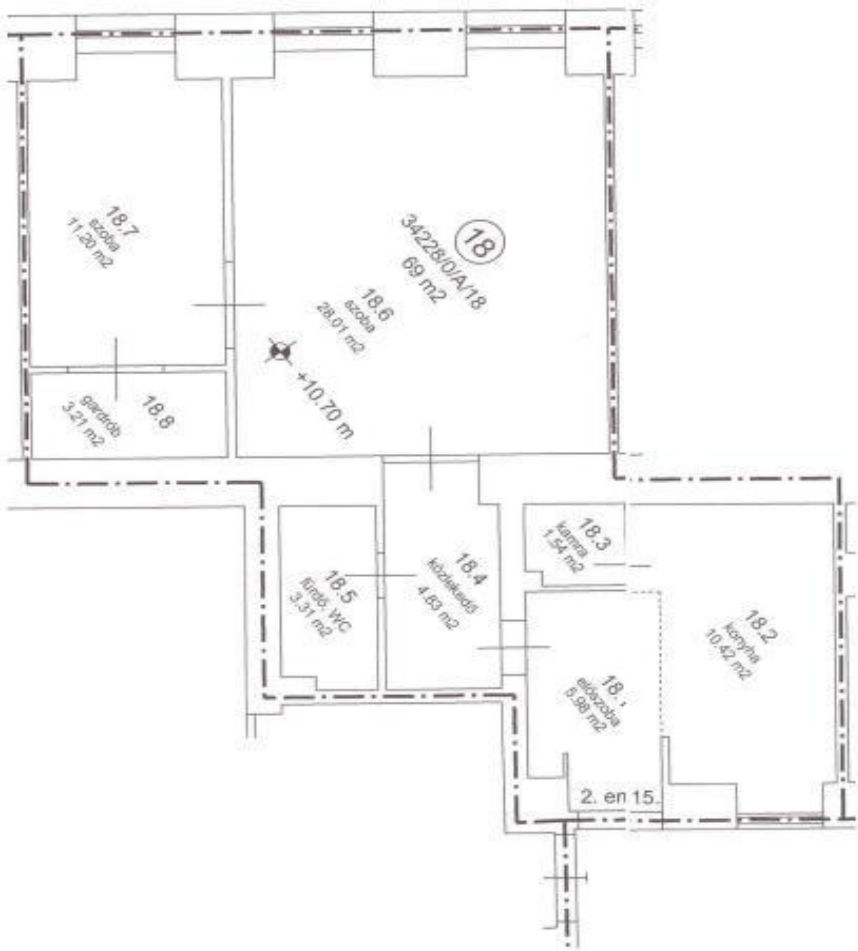
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	lakás		
előszoba	5,98	100%	5,98
konyha	10,42	100%	10,42
kamra	1,54	100%	1,54
közlekedő	4,83	100%	4,83
fürdőszoba-WC	3,31	100%	3,31
szoba	28,01	100%	28,01
szoba	11,20	100%	11,20
gardrób	3,21	100%	3,21
Összesen:	68,50		68,50

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	-		
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]: 

68,5 m<sup>2</sup>

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. 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.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	1074 Budapest, Dob utca 3. II. em. 15. sz.	VII. kerület, Dob utca	VII. kerület, Dob utca	VII. kerület, Akácfa utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	69	<b>64</b>	<b>61</b>	<b>76</b>
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		<b>54 900 000</b>	<b>63 910 000</b>	<b>65 900 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		857 813	1 047 705	867 105
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		772 031	942 934	780 395
<b>KORREKCIÓK</b>				
műszaki állapot		0%	-5%	0%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%
alapterület		0%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
utcafronti kialakítás		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>0%</b>	<b>-15%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		772 031	801 494	780 395
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>784 640 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>53 700 000 Ft</b>		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/32861386>

2. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/33019507>

3. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/32883580>

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**53 700 000 Ft**



**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1074 Budapest, Dob utca 3. II. em. 15. sz.	VII. kerület, Akácfa utca	VII. kerület, Síp utca	VII. kerület, Nagydiófa u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	69	<b>68</b>	<b>63</b>	<b>62</b>
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>220 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		2 941	3 175	3 548
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-10%	-10%	-10%
komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
fekvése kerületen belül		0%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-25%</b>	<b>-25%</b>	<b>-25%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 206	2 381	2 661
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 420 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/kiado+lakas/tegla-epitesu-lakas/33266449>
2. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/kiado+lakas/tegla-epitesu-lakas/33249214>
3. adat: <https://ingatlan.com/vii-ker/kiado+lakas/tegla-epitesu-lakas/33249214>

<b>Számítás:</b>		
Használat szerinti hasznos terület:		69 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek egységára:		2 420 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		95%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 889 778 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	8%	151 182 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	75 591 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>226 773 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 663 005 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
<b>Becsült érték:</b>		<b>22 170 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**22 200 000 Ft**

## 6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemző jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	53 700 000 Ft	100%	53 700 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	22 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>53 700 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**53 700 000 Ft**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon, társasházi alapító okiraton bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

- 
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő 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;
  - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingtalan: **1074 Budapest, Dob utca 3. II. em. 15. sz.**

Becsült értéke: **53 700 000 Ft**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Szakvélemény fordulónapja	: 2022.11.18.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Budapest 2022.11.24.

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 00004/273268/2022

2022.08.25

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Belterület 34228 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 3.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	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

740

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. - 291768/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 178550/1993.08.06./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71069/2/2010/10.10.18

Vezetékjog

12 m2 területre, VMB-142/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15

Vezetékjog

13 m2 területre, VMB-215/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

---

**A 1074 BUDAPEST, DOB UTCA 3. SZÁM  
ALATT TALÁLHATÓ HELYSÉGEK ÉS LAKÁSOK  
TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA**

---

Az ingatlan helyrajzi száma:	34228.
Az ingatlan címe:	1074 Budapest, Dob utca 3. szám
Az ingatlan területe:	740 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. [...].

## 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 34228. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **1074 Budapest, Dob utca 3. szám** alatti ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) jelenlegi 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa, – amely 740 m<sup>2</sup> területű telekből, és a telken felépítésre kerülő 23 db lakást és egyéb helyiséget magában foglaló épületből áll – a mellékelt vázrajzoknak és alapítási szándékunknak megfelelően **1074 Budapest, Dob utca 3.** 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 – **1074 Budapest, Dob utca 3. 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 17. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ: 37/2022.).*

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 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

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

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 mindenkor külön tulajdonnal rendelkező tulajdonársakat 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 (740 m<sup>2</sup>)
- II. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek
- III. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
- IV. Teherhordó falak és pillérek, lakáselválasztó falak
- V. födémek, földszinti padlószerkezetek (hő-, hang- és talajnedvesség elleni szigeteléseikkel, az aljzatbetonnal bezárolag)
- VI. Fedélszék és héjazása; épületbádogos szerkezetek
- VII. Homlokzati vakolatok és burkolatok
- VIII. Vízóraakna, vízvezeték a közös mérőtől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almérőjéig
- IX. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna
- X. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

- 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 XII. számmal jelölve)   |
| XIV. melléklépcső | (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)     |
| XV. tároló        | (a változási vázrajzon XIII. számmal jelölve)  |
| XVI. tároló       | (a változási vázrajzon XIV. számmal jelölve)   |
| XVII. tároló      | (a változási vázrajzon XV. számmal jelölve)    |
| XVIII. tároló     | (a változási vázrajzon XVI. számmal jelölve)   |
| XIX. tároló       | (a változási vázrajzon XVII. számmal jelölve)  |
| XX. tároló        | (a változási vázrajzon XVIII. számmal jelölve) |
| XXI. tároló       | (a változási vázrajzon XIX. számmal jelölve)   |
| XXII. tároló      | (a változási vázrajzon XX. számmal jelölve)    |
| XXIII. tároló     | (a változási vázrajzon XXI. számmal jelölve)   |
| XXIV. tároló      | (a változási vázrajzon XXII. számmal jelölve)  |
| XXV. tároló       | (a változási vázrajzon XXIII. számmal jelölve) |

#### Földszint:

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| XXVI. közös közlekedő | (a változási vázrajzon III. számmal jelölve) |
| XXVII. kapubejáró     | (a változási vázrajzon I. számmal jelölve)   |
| XXVIII. lépcsőház     | (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)  |
| XXIX. közös közlekedő | (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)  |
| XXX. melléklépcső     | (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)   |
| XXXI. légudvar        | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  |

#### Első emelet:

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| XXXII. közös előtér   | (a változási vázrajzon VIII. számmal jelölve) |
| XXXIII. lépcsőház     | (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)   |
| XXXIV. függőfolyosó   | (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)  |
| XXXV. közös közlekedő | (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)   |
| XXXVI. melléklépcső   | (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)    |
| XXXVII. légudvar      | (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)   |

#### Második emelet:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| XXXVIII. lépcsőház  | (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)  |
| XXXIX. függőfolyosó | (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve) |
| XL. közös közlekedő | (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)  |
| XLI. melléklépcső   | (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)   |

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

XLII. légudvar (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  
Harmadik emelet:

XLIII. lépcsőház (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)  
 XLIV. függőfolyosó (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)  
 XLV. közös közlekedő (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)  
 XLVI. melléklépcső (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)  
 XLVII. légudvar (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)  
 XLVIII. közös előtér (a változási vázrajzon IX. számmal jelölve)  
 XLIX. közös WC (a változási vázrajzon X. számmal jelölve)  
 L. közös WC (a változási vázrajzon XI. számmal jelölve)

#### Padlás:

LI. 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 vagyონrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal, felszerelésekkel és berendezéseikkel 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, földszint 1. ajtószámú, **34228/0/A/1** hrsz. alatti, összesen 22 m<sup>2</sup> alapterületű „üzlet” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
1,1	üzlet	10,18 m <sup>2</sup>
1,2	konyha	2,63 m <sup>2</sup>
1,3	lépcső	1,77 m <sup>2</sup>
1,4	tároló	5,48 m <sup>2</sup>
1,5	mosdó	1,74 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

1,6	WC	0,32 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		22 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 11/1.000.**

2. A változási vázrajzon 2. számmal jelölt, földszint 1/A. ajtószámú, **34228/0/A/2** hrsz. alatti, összesen 32 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
2,1	előszoba	6,37 m <sup>2</sup>
2,2	fürdő	4,44 m <sup>2</sup>
2,3	konyha	5,55 m <sup>2</sup>
2,4	szoba	15,26 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		32 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 16/1.000.**

3. A változási vázrajzon 3. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, **34228/0/A/3** hrsz. alatti, összesen 20 m<sup>2</sup> alapterületű „üzlet” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
3,1	üzlet	11,05 m <sup>2</sup>
3,2	lépcső	1,64 m <sup>2</sup>
3,3	tároló	7,54 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		20 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 10/1.000.**

4. A változási vázrajzon 4. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, **34228/0/A/4** hrsz. alatti, összesen 64 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
4,1	előszoba	4,09 m <sup>2</sup>
4,2	fürdő	7,00 m <sup>2</sup>
4,3	étkező	6,47 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

4,4	konyha	6,17 m <sup>2</sup>
4,5	szoba	8,38 m <sup>2</sup>
4,6	szoba	18,64 m <sup>2</sup>
4,7	lépcső	3,38 m <sup>2</sup>
4,8	szoba	9,54 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		64 m <sup>2</sup>

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 32/1.000.

5. A változási vázrajzon 5. számmal jelölt, földszint 4. ajtószámú, **34228/0/A/5** hrsz. alatti, összesen 57 m<sup>2</sup> alapterületű, „üzlet” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
5,1	üzlet	35,50 m <sup>2</sup>
5,2	WC	0,69 m <sup>2</sup>
5,3	lépcső	2,88 m <sup>2</sup>
5,4	műhely	17,89 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		57 m <sup>2</sup>

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 28/1.000.

6. A változási vázrajzon 6. számmal jelölt, földszint 5. ajtószámú, **34228/0/A/6** hrsz. alatti, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
6,1	előtér	2,77 m <sup>2</sup>
6,2	szoba	8,04 m <sup>2</sup>
6,3	lépcső	0,87 m <sup>2</sup>
6,4	fürdő	3,40 m <sup>2</sup>
6,5	közlekedő	12,61 m <sup>2</sup>
6,6	szoba	11,69 m <sup>2</sup>
6,7	lépcső	1,28 m <sup>2</sup>
6,8	lépcső	3,28 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

6,9	lépcső	0,86 m <sup>2</sup>
6,10	szoba	10,15 m <sup>2</sup>
6,11	fürdő	3,56 m <sup>2</sup>
6,12	szoba	7,79 m <sup>2</sup>
6,13	szoba	4,03 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		70 m <sup>2</sup>

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 35/1.000.

7. A változási vázrajzon 7. számmal jelölt, földszint 6. ajtószámú, **34228/0/A/7** hrsz. alatti, összesen 28 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
7,1	előszoba	2,45 m <sup>2</sup>
7,2	konyha	7,33 m <sup>2</sup>
7,3	fürdő	2,68 m <sup>2</sup>
7,4	szoba	16,02 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		28 m <sup>2</sup>

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 14/1.000.

8. A változási vázrajzon 8. számmal jelölt, földszint 7. ajtószámú, **34228/0/A/8** hrsz. alatti, összesen 162 m<sup>2</sup> alapterületű, „étterem” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
8,1	étterem	105,02 m <sup>2</sup>
8,2	raktár	3,92 m <sup>2</sup>
8,3	raktár	3,41 m <sup>2</sup>
8,4	lépcső	4,09 m <sup>2</sup>
8,5	közlekedő	4,03 m <sup>2</sup>
8,6	mosdó	1,12 m <sup>2</sup>
8,7	WC	0,46 m <sup>2</sup>
8,8	WC	0,46 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



8,9	mosdó	3,29 m <sup>2</sup>
8,10	WC	1,66 m <sup>2</sup>
8,11	mosogató	1,98 m <sup>2</sup>
8,12	konyha	19,64 m <sup>2</sup>
8,13	lépcső	1,85 m <sup>2</sup>
8,14	vendégtér	10,67 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		162 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 80/1.000.**

9. A változási vázrajzon 9. számmal jelölt, I. emelet 9. ajtószámú, **34228/0/A/9** hrsz. alatti, összesen 74 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
9,1	előszoba	7,26 m <sup>2</sup>
9,2	közlekedő	6,50 m <sup>2</sup>
9,3	szoba	21,31 m <sup>2</sup>
9,4	szoba	15,23 m <sup>2</sup>
9,5	konyha	14,17 m <sup>2</sup>
9,6	fürdő, WC	4,71 m <sup>2</sup>
9,7	gardrób	4,69 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		74 m <sup>2</sup>

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

10. A változási vázrajzon 10. számmal jelölt, I. emelet 10. ajtószámú, **34228/0/A/10** hrsz. alatti, összesen 80 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
10,1	előszoba	6,77 m <sup>2</sup>
10,2	fürdő, WC	5,25 m <sup>2</sup>
10,3	tároló	1,49 m <sup>2</sup>
10,4	szoba	26,15 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

10,5	szoba	29,63 m <sup>2</sup>
10,6	konyha	3,05 m <sup>2</sup>
10,7	gardrób	7,22 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		80 m <sup>2</sup>

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

11. A változási vázrajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 11/A. ajtószámú, **34228/0/A/11** hrsz. alatti, összesen 16 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
11,1	konyha	3,60 m <sup>2</sup>
11,2	fürdő	2,87 m <sup>2</sup>
11,3	szoba	9,80 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		16 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 8/1.000.**

12. A változási vázrajzon 12. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú, **34228/0/A/12** hrsz. alatti, összesen 50 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
12,1	előszoba	7,03 m <sup>2</sup>
12,2	kamra	2,15 m <sup>2</sup>
12,3	konyha	7,56 m <sup>2</sup>
12,4	fürdő, WC	4,41 m <sup>2</sup>
12,5	szoba	28,89 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		50 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 25/1.000.**

13. A változási vázrajzon 13. számmal jelölt, I. emelet 11/B. ajtószámú, **34228/0/A/13** hrsz. alatti, összesen 42 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
---	----------------------	-------------------

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

13,1	előszoba	7,87 m <sup>2</sup>
13,2	konyha	3,43 m <sup>2</sup>
13,3	kamra	1,62 m <sup>2</sup>
13,4	fürdő, WC	2,79 m <sup>2</sup>
13,5	szoba	26,72 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		42 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 21/1.000.**

14. A változási vázrajzon 14. számmal jelölt, I. emelet 12/A. ajtószámú, **34228/0/A/14** hrsz. alatti, összesen 60 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
14,1	előszoba	4,99 m <sup>2</sup>
14,2	konyha	9,60 m <sup>2</sup>
14,3	fürdő, WC	3,54 m <sup>2</sup>
14,4	szoba	41,61 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		60 m <sup>2</sup>

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

15. A változási vázrajzon 15. számmal jelölt, I. emelet 12. ajtószámú, **34228/0/A/15** hrsz. alatti, összesen 62 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
15,1	előszoba	3,78 m <sup>2</sup>
15,2	étkező	17,86 m <sup>2</sup>
15,3	konyha	7,25 m <sup>2</sup>
15,4	szoba	28,73 m <sup>2</sup>
15,5	fürdő, WC	4,51 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		62 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 31/1.000.**

16. A változási vázrajzon 16. számmal jelölt, I. emelet 13. ajtószámú, **34228/0/A/16** hrsz. alatti, összesen 32 m<sup>2</sup> „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Ellenjegyzem Budapest, 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
16,1	konyha	11,80 m <sup>2</sup>
16,2	fürdő	4,47 m <sup>2</sup>
16,3	szoba	15,91 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		32 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 16/1.000.**

17. A változási vázrajzon 17. számmal jelölt, II. emelet 14. ajtószámú, **34228/0/A/17** hrsz. alatti, összesen 101 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
17,1	előszoba	11,09 m <sup>2</sup>
17,2	konyha	7,47 m <sup>2</sup>
17,3	gardrób	6,73 m <sup>2</sup>
17,4	szoba	16,06 m <sup>2</sup>
17,5	hall	25,62 m <sup>2</sup>
17,6	fürdő, WC	4,49 m <sup>2</sup>
17,7	szoba	29,68 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		101 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 50/1.000.**

18. A változási vázrajzon 18. számmal jelölt, II. emelet 15. ajtószámú, **34228/0/A/18** hrsz. alatti, összesen 69 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
18,1	előszoba	5,98 m <sup>2</sup>
18,2	konyha	10,42 m <sup>2</sup>
18,3	kamra	1,54 m <sup>2</sup>
18,4	közlekedő	4,83 m <sup>2</sup>
18,5	fürdő, WC	3,31 m <sup>2</sup>

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

18,6	szoba	28,01 m <sup>2</sup>
18,7	szoba	11,20 m <sup>2</sup>
18,8	gardrób	3,21 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		69 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 34/1.000.**

19. A változási vázrajzon 19. számmal jelölt, II. emelet 16. ajtószámú, **34228/0/A/19** hrsz. alatti, összesen 105 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
19,1	előszoba	8,88 m <sup>2</sup>
19,2	konyha	13,17 m <sup>2</sup>
19,3	kamra	2,34 m <sup>2</sup>
19,4	fürdő, WC	5,28 m <sup>2</sup>
19,5	szoba	28,23 m <sup>2</sup>
19,6	szoba	30,17 m <sup>2</sup>
19,7	szoba	16,93 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		105 m <sup>2</sup>

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

20. A változási vázrajzon 20. számmal jelölt, II. emelet 17. ajtószámú, **34228/0/A/20** hrsz. alatti, összesen 81 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
20,1	előszoba	6,86 m <sup>2</sup>
20,2	konyha	7,46 m <sup>2</sup>
20,3	kamra	2,69 m <sup>2</sup>
20,4	fürdő	5,54 m <sup>2</sup>
20,5	WC	1,60 m <sup>2</sup>
20,6	szoba	29,92 m <sup>2</sup>
20,7	szoba	26,74 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

terület összesen, kerekítve:	81 m <sup>2</sup>
------------------------------	-------------------

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 40/1.000.**

21. A változási vázrajzon 21. számmal jelölt, II. emelet 18. ajtószámú, **34228/0/A/21** hrsz. alatti, összesen 76 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
21,1	előszoba	8,21 m <sup>2</sup>
21,2	közlekedő	1,92 m <sup>2</sup>
21,3	fürdő	4,67 m <sup>2</sup>
21,4	mosdó, WC	2,43 m <sup>2</sup>
21,5	konyha	12,40 m <sup>2</sup>
21,6	kamra	2,26 m <sup>2</sup>
21,7	szoba	28,30 m <sup>2</sup>
21,8	szoba	15,59 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		76 m <sup>2</sup>

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

22. A változási vázrajzon 22. számmal jelölt, III. emelet 19. ajtószámú, **34228/0/A/22** hrsz. alatti, összesen 71 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
22,1	előszoba	8,82 m <sup>2</sup>
22,2	fürdő, WC	4,00 m <sup>2</sup>
22,3	konyha	10,64 m <sup>2</sup>
22,4	kamra	3,05 m <sup>2</sup>
22,5	szoba	28,72 m <sup>2</sup>
22,6	szoba	16,00 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		71 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 35/1.000.**

23. A változási vázrajzon 23. számmal jelölt, III. emelet 20. ajtószámú, **34228/0/A/23** hrsz. alatti, összesen 84 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
23,1	előszoba	7,48 m <sup>2</sup>
23,2	konyha	11,14 m <sup>2</sup>
23,3	fürdő, WC	5,31 m <sup>2</sup>
23,4	tároló	1,70 m <sup>2</sup>
23,5	szoba	31,39 m <sup>2</sup>
23,6	közlekedő	4,03 m <sup>2</sup>
23,7	szoba	9,08 m <sup>2</sup>
23,8	szoba	13,62 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		84 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 42/1.000.**

24. A változási vázrajzon 24. számmal jelölt, III. emelet 21. ajtószámú, **34228/0/A/24** hrsz. alatti, összesen 108 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
24,1	előszoba	9,13 m <sup>2</sup>
24,2	konyha	14,32 m <sup>2</sup>
24,3	kamra	2,26 m <sup>2</sup>
24,4	fürdő, WC	5,11 m <sup>2</sup>
24,5	szoba	17,12 m <sup>2</sup>
24,6	szoba	31,65 m <sup>2</sup>
24,7	szoba	28,89 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		108 m <sup>2</sup>

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

25. A változási vázrajzon 25. számmal jelölt, III. emelet 22. ajtószámú, **34228/0/A/25** hrsz. alatti, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
---	----------------------	-------------------

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

25,1	előszoba	6,47 m <sup>2</sup>
25,2	konyha	9,63 m <sup>2</sup>
25,3	kamra	2,25 m <sup>2</sup>
25,4	közlekedő	4,79 m <sup>2</sup>
25,5	fürdő, WC	3,54 m <sup>2</sup>
25,6	szoba	28,48 m <sup>2</sup>
25,7	szoba	14,87 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		70 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 35/1.000.**

26. A változási vázrajzon 26. számmal jelölt, III. emelet 23. ajtószámú, **34228/0/A/26** hrsz. alatti, összesen 76 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
26,1	előszoba	8,34 m <sup>2</sup>
26,2	konyha	3,63 m <sup>2</sup>
26,3	kamra	1,51 m <sup>2</sup>
26,4	szoba	27,08 m <sup>2</sup>
26,5	szoba	30,55 m <sup>2</sup>
26,6	fürdő, WC	4,99 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		76 m <sup>2</sup>

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

27. A változási vázrajzon 27. számmal jelölt, III. emelet 24. ajtószámú, **34228/0/A/27** hrsz. alatti, összesen 28 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
27,1	konyha	11,95 m <sup>2</sup>
27,2	szoba	16,07 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		28 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 14/1.000.**

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

28. A változási vázrajzon 28. számmal jelölt, pincszint 1. ajtószámú, **34228/0/A/28** hrsz. alatti, összesen 103 m<sup>2</sup> alapterületű „egyéb helyiség” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
28,1	lépcső	6,41 m <sup>2</sup>
28,2	vendégtér	49,10 m <sup>2</sup>
28,3	raktár	1,46 m <sup>2</sup>
28,4	konyha	15,59 m <sup>2</sup>
28,5	raktár	4,17 m <sup>2</sup>
28,6	raktár	3,36 m <sup>2</sup>
28,7	raktár	8,45 m <sup>2</sup>
28,8	gépezet	3,15 m <sup>2</sup>
28,9	közlekedő	2,63 m <sup>2</sup>
28,10	WC	0,80 m <sup>2</sup>
28,11	zuhanyzó	2,34 m <sup>2</sup>
28,12	mosdó	2,28 m <sup>2</sup>
28,13	WC	1,12 m <sup>2</sup>
28,14	mosdó	1,18 m <sup>2</sup>
28,15	WC	0,94 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		103 m <sup>2</sup>

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 51/1.000.**

29. A változási vázrajzon 29. számmal jelölt, pincszint 2. ajtószámú, **34228/0/A/29** hrsz. alatti, összesen 80 m<sup>2</sup> alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
20,1	lépcső	3,58 m <sup>2</sup>
20,2	raktár	47,64 m <sup>2</sup>
20,3	raktár	23,34 m <sup>2</sup>
20,4	lépcső	5,65 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

terület összesen, kerekítve:	80 m <sup>2</sup>
------------------------------	-------------------

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

30. A változási vázrajzon 30. számmal jelölt, pincszint 3. ajtószámú, **34228/0/A/30** hrsz. alatti, összesen 97 m<sup>2</sup> alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
30,1	raktár	30,53 m <sup>2</sup>
30,2	raktár	8,43 m <sup>2</sup>
30,3	mosdó, WC	2,20 m <sup>2</sup>
30,4	közlekedő	4,75 m <sup>2</sup>
30,5	raktár	3,34 m <sup>2</sup>
30,6	raktár	4,61 m <sup>2</sup>
30,7	közlekedő	22,46 m <sup>2</sup>
30,8	tároló	6,91 m <sup>2</sup>
30,9	tároló	6,66 m <sup>2</sup>
30,10	tároló	6,66 m <sup>2</sup>
terület összesen, kerekítve:		97 m <sup>2</sup>

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

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 Inyvtv. *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 társasház 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

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

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.
- 3.5. Alapító rögzíti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

#### 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 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 használatlaltal 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

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

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 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 használat 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 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

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

kívétellel, 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.
- 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 mindenkor hatályos kamatot is – és ha magatartásával kárt vagy többletköltséget is okozott, akkor azt is – köteles az üzemeltetési számla javára megfizetni.

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

- 4.7.3. A tulajdonostársak a jelen pontban foglalt, valamint általában a társasházi tulajdonközösségből folyó, a közösség egészét terhelő tartozásait teljesítéséért – jogutódokra (ingatlanjának vevője, örököse, stb.) is kiterjedő hatállyal – tulajdoni hányaduk szerint felelnek.

- 4.7.4. A tulajdonostárs, amennyiben ingatlanát bérbe adja, a bérlő a lakásingatlan 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 társasház épülete műemlék épületnek minősül, amelyet az ingatlanügyi hatóság 110895/1/2005/04.09.15. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezt.
- 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 tulajdonjogának átruházása során más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a 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 irányadók.
- 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 utódai 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.

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

## 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.

## 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

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

Dr. Takács Melinda  
ügyvéd

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

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 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 megtartják.
- 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.

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. [...] 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



Müllner Tamás  
1165 Budapest, Anilin utca 29.  
A munkavégző neve  
Munkaszám: 37/2022

Budapest VII. kerület város  
belterület

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 34228 helyrajzi számú földrészlet társasház alapításához  
1074 Budapest, Dob utca 3.  
2. emelet

Méretarány=1:100  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/1187/2022

Lapok száma: 4/6

Címkoordináták:  
Psz. Y X Kód Hrsz  
1 650909 239183 5412 34228  
34228/0/A/17  
34228/0/A/18  
34228/0/A/19  
34228/0/A/20  
34228/0/A/21



BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.  
Dátum: 2022. Július 21.



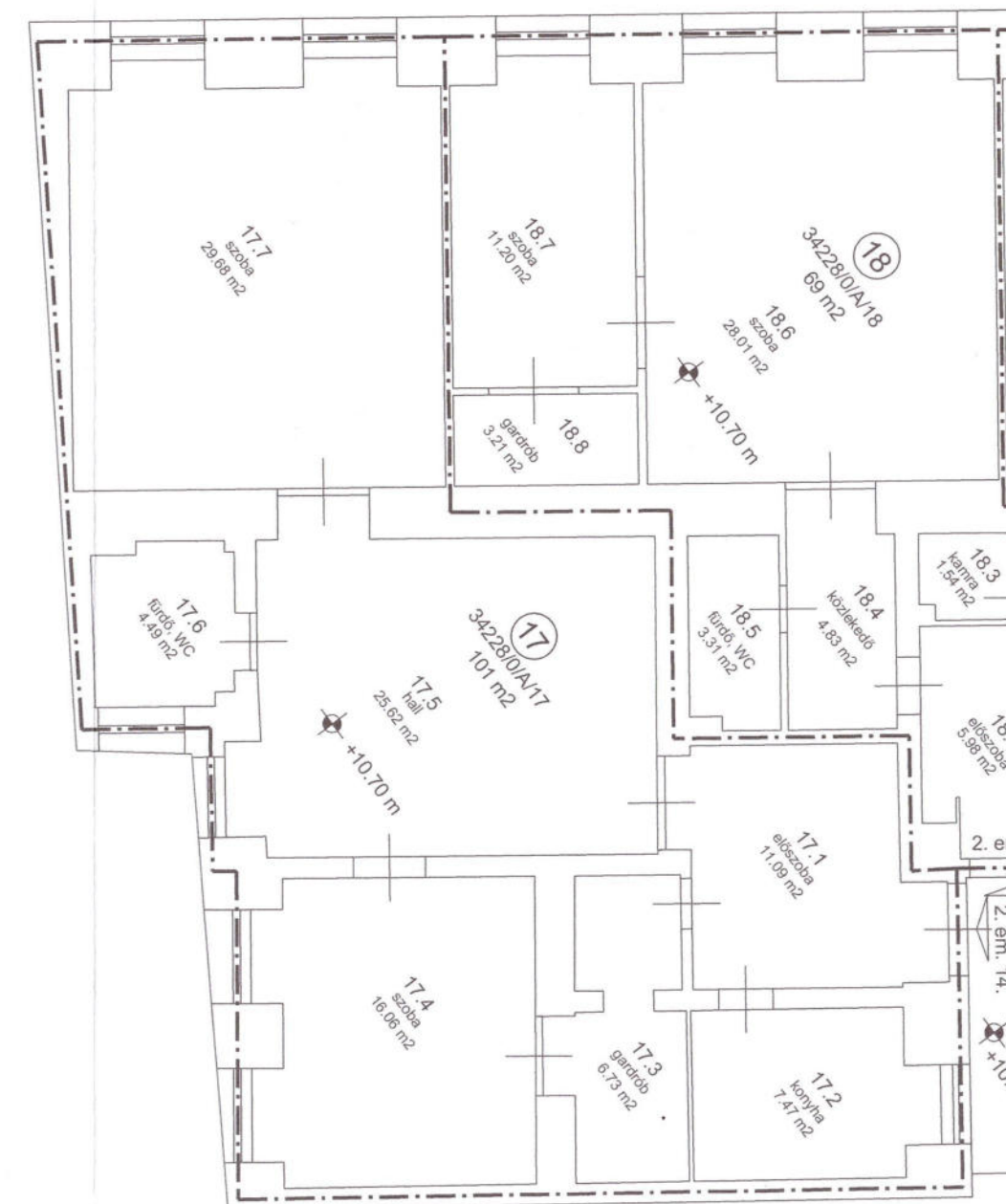
2039013350002022

652230

Ikt.szám: .....

Mellékletek (db): ....

Aláírás:



Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2022. június 17.

Készítő:

Müllner Tamás

földmérő ig. száma: 6689/2014

Ing.rend.min. száma: 1459/1995

Müllner Tamás  
1459/1995  
GD-T/01-12319

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.

Nyilvántartásba véve.

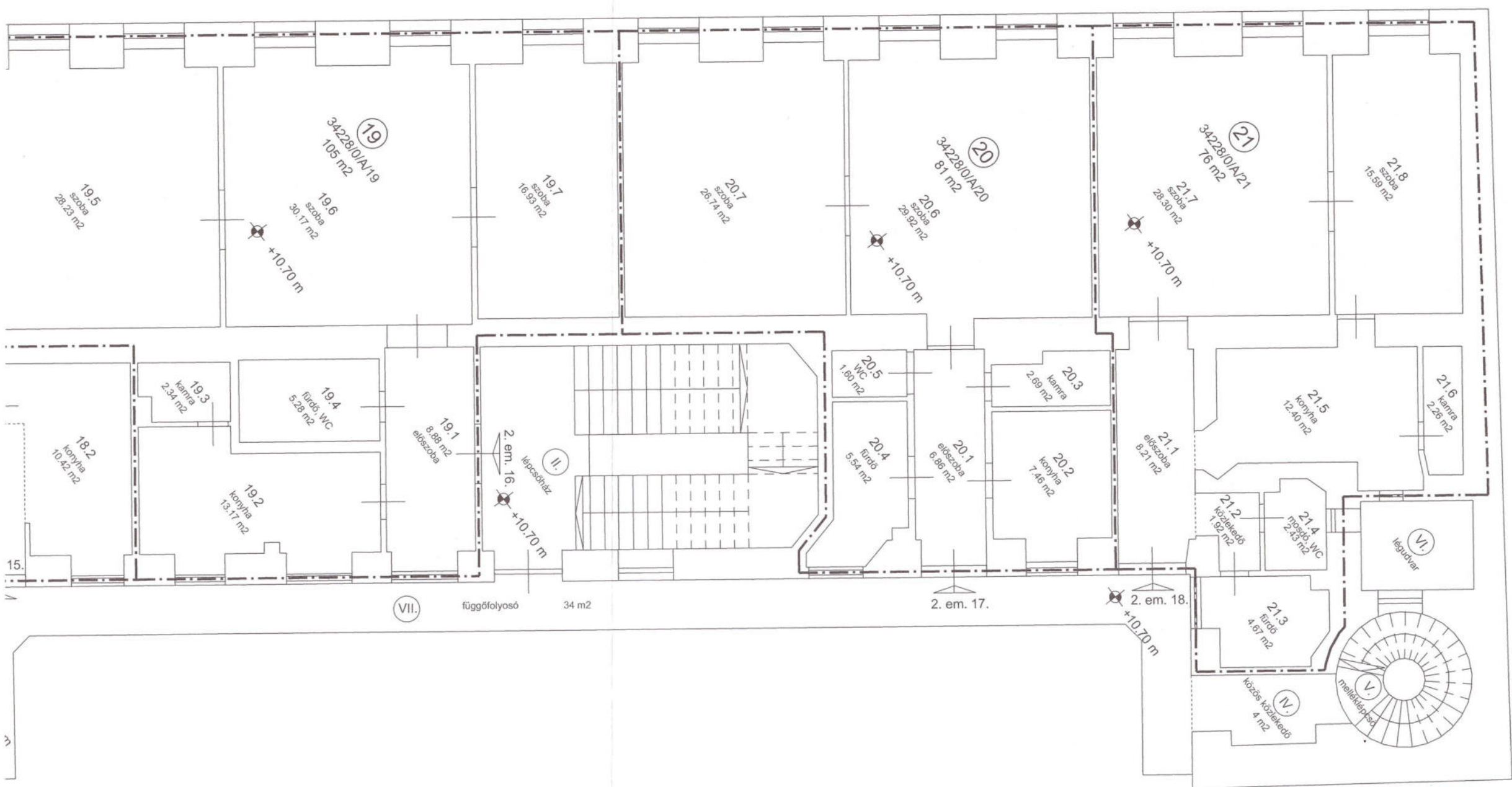
Budapest, 2022. 2022 AUG 19. nap

Kiss István

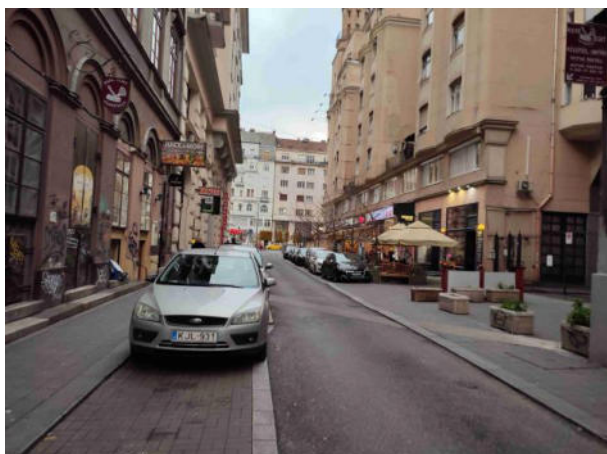
záradékoló

P.H.

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







utcakép



homlokzat



homlokzat, lakóház bejárata



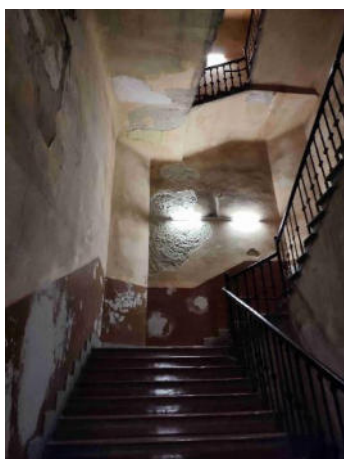
épület utcafronti bejárata, házszám



kapualj



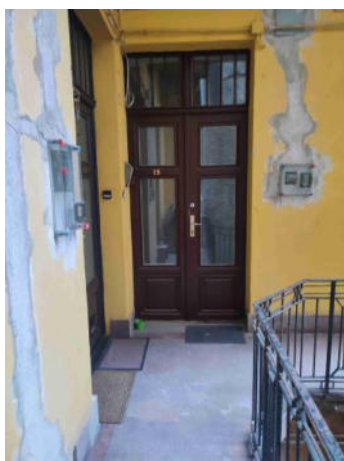
udvari homlokzat



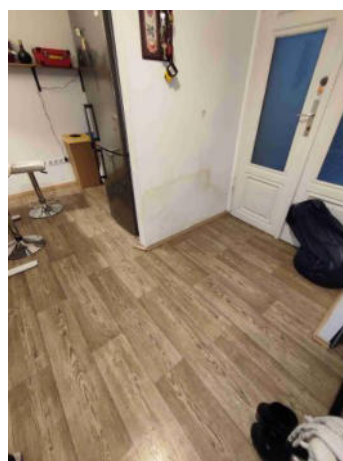
lépcsőház



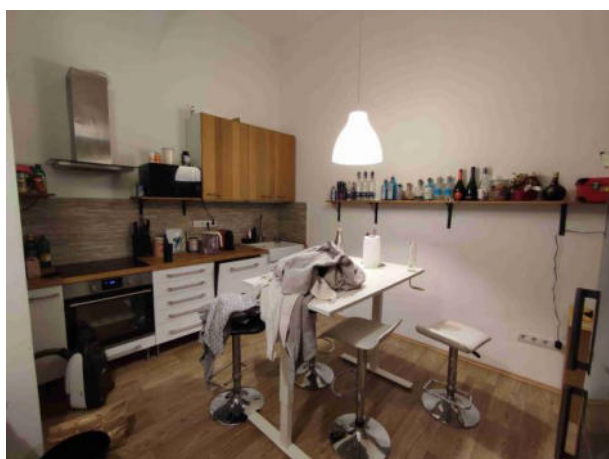
udvari homlokzat, lakás bejárat



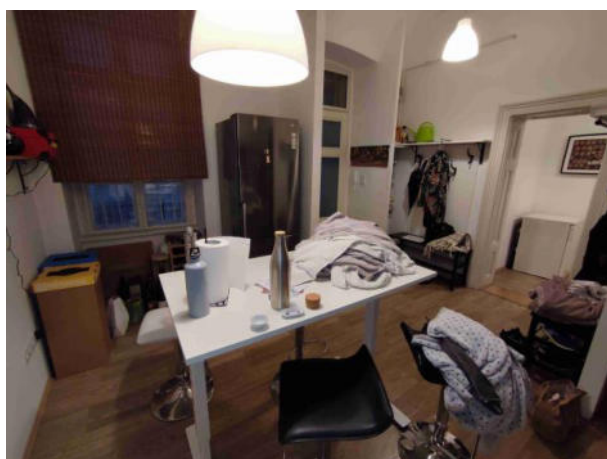
lakásbejárat



előszoba



konyha

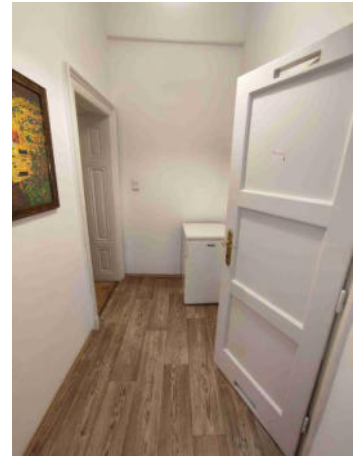


konyha





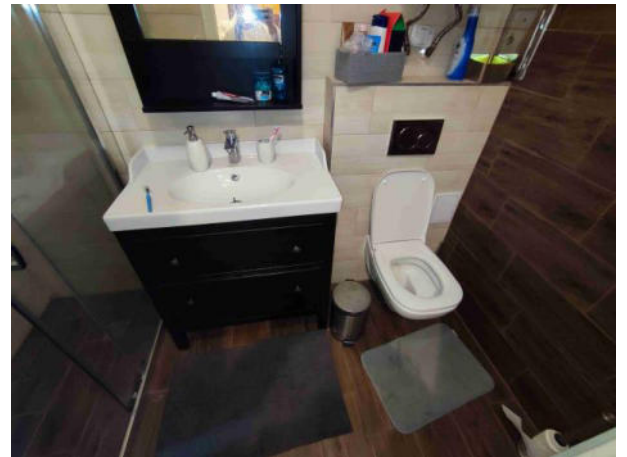
kamra



közlekedő



fürdőszoba-Wc



fürdőszoba-WC



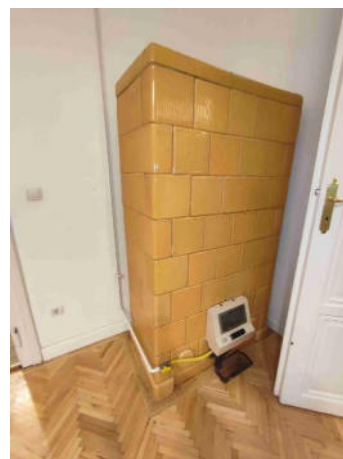
villanybojler



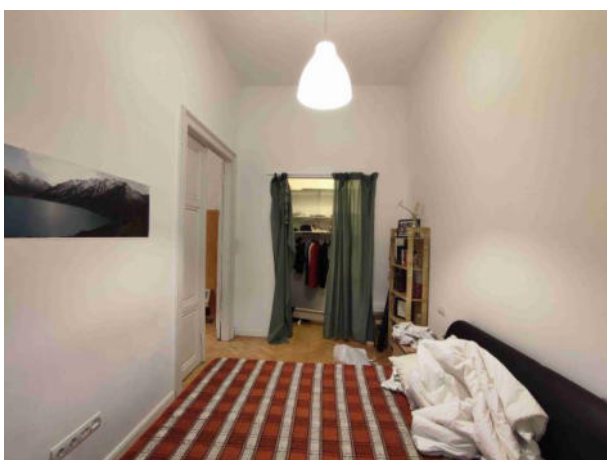
szoba (28,01 nm)



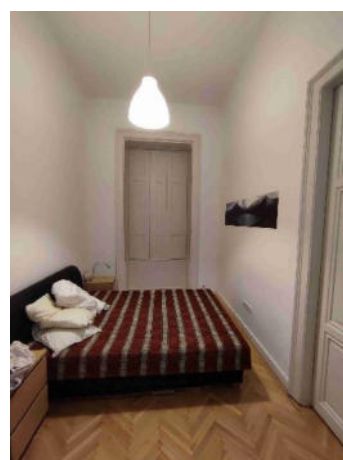
szoba (28,01 nm)



szobai hőleadó



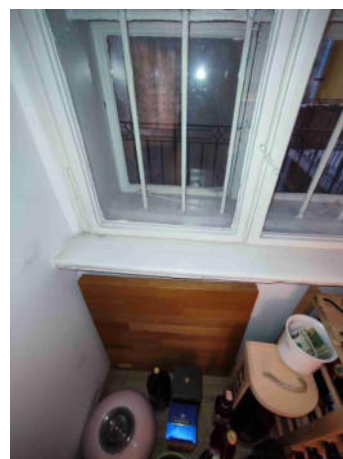
szoba (11,2 nm)



szoba (11,2 nm)



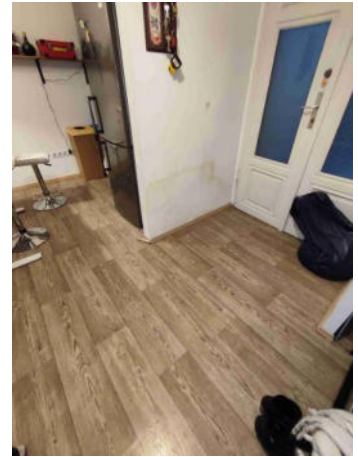
nyílászáró



nyílászáró



konyhai falazat vizesedés



konyhai falazat vizesedés



gázóra



vízóra

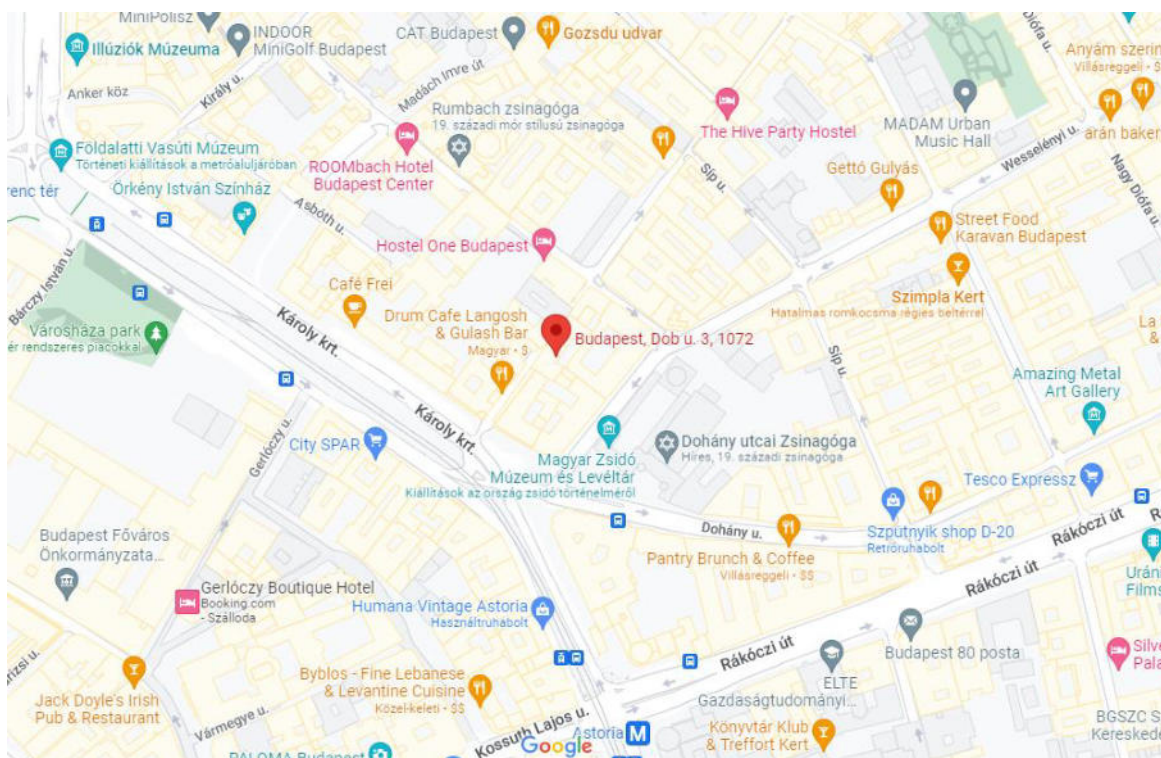


villanyóra



<b>TÉRKÉP MELLÉKLET</b>
-------------------------

## INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

