

**Forgalmi érték meghatározása  
a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére**

a 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. földszint 7. alatti,  
29356/0/A/12 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:

Potocska Zoltán  
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízói  
1 példány irattár

**BUDAPEST  
2020. augusztus 4.**

## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
<u>4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>10</u>
4.1. A Tulajdoni Lapok adatai	10
4.2. Az ingatlanok helyszíni adatai	11
4.3. Az épület műszaki jellemzői	16
<u>5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>17</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	18
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	18
5.3. Összesítő adatok	18
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>19</u>

## MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Társasházi alapító okirat
- Alaprajz

**ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Megbízó címe:	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. földszint:7.
címe természetben:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. földszint 7.
helyrajzi szám:	29356/0/A/12
típusa:	lakás
funkciója:	lakás

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Felépítmény tulajdoni lap szerinti alapterülete:	51 m <sup>2</sup>
Felépítmény nettó alapterülete:	51 m <sup>2</sup>
Felépítmény redukált alapterülete:	51 m <sup>2</sup>
Értékelés határnapja:	2020. augusztus 4.

Elfogadott végső érték 1/1-ed tulajdoni hányadra összesen:

Forgalmi érték:	<b>26.600.000 Ft, azaz huszonhatmillió-hatszáz ezer forint</b>
-----------------	--

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA- mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan műemléki érték és műemléki jelentőségű terület, amely a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartásában 15528 törzsszámon szerepel. A műemléki védetség az ingatlan használatát és forgalmi értékét nem befolyásolja.

Az értékeléshez a Thália Színház Nonprofit Kft. rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan alaprajzát. A felépítmény teljes felmérése nem képezte a megbízás tárgyát, a kapott dokumentumok területi adatait elfogadtuk.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

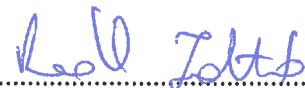
Jelen értékbecslés Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megbízásából, Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető. A helyszíni szemle során az ingatlan külső és belső szemrevételezésére is egyaránt sor került.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Potocska Zoltán	ingatlanvagyon-értékelő IVEK01/2010/0037
-----------------	--

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
EÖ: 10102244-05684100-01003002



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

## 1. ELŐZMÉNYEK

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) 2020. május 19-én bízott meg, hogy a 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. földszint 7., 29356/0/A/12 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2020. augusztus 4.

Az ingatlanba való bejutást és a helyszíni szemlét a Thália Színház Nonprofit Kft. műszaki igazgatója, Német Tibor és épület-üzemeltetési vezetője, Rembeczki Fruzsina biztosította.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez nem bocsátott rendelkezésünkre dokumentumokat.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

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

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

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

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

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

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

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

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

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

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

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

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

## 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a

földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

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

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

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

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

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

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci



összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

### 2.3. A költségalapú értékelés

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

## 3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

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

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

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

beépítettségének mértékét is. A fajlagos becslt érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becslt értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslt értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

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

## 4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

### 4.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2020. július 31.
Ingatlan címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. földszint 7.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	29356/0/A/12

**I. rész**

Terület megnevezése	lakás
Területe:	51 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	66/10000
I/2.	Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.
I/4.	Nyilvántartott műemléki érték.
I/5.	Műemléki jelentőségű terület.

**II. rész**

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	ajándékozás
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Főváros Önkormányzata
Cím:	1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.

**III. rész**

A tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan műemléki érték és műemléki jelentőségű terület, amely a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartásában 15528 törzsszámon szerepel. A műemléki védettség az ingatlan használatát és forgalmi értékét nem befolyásolja.

Az értékeléshez a Thália Színház Nonprofit Kft. rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan alaprajzát. A felépítmény teljes felmérése nem képezte a megbízás tárgyát, a kapott dokumentumok területi adatait elfogadtuk.

**4.2. Az ingatlan helyszíni adatai*****A település jellemzése, elhelyezkedése***

Budapest VI. kerülete Budapest kerületei közül a második legkisebb területű. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Terézváros.

A pesti oldal egyik kerülete. Északról Budapest XIII. kerülete, északkeletről a XIV. kerület, délkeletről a VII. kerület, végül nyugatról az V. kerület határolja.

Jelenleg a Dózsa György út, a MÁV váci vonalának felüljárója, a Városligeti fasor, a Lövölde tér, a Király utca, a Deák Ferenc tér, a Bajcsy-Zsilinszky út, a Nyugati tér, a Váci út, a Lehel és a Bulcsú utca valamint a MÁV terület által közbezárt területet nevezik Terézvárosnak.

Talaja: folyóhordalék (homok, kavics, agyag: a mai Nagykörút vonalában húzódó Duna

holtágának és a Rákos-pataknak volt árterülete). Átlagos tengerszint feletti magassága 103-104 méter.

Jelentős különbségek vannak a kerület egyes részei (például az Andrássy úti villanegyed és a Nyugati pályaudvar környéke) között. A Nyugati pályaudvar – Nagykörút – Podmaniczky utca – Izabella utca vonalától nyugatra (a Belváros felé) eső terület a Belső-Terézváros, míg ettől keletre (a Városliget felé) a Külső-Terézváros, avagy Pacsirtamező található. Ingatlanhirdetésekből a sok nagykövetség miatt gyakran "Diplomatanegyedként" emlegetik a Szondi utca - Dózsa György út - Városligeti fasor - Bajza utca által közrefogott elegáns villanegyedet.

Mind a felszíni járatoknak, mind a metrónak illetve a Földalatti Vasútnak köszönhetően a közösségi közlekedéssel legjobban ellátott kerületek egyike. Itt van a Nyugati pályaudvar, amelynek elődjétől, az Indóháztól indult 1846-ban hazánk első vasútvonala.

A kerület Fővároson belüli fekvését a következő térkép mutatja:

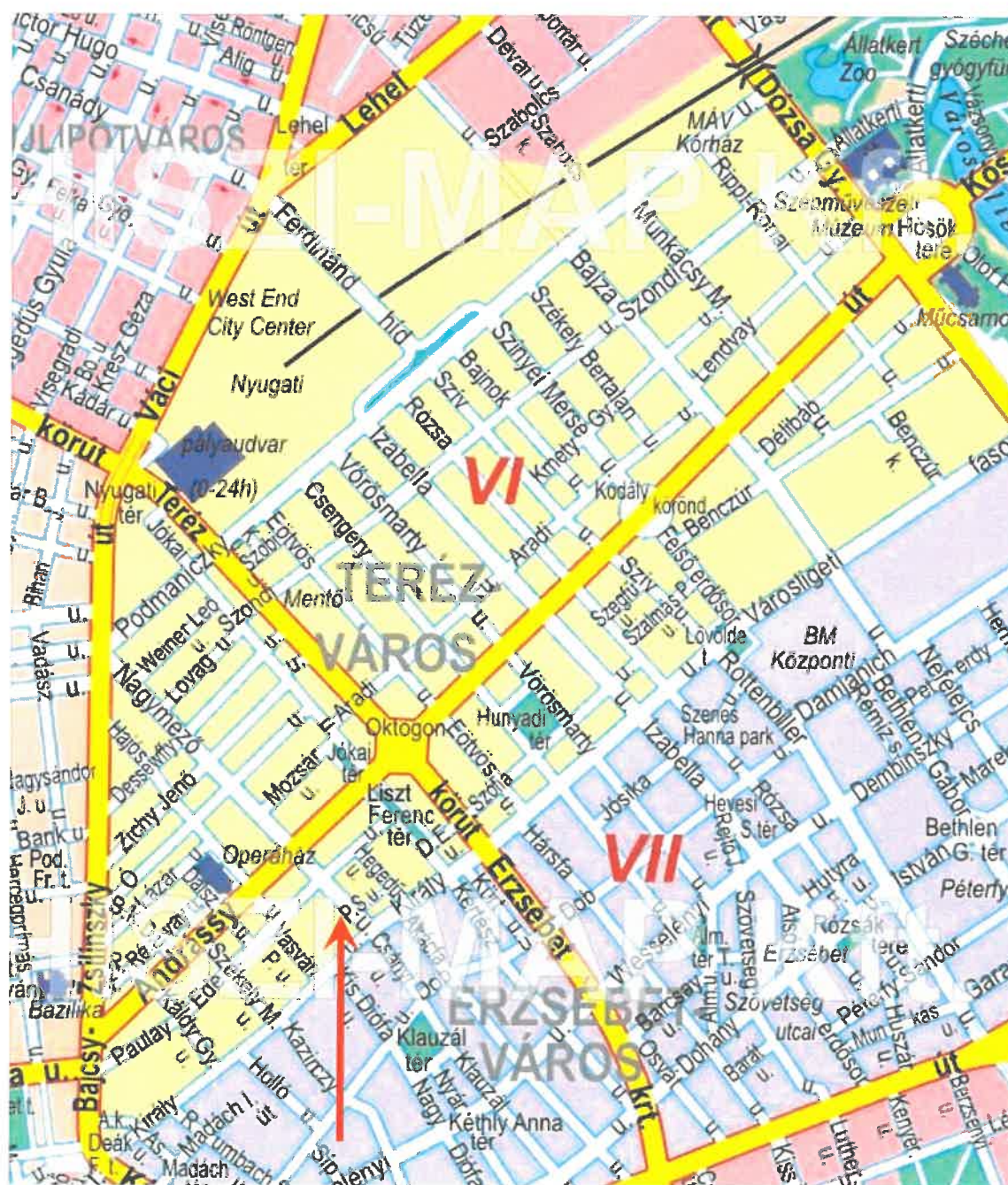


#### ***Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése***

Az értékelt ingatlan Budapest VI. kerületének DNy-i, Körúton belüli, Belső - Terézváros elnevezésű részén, az Erzsébet tértől kb. 800 méterre ÉK-re, az Oktogontól kb. 300 méterre délre, a Teréz körúttól kb. 300 méterre DNy-ra, a Nagymező utca Király utca és Paulay Ede utca közötti szakaszán fekszik. Az ingatlan környezetében hasonló korú, többszintes társasházak láthatók. A környező utcákon díjfizetéses a parkolás.

Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése jónak nevezhető. Az ingatlantól kb. 200 méterre, a Nagymező utcán, a Király utcán és az Andrássy úton, illetve kb. 400 méterre, az Oktogonon elérhetők a BKK autóbuszok, trolibuszok, villamosok és földalatti járatai, melyekkel Budapest több tömegközlekedési csomópontjába is eljuthatunk.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térkép és műholdfelvétel mutatja:





### ***Infrastrukturális ellátottság***

A szolgáltatási hálózat az ingatlantól kb. 500 méteres körzetben teljes körűen elérhető. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található nagyobb kereskedelmi létesítményekben, vagy kisebb élelmiszer boltokban.

### ***Közműellátottság***

Az értékelt ingatlant a víz, a villany, a földgáz és a szennyvízcsatorna közműre csatlakoztatták.

### ***Környezetvédelmi helyzet, engedélyek***

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető.

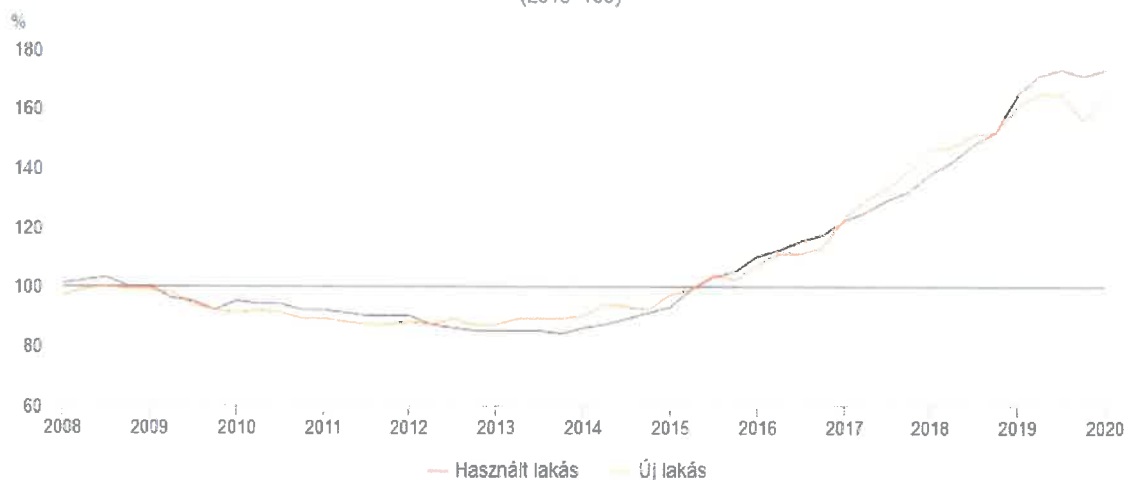
### ***Ingatlanpiaci elemzés***

A KSH felmérése szerint 2019-ben hat év után először csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma. A 2018. évi 164 ezerrel szemben a 2019. évből eddig 151 ezer tranzakció adatainak feldolgozása történt meg. A csökkenés mértéke ennek alapján 8,0%-ra becsülhető, azonban a következő hónapok során még további adatok beérkezésére számítunk, így ennek a mutatóknak a végleges értéke várhatóan kisebb lesz. A teljes lakáspiaci forgalom visszaesése a használtlakás- eladások alakulásának tudható be, ezek száma 8,7%-kal csökkent, miközben 5,0%-kal több új lakást adtak el az év során. 2019 I. negyedévében a használt lakások értékesítési adatainak visszaesését még ellensúlyozta az újlakás-piac bővülése, az ezt követő negyedévek összesített lakáspiaci forgalma azonban rendre elmaradt (10–12%-kal) a megelőző év azonos időszak

adatától.

2019 végére a használtlakás-árak 2014 óta állandósult növekedésében fordulat állt be. Az I. negyedév rendkívül magas, 8,6%-os áremelkedése után a II. negyedévben lassabb volt a használt lakások drágulása (3,4%). 2019. III. negyedévben az előzetes becslésekkel ellentétben már 1,4%-os emelkedés látszik, míg a IV. negyedév eddig feldolgozott adatai 1,1%-os mérséklődést jeleznek. A lakáspiaci visszaesés mértékére vonatkozó becslések korábbiakban kiadottnál kedvezőbb alakulása elsősorban a nagyszámú, később beérkezett budapesti adásvételnek tudható be, ezek figyelembevételével felfelé módosította az indexet. Hasonló jelenségre a továbbiakban is számítani kell, elsősorban a 2019. IV. negyedévi eredmények alakulásában. A 2015. évi bázison számított használtlakás-árindex a 173%-ot elérő, 2019. III. negyedévi csúcs után 2019 végére 171%-ra mérséklődött, majd 2020 I. negyedévében ismét 173%-ra nőtt. Ez a megelőző negyedévhez viszonyítva 1,1%-os emelkedést jelent. Az új lakások piacán 2020 I. negyedévében egyelőre nem érte el az árak szintje a korábbi csúcshoz számított 165%-ot, de 2019 végéhez képest itt is fordulat történt: az 5,2%-os, I. negyedévi áremelkedés hatására a bázisindex megközelítette a 164%-ot. 2020 I. negyedévében a használt lakások ára 4,8, az újaké 1,7%-kal volt magasabb 2019 azonos időszakához viszonyítva.

**A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása – tiszta árváltozás**  
(2015=100)



A 2019 óta átadott új lakások árát nagyrészt a 2017–2018 körül létrejött szerződésben szabták meg. Emiatt az itt bemutatott újlakás-piaci árszínvonal elmarad az adott időszakra jellemző kínálati áráktól és kifejezetten csak a ténylegesen átadott lakások áralakulásáról ad tájékoztatást.

2019-ben

- egy új lakás átlagosan 30,5 millió forintba került az országban, 2,9 millió forinttal többre, mint 2018-ban. Budapesten ezalatt 3,5 millió forinttal, 37,6 millió forintra nőtt az átlagár.
- A fajlagos (négyzetméterre jutó) ár 482 ezer forint volt, ami 11%-kal haladta meg a 2018. évi értéket. Budapesten az átlagos négyzetméterár 688 ezer forintot tett ki, a vidéki

városokban 400 ezer forint körül alakult, utóbbtól a községi átlagár nem sokkal maradt el (387 ezer forint/m<sup>2</sup>). 2020 I. negyedévében az eddig regisztrált újlakás-tranzakciók száma nem éri el a félezeret, ezek átlagos ára 24,7 millió forint, ami egyelőre elmarad a 2019. évi értéktől.

Budapest használtlakás-piaci részesedése 2019-ben alig érte el a 20%-ot. Hasonlóan alakult a megyeszékhelyek súlya, míg a kisebb települések aránya (60%) magasabb lett. Az eladások számának tényleges emelkedéséről csak a községek esetében lehet beszámolni (2,6%), ez a növekedés pedig a Falusi CSOK hatásának tudható be. 2019 III–IV. negyedévében mintegy 19 ezer lakást adtak el azokon a településeken, amelyek a vonatkozó rendelet által kijelölt körbe tartoznak. Ez 12%-kal haladta meg a megelőző év azonos időszakában történt értékesítéseket, miközben minden egyéb településkategóriában csökkentek az eladások.

2020 I. negyedévében

- egy használt lakás 16,0 millió forintba került. Az átlagos lakásár ekkor Budapesten, Pest megyében és az Alföldön nem érte el az előző év végi szintet, míg a többi régióban emelkedés történt.
- A főváros és a vidék átlagos árszintje közötti különbség meghaladta a 2,6-szeres mértéket (34,1, illetve 13,1 millió forint).
- A használt lakások fajlagos ára 252 ezer forint volt, 5 ezer forinttal kevesebb, mint egy negyedévvvel korábban. Budapesten a négyzetméterár 651 ezer forint volt, ami 7 ezerrel haladta meg a 2019. I. negyedév szintjét.
- A Falusi CSOK-program támogatott (preferált) településein további, mintegy 5 ezer lakást adtak el, így a rendelet kihirdetése óta eladott lakások száma e településeken meghaladta a 24 ezret. (Ugyanezen településeken az eladott új lakások száma a 100-at sem érte el.) A Falusi CSOK preferált településein az átlagos lakásár megközelítette a 6 millió forintot. Ez a nem támogatott községek jellemző lakásárának (19 millió forint) kevesebb mint egyharmada.

### 4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az épület 1900-as évek elején épült, pince + földszint + 5 emelet kialakítással.

A lakás bejárata a társasház udvaráról nyílik, a szobák ablaka az udvarra néz. Konyha, két szoba és fürdőszoba helyiségeket tartalmaz. Jelenleg használaton kívül áll.

A lakáson a közelmúltban jelentősebb felújítást nem végeztek, így teljes felújítást igényel, korszerűtlen továbbá az egyedi, gázkonvektoros fűtés. A falakon több helyen vizesedés miatti vakolatmállás látható.

Az épület szerkezeti bemutatását a következő táblázat ismerteti.



Lakás	
Építés éve:	~1910
Nettó alapterület:	51 m <sup>2</sup>
Redukált alapterület:	51 m <sup>2</sup>
Szintek (épület):	pince + földszint + 5 emelet
Funkció:	használaton kívüli lakás
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés
Alapozás módja:	tégla és beton sávalapozás
Talajnedvesség elleni szigetelés	van
Szerkezeti rendszer	hagyományos
Födém anyaga:	vasbeton födém
Határoló falak:	tégla falak
Belső válaszfalak:	tégla falak
Tető és fedése:	faszerkezetű nyereg és félnyereg tető, cserép fedés
Nyílászárók:	kétrétegű, hagyományos üvegezésű ablakok, fa szerkezetű bejárati ajtó, fa szerkezetű beltéri ajtók
Padlóburkolatok:	mettlachi, PVC, parketta
Falfelületek:	festett és csempézett
Külső felület:	nemes színvakolat
Vízellátás:	városi hálózatra csatlakoztatva
Csatornázás:	városi hálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	városi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés és melegvíz ellátás:	egyedi, gázkonvektoros fűtés és elektromos bojler melegvíz ellátás
Elektromos áramellátás:	Elektromos Művek hálózatáról
Állapot:	felújítandó állapotú
Egyéb:	nincs



## 5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

### 5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant a forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló lakások ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

26.600.000 Ft-ban, azaz huszonhatmillió-hatszázézer forintban

határoztam meg.

### 5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer meghatározásánál az ingatlan környezetében lévő hasonló adottságú lakások kínálati bérleti díjait vettem figyelembe, melyek részletes ismertetését a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, a fenntartási, a kezelési és a felújítási költségekkel, így meghatározva a nettó éves bevételt. Mivel az ingatlan csak teljes felújítást követően hasznosítható egy egyszeri 80.000 Ft/m<sup>2</sup> felújítási összeget vettem figyelembe. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amelyet a mellékelt számítási táblázatok ismertetnek. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel, kerekítve

25.400.000 Ft-ban, azaz huszonötmillió-négyszázézer forintban

határoztam meg.

### 5.3. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	26,6 MFt	súly:	100%	26,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	25,4 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 26,6 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Figyelembe véve az ingatlan jellegét és funkcióját, a végső értéket legjobban a piaci alapú forgalmi érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: az elkövetkezendő időszakban a hasonló adottságú ingatlanok iránt keresletnövekedés várható. Tekintettel az értékelt ingatlanok funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére a közeljövőben értéktartás, illetve az ingatlanok forgalmi értékének mérsékelt növekedése várható.

Az ingatlan forgalomképessége:


forgalomképes

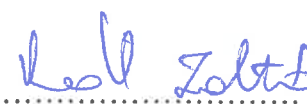
## 6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítvány másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2020. augusztus 4.

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
PB: 10102244-05684100-01003002

  
.....  
Potocska Zoltán  
ingatlanvagyon-értékelő

  
.....  
dr. Rendik Zoltán  
ügyvezető igazgató  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

**Ingatlan címe:** 1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. fsz. 7.

**Helyrajzi szám:** 29356/0/A/12 **Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 51

**Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]** 0

**Értékelt tul. hányad:** 1 / 1 **Albetét esetén értékelt terület [m2]** 51

**Telekből értékelt terület [m2]** 0

**Értékbecslés dátuma:** 2020. június 4.

### TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
konyha	földszint	11,76	felújítandó	1	
szoba	földszint	14,43	felújítandó	1	
szoba	földszint	20,85	felújítandó	1	
fürdő	földszint	4,44	felújítandó	1	
<b>Összesen:</b>		51,48			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
K=1	lakás, földszint	51,5	1,0	51,5
K=2				
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	<b>összesen:</b>	51,5		51,5

1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. fsz. 7., 29356/0/A/12 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Bp. VI. ker., Belső-Terézváros részen.	Bp. VI. ker., Dessewffy utca	Bp. VI. ker., Dessewffy utca
Tagolása:	pince+fsz.+emelet	pince+földszint+emelet	pince+földszint+emelet	pince+földszint+emelet
Környezete:	belvárosi lakó	belvárosi lakó	nagyvárosias lakó	nagyvárosias lakó
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	pesti oldalon, belvárosi lakókörnyezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1900-as évek eleje	~1900	~1900	~1900
Műszaki állapot:	felújítandó állapotú	közepes állapotú	felújított állapotú	felújított állapotú
Megjegyzés:		udvari, földszinti, egyedi, gázkonvektoros fűtésű, komfortos, 3 szobás lakás	udvari, földszinti, gáz, központi fűtésű, összkomfortos, 2 szobás lakás	udvari, földszinti, gáz, központi fűtésű, összkomfortos, 2 + 1 fűlészobás lakás
Adat forrása:		ingatlan.com/31532969	ingatlan.com/31458323	ingatlan.com/30135167
<b>GAZDASÁGI TENYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		36 900 000	38 000 000	39 900 000
redukált alapterület (m2)	51,5	60,0	55,0	53,0
fajlagos ár (Ft/m2)		615 000	690 909	752 830
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		553 500	621 818	677 547

**ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT**

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,85	0,85
építési mód, építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
benapozottság, kilátás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
fűtési mód, komfortfokozat	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,95	0,95
felszereltség, extrák	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE**

**SÚLYOZÁS**

525 825	497 455	542 038
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	51,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	521 975
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	522 000
becsült érték (Ft)	26 622 000
becsült érték kerekítve (Ft)	26 600 000



**HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS**

**Ingatlan alapadatai I.**

**1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. fsz. 7.**

Budapest Fővárosi Önkormányzat

<b>Ingatlan címe:</b>						
<b>Tulajdonos:</b>						
<b>Helyrajzi szám:</b>	29356/0/A/12	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:			lakás	
<b>Teleknagyság [m<sup>2</sup>]:</b>	0	Ingatlan jelenlegi funkciója:			használaton kívüli lakás	
<b>Ingatlan alapadatai II.</b>						
<b>Helyiséglista</b>	Összes építészeti nettó terület [m <sup>2</sup> ]	Összes bérbeadható terület [nap] [szoba]	Bérelti díj		Kihasz-náltság [%]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
			[€/m <sup>2</sup> /hó]	[Ft/m <sup>2</sup> /hó]		
lakás, földszint	51	51	3 380		90%	156 602 Ft
						0 Ft
						0 Ft
						0 Ft
						0 Ft
						0 Ft
						0 Ft
<b>Osszesen:</b>	<b>51</b>	<b>51</b>				<b>156 602 Ft</b>
<b>Input adatok II.</b>						
MNB aktuális deviza árfolyama	HUF / EUR					
Vizsgált periódus hossza	5 év					
EURO HICP évi %	1,00%					
Diszkont tényező	6,50%					
Exit kamatláb	5,50%					
<b>RENDSZERES KIADÁSOK</b>						
Behajtási veszteség	2,00%				Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Fenntartási alap	2,00%				3 132 Ft	37 585 Ft
Egyéb költség	2,00%				3 132 Ft	37 585 Ft
Iparűzési adó					0 Ft	0 Ft
Ingatlanadó	1 500 Ft/m <sup>2</sup> /év				6 435 Ft	77 220 Ft
<b>ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS</b>					<b>15 831 Ft</b>	<b>189 974 Ft</b>
<b>IDŐSZAKONKENT KELETKEZŐ KÖLTSEGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE</b>						
Beruházások	5 000 Ft/m <sup>2</sup>		5 évente		<b>Időszakos kiadás</b>	<b>Annuitás [Ft/év]</b>
Ingatlanügynöki díjak	1 havi bérelti díj		5 évente		257 400 Ft	45 208 Ft
<b>IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN</b>					<b>156 602 Ft</b>	<b>27 505 Ft</b>
<b>KÖLTSEGEK ÖSSZESEN</b>						<b>72 713 Ft</b>
						<b>262 687 Ft</b>

**HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS**

<b>CASH-FLOW</b>					
	1. év 2020	2. év 2021	3. év 2022	4. év 2023	5. év 2024
<b>BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN</b>					
lakás, földszint	1 879 226 Ft	1 898 018 Ft	1 916 998 Ft	1 936 168 Ft	1 955 530 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
<b>ÖSSZES BEVÉTEL</b>	<b>1 879 226 Ft</b>	<b>1 898 018 Ft</b>	<b>1 916 998 Ft</b>	<b>1 936 168 Ft</b>	<b>1 955 530 Ft</b>
<b>RENDSZERES KIADÁSOK</b>					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	37 585 Ft	37 960 Ft	38 340 Ft	38 723 Ft	39 111 Ft
Fenntartási alap	37 585 Ft	37 960 Ft	38 340 Ft	38 723 Ft	39 111 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	37 585 Ft	37 960 Ft	38 340 Ft	38 723 Ft	39 111 Ft
Bérbeadót terhelő iparüzési adó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	77 220 Ft	77 992 Ft	78 772 Ft	79 560 Ft	80 355 Ft
<b>ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS</b>	<b>189 974 Ft</b>	<b>191 873 Ft</b>	<b>193 792 Ft</b>	<b>195 730 Ft</b>	<b>197 687 Ft</b>
<b>MŰKÖDÉSI BEVÉTEL</b>	<b>1 689 252 Ft</b>	<b>1 706 145 Ft</b>	<b>1 723 206 Ft</b>	<b>1 740 438 Ft</b>	<b>1 757 843 Ft</b>
<b>IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE</b>					
Bérbadás előtti beruházás	4 080 000 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Beruházások	45 208 Ft	45 208 Ft	45 208 Ft	45 208 Ft	45 208 Ft
Ingatlanügynöki díjak	27 505 Ft	27 505 Ft	27 505 Ft	27 505 Ft	27 505 Ft
<b>IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>4 152 713 Ft</b>	<b>72 713 Ft</b>	<b>72 713 Ft</b>	<b>72 713 Ft</b>	<b>72 713 Ft</b>
<b>CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT</b>	<b>-2 463 461 Ft</b>	<b>1 633 432 Ft</b>	<b>1 650 493 Ft</b>	<b>1 667 725 Ft</b>	<b>1 685 130 Ft</b>
<b>JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS</b>	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,93897	0,88166	0,82785	0,77732	0,72988
					18,182
	-2 313 109 Ft	1 440 130 Ft	1 366 359 Ft	1 296 361 Ft	1 229 944 Ft
				maradvány:	22 362 616 Ft
<b>Hozamszámításon alapuló érték:</b>		<b>25 400 000 Ft</b>			



<b>fényképek</b>	Ingatlan címe:	<b>1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. fsz. 7.</b>		
	Dátum:	<b>2020.06.04</b>	HRSZ.:	<b>29356/0/A/12</b>



1.

a Nagymező utca látképe



2.

a Nagymező utca látképe



3.

a társasház az utca felől



4.

a társasház udvari homlokzata



5.

az ingatlan bejárata



6.

konyha

<b>fényképek</b>	Ingtalan címe:	<b>1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. fsz. 7.</b>		
	Dátum:	<b>2020.06.04</b>	HRSZ.:	<b>29356/0/A/12</b>



7.

konyha



8.

szoba



9.

szoba



10.

fürdő



11.

fürdő



12.

gázkonvektor

<b>fényképek</b>	Ingtalan címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. fsz. 7.		
	Dátum:	2020.06.04	HRSZ.:	29356/0/A/12



13.

villanybojler



14.

vakolatmállás



15.



16.



17.



18.

**E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/208347/2020

2020.07.31

**BUDAPEST VI.KER.**

**Belterület 29356/0/A/12 helyrajzi szám**

1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 8. földszint. ajtó:7.

**IRÉS Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	51	2 0	66/10000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 71452/1991/1991.04.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 87320/1996/1996.04.13 törlő határozat: 53925/2/2018/18.02.19

Műemlék

4. bejegyző határozat: 53925/2/2018/18.02.19

Nyilvántartott műemléki érték

5. bejegyző határozat: 53925/2/2018/18.02.19

Műemléki jelentőségű terület

**ILRÉS Z**

6. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 124113/1999/1995.03.23

bejegyző határozat, érkezési idő: 62101/1994/1994.02.12

törlő határozat: 124113/1999/1995.03.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bányik Anita

szül. : 1968

a.név : Perlaky Ilona

cím : 1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 8 földszint 7

7. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 40373/1/2020/19.07.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 124113/1999/1995.03.23

törlő határozat: 40373/1/2020/19.07.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST BÁBSZINHÁZ

cím: 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrassy út 69-71

**Folytatás a következő lapon**

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/208347/2020

2020.07.31

**BUDAPEST V.KER.**

**Belterület 29356/0/A/12 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

**II. RÉSZ**

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40373/1/2020/19.07.17

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

a Budapest Bábszínház Nonprofit Kft. ajándékozó közbenső tulajdonszerzésének feltüntetése mellett.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 93922/3/2015/15.07.03

törlő határozat: 135565/1/2015/15.11.20

Elutasítás

tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 129649/1/2015/15.11.03

törlő határozat: 135565/1/2015/15.11.20

Fellebbezés

a 93922/3/2015 számú határozat ellen.

utalás: III/1.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 1 -

## I. Általános rendelkezések

Főv. VI. ker. Ingatlankezelő Vállalat, a Budapest, VI. kerületi 1149. számú tulajdoni lapon 29356. hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VI. ker. Nagymező u. 8. szám alatti a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet. 2.§ (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelte tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelte műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

## II. Közös és külön tulajdon

### A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti tervekén I-XIX. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelte műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések.

### A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| I. Telek   | 2223 m <sup>2</sup>   |
| II. Az épület alapja, fő-, szerkezeti-, határoló- és válaszfalái, kémények, fűdém szerkezetek, kiváltások és áthidalások, fedélszerkezet, héjazat, szigetelések, gépészeti berendezések, valamint az egyéb közös rendeltetésű szerkezetek. |                       |
| III. Az épület összes közművezetéke (víz, csatorna, gáz, elektromos vezetékek) az épültre történő a rácsatlakozástól a fogyasztóig.  |                       |
| IV. Udvar  | 521,40 m <sup>2</sup> |
| V. Kapubejáró  | 20,91 m <sup>2</sup>  |

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 2 -

VI.	Előtér	51,45 m <sup>2</sup>
VII.	Lépcsőház	394,31 m <sup>2</sup>
VIII.	Liftakna	2,36 m <sup>2</sup>
IX.	Pincelejáró	3,04 m <sup>2</sup>
X.	Átjáró	177,90 m <sup>2</sup>
XI.	Gondnoki iroda	<u>10,82 m<sup>2</sup></u>
XII.	Tároló	404,36 m <sup>2</sup>
XIII.	Közös WC	0,88 m <sup>2</sup>
XIV.	Légakna	16,80 m <sup>2</sup>
XV.	Függőfolyosó	664,36 m <sup>2</sup>
XVI.	Folyosó	30,94 m <sup>2</sup>
XVII.	Padlástér	595,44 m <sup>2</sup>
XVIII.	Liftgépház	33,11 m <sup>2</sup>
XIX.	Közlekedő	38,22 m <sup>2</sup>

A közös tulajdon 10000/10000 azaz tízezer/Tizezred tulajdoni hányadból áll.

B/ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Magyar Államot illeti a terveken I. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt-i üzlet, üzlettér, öltöző, 2 WC, 5 raktár helyiségből áll 229,09 m<sup>2</sup> (kerekítve: 229 m<sup>2</sup>) alapterületű, és a közös tulajdonból 296/10000 hányadrész.

EVETEXT Kft.

- 2 -

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 3 -

2. A Magyar Államot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt-i filmszínház, 2 belépő, 5 előtér, pénztár, közlekedő, 2 mosdó, 3 WC, pissoire, iroda, feljárólépcső, 4 raktár, gépterem, nézőtér, öltöző, pincelejáró, 2 pincetér, kazánhelyiség helyiségekből áll 807,94 m<sup>2</sup> (kerekítve: 808 m<sup>2</sup>) alapterületű, és a közös tulajdonból 1045/10000 hányadrész.

3. A Magyar Államot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. fszt-i, 1/2.emeleti muzeum, belépő, 2 előtér, 3 lépcsőház, 3 kiállítóterem, 4 raktár, takarítószer, tároló, 2 mosdó, WC, pissoire helyiségekből áll 1050,05 m<sup>2</sup> (kerekítve: 1050 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 1358/10000 hányadrész. + 38 hányadrész a 88 pont alatt

T4. Lendvay  
A Magyar Államot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 1. ajtószámu, 1 szoba, előszoba, főzőfülke, WC helyiségekből álló öröklakás 29,31 m<sup>2</sup> (kerekítve: 29 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 38/10000 hányadrész.

T5. Mészáros Katalin  
A Magyar Államot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 1/a. ajtószámu, 1 szoba, konyha, mosdó-WC helyiségekből álló öröklakás 25,51 m<sup>2</sup> (kerekítve: 26 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 34/10000 hányadrész.

6. A Magyar Államot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 2. ajtószámu, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 55,41 m<sup>2</sup> (kerekítve: 55 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 71/10000 hányadrész.

T7. Houdes  
A Magyar Államot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 3. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 54,51 m<sup>2</sup> (kerekítve: 55 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 71/10000 hányadrész.

8. A Magyar Államot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 4. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, étkező, zuhanyozó, WC helyiségekből álló öröklakás 55,40 m<sup>2</sup> (kerekítve: 55 m<sup>2</sup>) alapterületű, és a közös tulajdonból 71/10000 hányadrész.

9. Székely  
A Magyar Államot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 5. ajtószámu, 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 28,19 m<sup>2</sup> (kerekítve: 28 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 34/10000 hányadrész.



Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 4 -

28 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 36/10000 hányadrész.

10. A Magyar Államot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 6. ajtószámú, 1 szoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 35,36 m<sup>2</sup> (kerekítve: 35 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 45/10000 hányadrész.

BÉR  
Vermes

11. A Magyar Államot illeti a terveken 11. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 6/a. ajtószámú, 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 26,84 m<sup>2</sup> (kerekítve: 27 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 35/10000 hányadrész.

Ver-2

T 12. A Magyar Államot illeti a terveken 12. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 7. ajtószámú 2 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 51,48 m<sup>2</sup> (kerekítve: 51 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 66/10000 hányadrész.

Színház

*Bánlós Krisztina.*

13. A Magyar Államot illeti a terveken 13. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 1. ajtószámú, 1 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 34,55 m<sup>2</sup> (kerekítve: 35 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 45/10000 hányadrész.

SZT

Szobák B  
SZT  
X

14. A Magyar Államot illeti a terveken 14. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em.2. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 46,25 m<sup>2</sup> (kerekítve: 46 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 60/10000 hányadrész.

Ber

15. A Magyar Államot illeti a terveken 15. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 3. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 56,31 m<sup>2</sup> (kerekítve: 56 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 72/10000 hányadrész.

BÉR

*BÉRTULAJTÓK és NEJE*

16. A Magyar Államot illeti a terveken 16. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 4. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 58,42 m<sup>2</sup> (kerekítve: 58 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 75/10000 hányadrész.

SZT

17. A Magyar Államot illeti a terveken 17. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 4/a. ajtószámú, 2 szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 49,60 m<sup>2</sup> (kerekítve: 50 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból

Ac  
BÉR

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 5 -

ből 65/10000 hányadrész.

- ~~FARKASCSABÓ US NEJE~~ *KOLOZSVÁRI*
18. A Magyar Államot illeti a terveken 18. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 5. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 66,91 m<sup>2</sup> (kerekítve: 67 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 87/10000 hányadrész.
- ~~BARÓ JÓZSEF és NEJE~~
19. A Magyar Államot illeti a terveken 19. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 6. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 52,52 m<sup>2</sup> (kerekítve: 53 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 69/10000 hányadrész.
- ~~SCHNELLER ERNŐ~~
20. A Magyar Államot illeti a terveken 20. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 7. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 52,63 m<sup>2</sup> alapterületű (kerekítve: 53 m<sup>2</sup>) és a közös tulajdonból 69/10000 hányadrész.
- ~~KOVÁCS L. KATALIN~~
21. A Magyar Államot illeti a terveken 21. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 1. ajtószámú, 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 100,88 m<sup>2</sup> (kerekítve: 101 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 130/10000 hányadrész.
- ~~GÖDÖR JÓZSEF és NEJE~~
22. A Magyar Államot illeti a terveken 22. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 1/a. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 84,58 m<sup>2</sup> (kerekítve: 85 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 110/10000 hányadrész.
- ~~H. MAYER~~
23. A Magyar Államot illeti a terveken 23. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 2. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 88,34 m<sup>2</sup> (kerekítve: 88 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 114/10000 hányadrész.
- ~~SILÁGYI ISTVÁN és NEJE~~
24. A Magyar Államot illeti a terveken 24. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 2/a. ajtószámú, 1 szoba, előszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 62,89 m<sup>2</sup> (kerekítve: 63 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 81/10000 hányadrész.
25. A Magyar Államot illeti a terveken 25. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 3. ajtószámú, 3 szoba, előszoba, közlekedő, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 88,29 m<sup>2</sup> (kerekítve: 88 m<sup>2</sup>) alapterületű.

X  
SZT  
SZT  
X

SZT  
X

Bén

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 6 -

letű és a közös tulajdonból 114/10000 hányadrész.

*FERENCZI JUDIT*

26. A ~~Magyar~~ ~~Államot~~ illeti a terveken 26. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 4. ajtószámú, 1 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 53,88 m<sup>2</sup> (kerekítve: 54 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 70/10000 hányadrész.

*KUTASI LAJOS ÉS NEJE*

27. A ~~Magyar~~ ~~Államot~~ illeti a terveken 27. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 4/a. ajtószámú, 1 szoba, előszoba, hall, főzőfülke, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 37,84 m<sup>2</sup> (kerekítve: 38 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 49/10000 hányadrész.

SZT  
X

28. A Magyar Államot illeti a terveken 28. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 5. ajtószámú, 2,5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 74,96 m<sup>2</sup> (kerekítve: 75 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 97/10000 hányadrész.

Bér

29. A Magyar Államot illeti a terveken 29. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 6. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 74,84 m<sup>2</sup> (kerekítve: 75 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 97/10000 hányadrész.

BÉR

Bér

*PLUHAR JÓZSEF ÉS EMMER CSABKA*

30. A ~~Magyar~~ ~~Államot~~ illeti a terveken 30. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 7. ajtószámú, 1 szoba, előszoba, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 40,19 m<sup>2</sup> (kerekítve: 40 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 52/10000 hányadrész.

SZT

*PADI ZOLTÁN ÉS (ZITE LAJOS) MARIKA ÉN.*

31. A ~~Magyar~~ ~~Államot~~ illeti a terveken 31. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 7/a. ajtószámú, 1 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 30,92 m<sup>2</sup> (kerekítve: 31 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 40/10000 hányadrész.

X

32. A Magyar Államot illeti a terveken 32. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 8. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 53,50 m<sup>2</sup> (kerekítve: 53 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 69/10000 hányadrész.

BÉR

*HEGYI ISTVÁN ÉS NEJE*

33. A ~~Magyar~~ ~~Államot~~ illeti a terveken 33. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 9. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 53,41 m<sup>2</sup> (kerekítve: 53 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tu-

SZT  
X

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 7 -

lajdonból 69/10000 hányadrész.

34. A Magyar Államot illeti a terveken 34. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 10. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 58,63 m<sup>2</sup> (kerekítve: 59 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 76/10000 hányadrész.
35. A Magyar Államot illeti a terveken 35. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 11. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 56,17 m<sup>2</sup> (kerekítve: 56 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 72/10000 hányadrész.
- ~~36. A Magyar Államot~~ *HUZBÉRT ÖZTÁRÉ Pinter* illeti a terveken 36. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 12. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 56,55 m<sup>2</sup> (kerekítve: 57 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 74/10000 hányadrész.
- ~~37. A Magyar Államot~~ *SOTONYI ESZTER* illeti a terveken 37. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. I. em. 12/a. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 55,09 m<sup>2</sup> (kerekítve: 55 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 71/10000 hányadrész.
- ~~38. A Magyar Államot~~ *GERGELY DÁNIEL* illeti a terveken 38. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 1. ajtószámú, 2 szoba, lakóelőtér, gardrób, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 103,98 m<sup>2</sup> (kerekítve: 104 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 134/10000 hányadrész.
- ~~39. A Magyar Államot~~ *SEABÓ GÁBOR* illeti a terveken 39. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 1/a. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 91,11 m<sup>2</sup> alapterületű + erkély = 92,87 m<sup>2</sup> (kerekítve: 93 m<sup>2</sup>) és a közös tulajdonból 120/10000 hányadrész.
- id. LUKÁCSA László és NEJÉ Kaseina*
- ~~40. A Magyar Államot~~ illeti a terveken 40. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 2. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 94,44 m<sup>2</sup> (kerekítve: 94 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 122/10000 hányadrész.
- Vincze K.*
41. A Magyar Államot illeti a terveken 41. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 2/a. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás

SZT  
X

SZT  
X

SZT  
X

SZT

SZT

BEE

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 8 -

64,97 m<sup>2</sup> (kerekítve: 65 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 84/10000 hányadrész.

42. A Magyar Államot illeti a terveken 42. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 3. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 73,19 m<sup>2</sup> (kerekítve: 73 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 94/10000 hányadrész.

*LIPHEZ JOSEF UÉ*

43. A Magyar Államot illeti a terveken 43. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 4. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 74,68 m<sup>2</sup> (kerekítve: 75 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 97/10000 hányadrész.

*HAVASBLANKA*

44. A Magyar Államot illeti a terveken 44. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 5. ajtószámú, 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 75,50 m<sup>2</sup> (kerekítve: 75 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 97/10000 hányadrész.

*L. LUKÁCS SÁNDOR É NEJE*

45. A Magyar Államot illeti a terveken 45. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 6. ajtószámú, 2,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 76,73 m<sup>2</sup> (kerekítve: 77 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 100/10000 hányadrész.

*SZÉNÁSC FERENC É NEJE*

46. A Magyar Államot illeti a terveken 46. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 7. ajtószámú, 2,5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 76,90 m<sup>2</sup> (kerekítve: 77 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 100/10000 hányadrész.

*Mahler T.*

47. A Magyar Államot illeti a terveken 47. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 8. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, főzőfülke, étkező, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 72,00 m<sup>2</sup> (kerekítve: 72 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 93/10000 hányadrész.

*KUZEYANNI KÁROLY É NEJE*

48. A Magyar Államot illeti a terveken 48. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 9. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 54,46 m<sup>2</sup> (kerekítve: 54 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 70/10000 hányadrész.

*NEKETA ANITA É NEJE Szabó M.*

49. A Magyar Államot illeti a terveken 49. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 10. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló örök-

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 9 -

lakás 58,03 m<sup>2</sup> (kerekítve: 58 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 75/10000 hányadrész.

SzT

*Horváth Ágnes és Kléber József*

- Zsuzsanna* 50. A Magyar Államot illeti a terveken 50. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 11. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 59,73 m<sup>2</sup> (kerekítve: 60 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 78/10000 hányadrész.

SzT

*Kusza Kálmán*

- 1.106 Ft/ha*  
(+)
51. A Magyar Államot illeti a terveken 51 sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 12. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 61,04 m<sup>2</sup> (kerekítve: 61 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 79/10000 hányadrész.

SzT

*Holnád Lászlóné*

- 1.120 Ft/ha*  
(+)
52. A Magyar Államot illeti a terveken 52. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 12/a. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 58,84 m<sup>2</sup> (kerekítve: 59 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 76/10000 hányadrész.

SzT X

*Kovács Szilvia*

- 1.077 Ft/ha*  
(+)
53. A Magyar Államot illeti a terveken 53. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. II. em. 14. ajtószámú 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 57,24 m<sup>2</sup> (kerekítve: 57 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 74/10000 hányadrész.

SzT X

54. A Magyar Államot illeti a terveken 54. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 1. ajtószámú, 4 szoba, lakóelőtér, közlekedő, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 160,11 m<sup>2</sup> (kerekítve: 160 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 207/10000 hányadrész.

*Lippert Mónika*

- 625 Ft/ha*  
(+)
55. A Magyar Államot illeti a terveken 55. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 1/a. ajtószámú 1 szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás 38,17 m<sup>2</sup> (kerekítve: 38 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 49/10000 hányadrész.

SzT

*Ferencz Józsefné*

- 2.9621 Ft/ha*  
(+)
56. A Magyar Államot illeti a terveken 56. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 2. ajtószámú 4,5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 162,37 m<sup>2</sup> (kerekítve: 162 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 209/10000 hányadrész.

SzT X

*Molnár S.*

57. A Magyar Államot illeti a terveken 57. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 3. ajtószámú 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből

3,000 Ft/ha  
SzT X

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 10 -

<sup>BÉR</sup>  
álló öröklakás 73,60 m<sup>2</sup> (kerekítve: 74 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 96/10000 hányadrész.

58. ~~A Magyar Államot~~ <sup>FISCHER GERDINE Trundor Miklós</sup> illeti a terveken 58. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 4. ajtószámu 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 75,49 m<sup>2</sup> (kerekítve: 75 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 97/10000 hányadrész.

SZT  
X

59. ~~A Magyar Államot~~ <sup>BARTSCH IDÁN</sup> illeti a terveken 59. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 5. ajtószámu 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 75,35 m<sup>2</sup> (kerekítve: 75 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 97/10000 hányadrész.

SZT  
X

60. A Magyar Államot illeti a terveken 60. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 6. ajtószámu 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 74,94 m<sup>2</sup> (kerekítve: 75 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 97/10000 hányadrész.

BÉR

61. A Magyar Államot illeti a terveken 61. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 7. ajtószámu 2 szoba; előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 77,82 m<sup>2</sup> (kerekítve: 78 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 101/10000 hányadrész.

EGYEM  
GILLES

62. A Magyar Államot illeti a terveken 62. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 8. ajtószámu 1 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 38,42 m<sup>2</sup> (kerekítve: 38 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 49/10000 hányadrész.

FAVOROMY  
ZOLTANÉ

63. ~~A Magyar Államot~~ <sup>TURCSÁN ILONA</sup> illeti a terveken 63. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 8/a. ajtószámu 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 32,73 m<sup>2</sup> (kerekítve: 33 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 43/10000 hányadrész.

SZT.

64. ~~A Magyar Államot~~ <sup>HARDSTÖLGY ISTVÁN ÉS NEJE</sup> illeti a terveken 64. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 9. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 54,04 m<sup>2</sup> (kerekítve: 54 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 70/10000 hányadrész.

SZT

65. ~~A Magyar Államot~~ <sup>KARABELTA SOGYU SALIM GYULA</sup> illeti a terveken 65. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 10. ajtószámu 2 szoba; előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló

SZT  
X

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 11 -

- öröklakás 58,11 m<sup>2</sup> (kerekítve: 58 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 75/10000 hányadrész.
- Hj: SAMU MICHÁLY*  
66. ~~A Magyar Államot~~ illeti a terveken 66. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 11. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 60,46 m<sup>2</sup> (kerekítve: 60 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 78/10000 hányadrész.
- id SAMU MICHÁLY*  
67. ~~A Magyar Államot~~ illeti a terveken 67. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 12. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 60,95 m<sup>2</sup> (kerekítve: 61 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 79/10000 hányadrész.
- TOBAK KATALIN*  
68. ~~A Magyar Államot~~ illeti a terveken 68. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 12/a. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 60,02 m<sup>2</sup> (kerekítve: 60 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 78/10000 hányadrész.
- KOVÁCS MARIANNÉ és TÉRJE*  
69. ~~A Magyar Államot~~ illeti a terveken 69. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. III. em. 14. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 58,49 m<sup>2</sup> (kerekítve: 58 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 75/10000 hányadrész.
- Ji FÁBIOS LÁSZLÓ és NEJE*  
70. ~~A Magyar Államot~~ illeti a terveken 70. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 1. ajtószámu 3,5 szoba, előszoba, háló, lépcsőfeljáró, gardrob, konyha, kamra, 2 fürdőszoba, 2 WC helyiségekből álló öröklakás 137,67 m<sup>2</sup> (kerekítve: 138 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 179/10000 hányadrész.
- HARGA ZOLTÁN*  
71. ~~A Magyar Államot~~ illeti a terveken 71. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 1/a. ajtószámu 2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 86,53 m<sup>2</sup> alapterületű + erkély = 89,76 m<sup>2</sup> (kerekítve: 90 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 116/10000 hányadrész.
- MAZSARIC ANIKLA és NEJE*  
72. ~~A Magyar Államot~~ illeti a terveken 72. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 2. ajtószámu 2 szoba, előszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 80,91 m<sup>2</sup> alapterületű + erkély = 82,57 m<sup>2</sup> (kerekítve: 83 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 107/10000 hányadrész.

SZT

SZT  
921.5  
m<sup>2</sup>

SZT  
933.5  
m<sup>2</sup>

SZT.

SZT  
X

SZT  
X

SZT  
X



Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 12 -

- BARTOK JÁNOS ÉS NEJE*  
73. ~~A Magyar Államot~~ illeti a terveken 73. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 2/a. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 63,05 m<sup>2</sup> (kerekítve: 63 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 81/10000 hányadrész. *SzT.*
- MARÓTI*  
74. A Magyar Államot illeti a terveken 74. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 3. ajtószámu 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 73,87 m<sup>2</sup> (kerekítve: 74 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 96/10000 hányadrész. *SzT.*
- KISS GÁBOR*  
75. A ~~Magyar Államot~~ illeti a terveken 75. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 4. ajtószámu 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 74,42 m<sup>2</sup> (kerekítve: 74 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 96/10000 hányadrész. *SzT.*  
*X*
- SEKESZÉN Pálné*  
76. A Magyar Államot illeti a terveken 76. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 5. ajtószámu 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 75,52 m<sup>2</sup> (kerekítve: 76 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 98/10000 hányadrész.
- BOZSILÓVA Mária*  
77. A ~~Magyar Államot~~ illeti a terveken 77. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 6. ajtószámu 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 76,66 m<sup>2</sup> (kerekítve: 77 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 100/10000 hányadrész. *SzT.*  
*X*
- NÉMETH ZSUZSA*  
78. A ~~Magyar Államot~~ illeti a terveken 78. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 7. ajtószámu 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 76,92 m<sup>2</sup> (kerekítve: 77 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 100/10000 hányadrész. *SzT.*  
*X*
- SZEDÉSI György*  
79. A ~~Magyar Államot~~ illeti a terveken 79. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 8. ajtószámu 2 szoba, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 47,91 m<sup>2</sup> (kerekítve: 48 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 62/10000 hányadrész. *SzT.*
80. A Magyar Államot illeti a terveken 80. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 9. ajtószámu 2 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 66,48 m<sup>2</sup> (kerekítve: 66 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 85/10000 hányadrész.

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 13 -

- Nagy Erzsébet
81. A Magyar Államot illeti a terveken 81. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 10. ajtószámu 2 szoba, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 60,47 m<sup>2</sup> (kerekítve: 60 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 78/10000 hányadrész.  
SZEGER MOLNÁR GÉZA
82. A Magyar Államot illeti a terveken 82. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 11. ajtószámu 2 szoba, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 68,47 m<sup>2</sup> (kerekítve: 68 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 88/10000 hányadrész.  
DÖME ISTVÁN
83. A Magyar Államot illeti a terveken 83. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 12. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 60,06 m<sup>2</sup> (kerekítve: 60 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 78/10000 hányadrész.  
Dr. FÜEDLER KALMANNE
84. A Magyar Államot illeti a terveken 84. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 12/a. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 59,15 m<sup>2</sup> (kerekítve: 59 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 76/10000 hányadrész.
85. A Magyar Államot illeti a terveken 85. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. IV. em. 14. ajtószámu 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 58,74 m<sup>2</sup> (kerekítve: 59 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 76/10000 hányadrész.
86. A Magyar Államot illeti a terveken 86. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. V. em. 1. ajtószámu 1 + 2 félszoba, előszoba, műterem, közlekedő, hall, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 117,33 m<sup>2</sup> (kerekítve: 117 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 151/10000 hányadrész.
87. A Magyar Államot illeti a terveken 87. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. V. em. 2. ajtószámu 3,5 szoba, előszoba, műterem, közlekedő, hall, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 162,17 m<sup>2</sup> (kerekítve: 162 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 209/10000 hányadrész.
88. A Magyar Államot illeti a terveken 88. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2. em. raktár 28,65 m<sup>2</sup> (kerekítve: 29 m<sup>2</sup>) alapterületű és a közös tulajdonból 38/10000 hányadrész.  
MÚZSEUM

### III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Bp. VI. ker. Ingatlankezelő Vállalat a Földhivataltól kéri fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba,

- a 1. számmal jelölt Bp. VI., 1149/1. sz. társasházi külön-lapon 29356/A-1. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 2. számmal jelölt Bp. VI., 1149/2. sz. társasházi külön-lapon 29356/A-2. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 3. számmal jelölt Bp. VI., 1149/3. sz. társasházi külön-lapon 29356/A-3. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 4. számmal jelölt Bp. VI., 1149/4. sz. társasházi külön-lapon 29356/A-4. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 5. számmal jelölt Bp. VI., 1149/5. sz. társasházi külön-lapon 29356/A-5. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 6. számmal jelölt Bp. VI., 1149/6. sz. társasházi külön-lapon 29356/A-6. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 7. számmal jelölt Bp. VI., 1149/7. sz. társasházi külön-lapon 29356/A-7. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 8. számmal jelölt Bp. VI., 1149/8. sz. társasházi külön-lapon 29356/A-8. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 9. számmal jelölt Bp. VI., 1149/9. sz. társasházi külön-lapon 29356/A-9. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 10. számmal jelölt Bp. VI., 1149/10. sz. társasházi kü-

Bp. VI.ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 15 -

- 
- lönlapon 29356/A-10 hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 11. számmal jelölt Bp. VI., 1149/11. sz. társasházi különlapon 29356/A-11. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 12. számmal jelölt Bp. VI., 1149/12. sz. társasházi különlapon 29356/A-12. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 13. számmal jelölt Bp. VI., 1149/13. sz. társasházi különlapon 29356/A-13. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 14. számmal jelölt Bp. VI., 1149/14. sz. társasházi különlapon 29356/A-14. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 15. számmal jelölt Bp. VI., 1149/15. sz. társasházi különlapon 29356/A-15. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 16. számmal jelölt Bp. VI., 1149/16. sz. társasházi különlapon 29356/A-16. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 17. számmal jelölt Bp. VI., 1149/17. sz. társasházi különlapon 29356/A-17. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 18. számmal jelölt Bp. VI., 1149/18. sz. társasházi különlapon 29356/A-18. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 19. számmal jelölt Bp. VI., 1149/19. sz. társasházi különlapon 29356/A-19. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 20. számmal jelölt Bp. VI., 1149/20. sz. társasházi különlapon 29356/A-20. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 21. számmal jelölt Bp. VI., 1149/21. sz. társasházi különlapon 29356/A-21. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 22. számmal jelölt Bp. VI., 1149/22. sz. társasházi kü-
-

Bp. VI.ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 16 -

- 
- lönlapon 29356/A-22. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 23. számmal jelölt Bp. VI., 1149/23. sz. társasházi különlapon 29356/A-23. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 24. számmal jelölt Bp. VI., 1149/24. sz. társasházi különlapon 29356/A-24. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 25. számmal jelölt Bp. VI., 1149/25. sz. társasházi különlapon 29356/A-25. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 26. számmal jelölt Bp. VI., 1149/26. sz. társasházi különlapon 29356/A-26. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 27. számmal jelölt Bp. VI., 1149/27. sz. társasházi különlapon 29356/A-27. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 28. számmal jelölt Bp. VI., 1149/28. sz. társasházi különlapon 29356/A-86. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 29. számmal jelölt Bp. VI., 1149/29. sz. társasházi különlapon 29356/A-29. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 30. számmal jelölt Bp. VI., 1149/30. sz. társasházi különlapon 29356/A-30. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 31. számmal jelölt Bp. VI., 1149/31. sz. társasházi különlapon 29356/A-31. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 32. számmal jelölt Bp. VI., 1149/32. sz. társasházi különlapon 29356/A-32. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 33. számmal jelölt Bp. VI., 1149/33. sz. társasházi különlapon 29356/A-33. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 34. számmal jelölt Bp. VI., 1149/34. sz. társasházi kü-
- 

EVETEXT Kft.

- 16 -

Bp. VI.ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 17 -

- 
- lönlapon 29356/A-34. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 35. számmal jelölt Bp. VI., 1149/35. sz. társasházi különlapon 29356/A-35. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 36. számmal jelölt Bp. VI., 1149/36. sz. társasházi különlapon 29356/A-36. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 37. számmal jelölt Bp. VI., 1149/37. sz. társasházi különlapon 29356/A-37. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 38. számmal jelölt Bp. VI., 1149/38. sz. társasházi különlapon 29356/A-38. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 39. számmal jelölt Bp. VI., 1149/39. sz. társasházi különlapon 29356/A-39. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 40. számmal jelölt Bp. VI., 1149/40. sz. társasházi különlapon 29356/A-40. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 41. számmal jelölt Bp. VI., 1149/41. sz. társasházi különlapon 29356/A-41. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 42. számmal jelölt Bp. VI., 1149/42. sz. társasházi különlapon 29356/A-42. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 43. számmal jelölt Bp. VI., 1149/43. sz. társasházi különlapon 29356/A-43. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 44. számmal jelölt Bp. VI., 1149/44. sz. társasházi különlapon 29356/A-44. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 45. számmal jelölt Bp. VI., 1149/45. sz. társasházi különlapon 29356/A-45. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 46. számmal jelölt Bp. VI., 1149/46. sz. társasházi kü-
- 

EVETEXT Kft.

- 17 -

Bp. VI.ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 18 -

- 
- lönlapon 29356/A-46. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 47. számmal jelölt Bp. VI., 1149/47. sz. társasházi különlapon 29356/A-47. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 48. számmal jelölt Bp. VI., 1149/48. sz. társasházi különlapon 29356/A-48. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 49. számmal jelölt Bp. VI., 1149/49. sz. társasházi különlapon 29356/A-49. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 50. számmal jelölt Bp. VI., 1149/50. sz. társasházi különlapon 29356/A-50. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 51. számmal jelölt Bp. VI., 1149/51. sz. társasházi különlapon 29356/A-51. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 52. számmal jelölt Bp. VI., 1149/52. sz. társasházi különlapon 29356/A-52. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 53. számmal jelölt Bp. VI., 1149/53. sz. társasházi különlapon 29356/A-53. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 54. számmal jelölt Bp. VI., 1149/54. sz. társasházi különlapon 29356/A-54. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 55. számmal jelölt Bp. VI., 1149/55. sz. társasházi különlapon 29356/A-55. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 56. számmal jelölt Bp. VI., 1149/56. sz. társasházi különlapon 29356/A-56. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 57. számmal jelölt Bp. VI., 1149/57. sz. társasházi különlapon 29356/A-57. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 58. számmal jelölt Bp. VI., 1149/58. sz. társasházi kü-
- 

EVETEXT Kft.

- 18 -

Bp. VI.ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 19 -

- 
- lönlapon 29356/A-58. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 59. számmal jelölt Bp. VI., 1149/59. sz. társasházi különlapon 29356/A-59. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 60. számmal jelölt Bp. VI., 1149/60. sz. társasházi különlapon 29356/A-60. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 61. számmal jelölt Bp. VI., 1149/61. sz. társasházi különlapon 29356/A-61. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 62. számmal jelölt Bp. VI., 1149/62. sz. társasházi különlapon 29356/A-62. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 63. számmal jelölt Bp. VI., 1149/63. sz. társasházi különlapon 29356/A-63. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 64. számmal jelölt Bp. VI., 1149/64. sz. társasházi különlapon 29356/A-64. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 65. számmal jelölt Bp. VI., 1149/65. sz. társasházi különlapon 29356/A-65. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 66. számmal jelölt Bp. VI., 1149/66. sz. társasházi különlapon 29356/A-66. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 67. számmal jelölt Bp. VI., 1149/67. sz. társasházi különlapon 29356/A-67. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 68. számmal jelölt Bp. VI., 1149/68. sz. társasházi különlapon 29356/A-68. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 69. számmal jelölt Bp. VI., 1149/69. sz. társasházi különlapon 29356/A-69. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 70. számmal jelölt Bp. VI., 1149/70. sz. társasházi kü-
-



Bp. VI.ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 20 -

- 
- lönlapon 29356/A-70. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 71. számmal jelölt Bp. VI., 1149/71. sz. társasházi különlapon 29356/A-71. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 72. számmal jelölt Bp. VI., 1149/72. sz. társasházi különlapon 29356/A-72. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 73. számmal jelölt Bp. VI., 1149/73. sz. társasházi különlapon 29356/A-73. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 74. számmal jelölt Bp. VI., 1149/74. sz. társasházi különlapon 29356/A-74. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 75. számmal jelölt Bp. VI., 1149/75. sz. társasházi különlapon 29356/A-75. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 76. számmal jelölt Bp. VI., 1149/76. sz. társasházi különlapon 29356/A-76. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 77. számmal jelölt Bp. VI., 1149/77. sz. társasházi különlapon 29356/A-77. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 78. számmal jelölt Bp. VI., 1149/78. sz. társasházi különlapon 29356/A-78. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 80. számmal jelölt Bp. VI., 1149/80. sz. társasházi különlapon 29356/A-80. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 81. számmal jelölt Bp. VI., 1149/81. sz. társasházi különlapon 29356/A-81. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 82. számmal jelölt Bp. VI., 1149/82. sz. társasházi különlapon 29356/A-82. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
  - a 83. számmal jelölt Bp. VI., 1149/83. sz. társasházi kü-
-

Bp. VI.ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 21 -

---

lönlapon 29356/A-83. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,

- a 84. számmal jelölt Bp. VI., 1149/84. sz. társasházi különlapon 29356/A-84. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 85. számmal jelölt Bp. VI., 1149/85. sz. társasházi különlapon 29356/A-85. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 86. számmal jelölt Bp. VI., 1149/86. sz. társasházi különlapon 29356/A-86. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 87. számmal jelölt Bp. VI., 1149/87. sz. társasházi különlapon 29356/A-87. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 88. számmal jelölt Bp. VI., 1149/88. sz. társasházi különlapon 29356/A-88. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre.

#### IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

##### 1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonos társak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

##### 2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, nem lakás

Bp. VI.ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 22 -

---

céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

**3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata**

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

**4. Építkezés**

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie hozzájárulását.

**5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése**

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/ pontja I-XIX. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási alapot képeznek a felújítási munkák fedezetének biztosítására. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

Bp. VI. ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 23 -

---

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határoz:

- a/ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásától, az ingatlan, épület felújításáról,
- b/ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartástól, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a terven kívül felmerült munkák elvégzéséről,
- d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e/ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f/ az alapító okirat módosításáról,
- g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i/ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telek vagy részének hasznosításáról,
- j/ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról,

Bp. VI. ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 24 -

visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,

k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

l/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges.

Minden külön tulajdoni illetőséget egy szavazat illet meg. A döntés a tulajdoni hányadok és nem pedig a hányadok tulajdonosainak száma szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát.

A meghatalmazást írásban kell adni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait általában szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977.évi 11. sz.

Bp. VI. ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 25 -

---

tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

**Egyhangú határozat szükséges:**

- a/ alapító okirat módosításához,
- b/ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d/ az egész ingatlan megterheléséhez.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

#### 7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

Bp. VI. ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 26 -

A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles az egész évi gazdálkodásról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezése után elszámolást készíteni. A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése, valamint mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kivánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasházközgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételt és kiadást.

A számadások, jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

Bp. VI. ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 27 -

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédi munkaközösséget is megbizhat a képviselet ellátásával.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

#### 8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11.sz. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.



Bp. VI.ker. Nagymező utca 8. sz.  
Társasház  
alapító okirata

- 28 -

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társas-  
háztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére ki-  
kötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos il-  
letékességét.

Budapest, 1991. február 11. napján

Ellenjegyezte:

DR. MARIASI KÁROLY  
VEZETŐ JOGTANÁCSOS

A Magyar Állam képviseletében  
a Főv. VIII.ker. Ingatlankezelő V.

ELNÖK

<b>PÖVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA</b>	
1991 APR 1 2	
Érkezés ideje:	
Ügyirat száma: <b>7/452</b>	Előirat száma:
Melléklet:	Eljádó:

A földhivatali eljárás szabályairól szóló 1986. évi LXV. törvény 136. §-ának (1) bekezdése alapján.


**Határozat**

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra a Törvény szerinti alapítás bevezetése megtörtént.

Határozatom ellen a módosított 1972. évi 31. sz. tv. 23. §-a szerinti bezzsugárzási számot 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett felvitelbezzel lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatalához. A felvitelbezzel illetékköteles.

Budapest, **1991. 10. 14.**  
**Kócski János**  
 ingatlannyilvántartási  
 főfelhatalnok

1.



Bp. VI. ker. Nagymező utca 8. sz.

Társasház **FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA**  
alapító okirata

- 28 -

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból kötik a Pesti Központi kerületi Földhivatal kizárólagos illetékességét.

Érkezés dátja: 1991 APR 12
Okirat száma: 12
Előjárati szám: 12
Melléklet:
Előadó:

Budapest, 1991. február 11. napján

Ellenjegyezte:

**DR. MARIASI KÁROLY**  
VEZETŐ JOGTANÁCSOS

*M. Mariasi*  
*Károly*

A Magyar Állam képviselői és a Főv. VIII. ker. Földhivatalánál. A felelősség illetékköteles.

Fővárosi Központi Földhivatala  
Budapest VI. kerületi u. 34.  
1368 Budapest Pf. 196.

**Határozat**

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra a TÁRSASHÁZ alapítás bejegyzése megtörtént.

Határozatom ellen a módosított 1972. évi 31. sz. tvr. 23 §-a szerinti kezességvállalás elmulasztása esetén a Földhivatalnál, a felelősség illetékköteles.

Budapest, 1991. február 10. napján  
Földhivatali főelőadó

*Károly Károly*

1.

