

Ingatlan-Érték Korlátolt Felelősségű Társaság

1149 Budapest, Pillangó park 8/A.

Tel: +36-30-815-1045, E-mail: hodulagabor@gmail.com

ÉRTÉKBECSLÉS

A

**1123 BUDAPEST, GREGUSS UTCA 10. FÖLDSZINT -
HRSZ: 7041**

LATTI NEM ALBETÉTESÍTETT, TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONI
HÁZFELÜGYELŐI LAKÁS
PIACI FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA



2025. szeptember 18.

A Magyar Ingatlanszövetség tagja

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: nem albetétesített házfelügyelői lakás, társasházi tulajdon
Település (város, kerület): Budapest
Utca, házszám: Greguss utca 10. földszint
Irányítószám: 1123
Hrsz.: 7041

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve: Társasház 1123 Budapest, Greguss u.10. 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog 1/1

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Albetét területe tulajdoni lap szerint: 52,40 m²
Felépítmény hasznos (redukált) területe: 52,40 m²
Közmű-ellátottság: összközműves
Komfortfokozat: komfortos
Jelenlegi funkció: lakás

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: piaci összehasonlító, hozamalapú
Értékelés fordulónapja: 2025. szeptember 08.
Megrendelő megnevezése: Társasház 1123 Budapest, Greguss u.10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték:* **57 100 000 Ft, azaz
ötvenhétmillió-egyszázezer forint

* Az ingatlanok értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéknek értendő.

Budapest, 2025. szeptember 18.

Készítette:

Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	4
2.	A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
	A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek	4
	Helyszíni szemle és időpontja	6
	Felhasznált dokumentumok	6
3.	AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
	Ingatlan-nyilvántartási adatok	6
	A település megközelíthetősége, általános leírása	7
	Gazdasági, demográfiai adatok	7
	A vizsgált terület leírása	7
	Épület ismertetése	8
	Lakás ismertetése	8
	Az ingatlan szöveges ismertetése	9
4.	ÉRTÉKEKELÉS	10
	A szabályoknak való megfelelés	10
	Speciális feltételezések, korlátozások	10
	Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	10
	Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tart	10
	Érték meghatározás	11
	Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás	11
	Hozam alapú érték-meghatározás:	13
	A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)	14
5.	ÖSSZEFOGLALÁS	15
6.	MELLÉKLETEK	16

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Társasház 1123 Budapest, Greguss u.10. (1123 Budapest, Greguss u.10.) megbízta az Ingatlan- Érték Kft-t (1149 Budapest, Pillangó park 8/A.) a 7041 helyrajzi számú, 1123 Budapest, Greguss utca 10. földszint - alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális piaci forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés az EVS 2012, valamint a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai alapján készült.

A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

Értékformák

A valós piaci érték

Egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással és a hozam alapú értékeléssel határoztuk meg az ingatlan értékeit, melyek közül szakértői mérlegeléssel határoztuk meg a valós piaci értéket.

Hitelbiztosítéki vagy hitelfedezeti érték

Valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Ez az érték a köznyelv megfogalmazása szerint a szabadulási érték, mely azonnali, értéken aluli értékesítést jelent, ahol nem áll rendelkezésre elég idő az értékesítés lebonyolítására. Ennek megállapítása során a jelzálog-hitelintézet az általa folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatait, valamint az ingatlan azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármelyik tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki érték képezi alapját a kölcsönnyújtás, illetőleg kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet biztosít valamely követelésre és annak járulékaira.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci-, vagy forgalmi érték.

Módszerek

Piaci összehasonlító megközelítés

A módszer lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélteltermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értéké. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

A jelen értékbecslésben alkalmazott közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értéké úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt egy megfelelő tényezővel. A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{tőkésítési ráta}} = \text{érték}$$

HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által a rendelkezésünkre bocsátott okmányokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon 2025. szeptember 08.-án, melyen jelen volt az ingatlan tulajdonosának megbízottja.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról.

FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK

Térkép, helyiséglista, tulajdoni lap, alaprajz, fotók, Társasháztulajdont Alapító Okirat kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**INGATLAN-NYÍLVÁNTARTÁSI ADATOK**

A tulajdoni lap kelte: 2025.09.18.

Település:	Budapest
Fekvés:	belterület
Helyrajzi szám:	7041
Megnevezés:	nem albetétesített házfelügyelői lakás, társasházi tulajdon
Alapterület:	52,40 m ²
Tulajdonos bejegyezten: (és hozzá tartozó tul. hányad.)	Társasház 1123 Budapest, Greguss u.10. 1/1

Terhek:

III/1. A társasházakról szóló törvény alapján közös képviselői tisztség keletkezése.
az 1123 Budapest, XII.ker. Greguss u.10. sz. Társasház ügyintézését ellátó közös képviselő:
Garitri Kft. (székhelye: 1117 Budapest, Alíz u. 6/B. C.ép. IV.em.8., Cégjegyzékszám: 01-09-920218) közös képviselői tisztség keletkezésének időpontja:2011.07.01 Határozatlan időtartamra. Elektronikus levélcíme: garitatri@gmail.com, telefonszám: 06 20-541-6220

III/2. A társasházakról szóló törvény alapján beszámoló benyújtása

Széljegyek:

Nincs bejegyzés

Szolgálat, egyéb:

Nincs bejegyzés

A TELEPÜLÉS MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE, ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein fekszik. É-on a II. kerület, K-en az I. kerület, D-en a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs. Az értékelt ingatlan az M2-es Metró Déli pályaudvari megállójától kb. 500 m-re található. Megközelítése tömegközlekedéssel a 18-as, 59-es és 61-es jelzésű villamossal és számos BKV buszjáráttal (21, 39, 102-es), M2-es Metróval és vasúttal lehetséges. Infrastrukturális ellátottsága jó (Széll Kálmán tér, MOM Park 1000 m) (posta, óvoda, iskola, gyógyszertár, bank 500-1000 m-en belül megtalálhatóak)

GAZDASÁGI ÉS DEMOGRÁFIAI ADATOK

Adat megnevezése	Érték	Eltérés a		
		megyei	kistérségi	Trend
		átlagtól		
Lakosság száma	13 889 fő			↓
Vándorlási egyenleg	210 (ezer főre vetítve)	↑	↑	
Munkanélküliség	3,7%	↓	↓	↑
Egy főre jutó jövedelem	1170 eFt/év	↓	↑	↑
Közműolló*	100%	↑	↑	↑
Társadalmi/gazdasági szempontból elmaradott	Nem			
Kistérség	Budapesti			
Távolság a legközelebbi nagyobb várostól	Budapest		14 km	
Távolság a legközelebbi autópálya-felhajtótól	M1-M7		5 km	

*Csatornahálózatba/ivóvízhálózatba bekötött lakások aránya Adatok forrása: VÁTI

A VIZSGÁLT TERÜLET LEÍRÁSA

A vizsgált ingatlan, a kerület Krisztinaváros elnevezésű kerületrészében, a Déli pályaudvar vonzáskörzetében fekszik. Környezetét túlnyomó részt, azonos korú, többszintes XX. század első felében, téglából épült, zártosított beépítéssel elhelyezett társasházak jellemzik. Gépkocsik parkolása közterületen kijelölt fizetős parkolóhelyeken lehetséges.

AZ ÉPÜLET ISMERTETÉSE

Építési éve:	kb. 1920-as évek
Az utolsó felújítás éve, tartalma:	2017 - ereszcatorna felújítás
Pince:	van
Padlás:	van
Emeletek száma:	4
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás
Felmenő falazat:	tégla
Födémek:	szilárd födém
Tetőszerkezet:	fa ácsszerkezet
Héjalás:	cserép
Külső felületek:	nem hőszigetelt, kőporos felület

NEM ALBETÉTESÍTETT HÁZFELÜGYELŐI LAKÁS, TÁRSASHÁZI TULAJDON ISMERTETÉSE

Nettó alapterület:	52,40 m ²
Emelet:	földszint
Fekvés:	udvari
Az utolsó felújítás éve, tartalma:	-
Belső felületek:	festett, illetve csempézett
Padlóburkolatok:	PVC, mázas kerámia, mettlachi, parketta
Kültéri nyílászárók:	fa szerkezet, gerébtokos
Beltéri nyílászárók:	tömör fa
Közművesítettség	összközműves
Vízhálózat:	közműhálózatra bekötve
Elektromos hálózat:	közműhálózatra bekötve
Gázhálózat:	közműhálózatra bekötve
Szennyvízcsatorna:	közműhálózatra bekötve
Fűtési rendszer:	gázkonvektor
Hőleadók:	konvektor
Egyéb gépészet:	-
Használati melegvíz-ellátás:	gázbojler
Telefon, hírközlés	Telefon, Internet csatlakozási lehetőség kiépítve
Igényszint általánosan:	gyenge
Fizikai állapot:	rossz
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	65%

ALAPTERÜLET ÖSSZESÍTÉS

Megnevezés	Alapterület	Redukció mértéke	Redukált terület
Földszint	52,40	100%	52,40
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Összesen	52,40 m²		52,40 m²

AZ INGATLAN SZÖVEGES ISMERTETÉSE

A vizsgált lakás egy kb. az 1930-as években épült, pince + fszt. + 5 emelet szintkialakítású, téгла fő- és válaszfalazatú, magas tetős, 29 lakásos, lift nélküli társasház, földszinti elhelyezkedésű, 2 szobás, kb. 52 nm-es, összközművesített, komfortos, nem albetétesített - külön helyrajzi számon nem nyilvántartott - házfelügyelői lakás, mely társasházi közös tulajdon. Az értékelt ingatlanrész a mellékletben csatolt TAO II. /A. 'Közös tulajdon' fejezet XV. pontjában nevesített 'Házfelügyelői lakás', összesen 52,40 nm alapterülettel. A helyszíni szemle alkalmával ellenőrző méréseket végeztünk, melyet az értékbecslés részét képező alaprajzi vázlatban rögzítettünk. Az értékbecslés során, a TAO-ban, - mint hiteles, hivatalos okiratban - feltüntetett helyiség alapterületeket elfogadtuk, és ez képezte számítások alapját. A társasház külső homlokzata szigetetlen, kőporos felület. A lakás nyílászárói a belső udvarra néznek, nyugati irányba tájoltak. A lakás benapozottsága az átlagosnál gyengébb. A fűtést gázkonvektorok és gázüzemű fali melegítő, illetve fatüzelésű cserépkályha biztosítja, a melegvíz-ellátást gázbojleres ellátásra kiépített, a helyszínelés időpontjában a melegvíz-ellátást biztosító készülék leszerelésre került, a gáz és vízcsatlakozási lehetőség kiépített. A padozat hagyományos parkettával, kerámia lappal és PVC-vel burkolt, a falazat festett, és vizes környezetben csempézett. A külső nyílászárók - az építés idejével azonos korúak és annak megfelelő technológiai színvonalat képviselnek - gerébtokos, fa szerkezetű, dupla szárnyú, szimpla üvegezésű ablakok és bejárati ajtó. Az épület udvar felőli homlokzatán, a lakás több helyiségének falazatán vizesedés nyomai láthatóak. A lakás egyedi villany-, gáz- és vízórával rendelkezik, a közműves csatornarendszerre csatlakozik. A parkolás közterületen díjfizetős parkolási övezetben lehetséges. A lakás épületgépészeti rendszerei, nyílászárói, burkolatai, szaniterei fizikailag, műszakilag, esztétikailag és erkölcsileg elavultak, felújítások, cseréjük időszerű és szükséges. Összességében egy fizikailag, műszakilag és esztétikailag teljes körűen felújítandó gyenge, rossz fizikai állapotú lakást vizsgáltunk. Az ingatlan piacon, a lakás kedvező elhelyezkedése miatt hosszútávon is értékállóságot feltételez.

Az értékelt összközművesített, komfortos, külön közmű órákkal ellátott, nem albetétesített - külön helyrajzi számon nem nyilvántartott - társasházi közös tulajdonú házfelügyelői lakás, a lakás és lakhatás fogalmának megfelel, albetétesítés után, önállóan forgalomképes.

4. ÉRTÉKELES

A SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS (indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt)

A szabályoktól eltérés nem történt.

SPECIÁLIS FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható. Ez az értékbecslés tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt célra használható fel. Az értékbecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.

A tárgyi értékelési szakvélemény az érték-tanúsítvány oldalon szereplő értékelés fordulónapjától számítva 90 naptári napig érvényes.

A megállapított érték per,- igény- és tehermentes tulajdon viszonyokra vonatkozik.

AZ ÉRTÉKELES SZEMPONTJÁBÓL EGYÉB RELEVÁNS KÖRÜLMÉNYEK

Nem merültek fel.

ESZKÖZÖK, AMELYEKET AZ INGATLANON KÍVÜL A MEGHATÁROZOTT ÉRTÉK TARTALMAZ

Az értékelés nem tartalmazza az ingatlanon lévő egyéb tárgyi eszközök értékét, az csak a telekingatlanon lévő épületekre és területre vonatkozik.

ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSPiaci összehasonlító alapú értékmeghatározás**Piaci összehasonlító adatok**

A piaci összehasonlító adatok a telekértéket

nem tartalmazzák

tartalmazzák

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
Elhelyezkedés	Budapest, Greguss utca 10.	Budapest, XII. ker. Ráth György u.	Budapest, XII. ker. Nagenyed u.	Budapest, XII. ker. Greguss u.	Budapest, XII. ker. Greguss u.
Építés éve	kb. 1920-as évek	kb. 1960-as évek	kb. 1940-es évek	kb. 1920-as évek	kb. 1930-as évek
Építés módja	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Épület	4 emeletes	5 emeletes	5 emeletes	4 emeletes	4 emeletes
Emelet	földszint	V. em.	II. em.	magasföldszint	III. em.
Fekvés	udvari	utcai	kertre néző	utcai	udvari
Műszaki állapot	rossz	felújítandó	közepes	közepes	közepes
Fűtémód	gázkonvektor	házközponti	gázcirkó	gázcirkó	gázkonvektor
Egyéb	szobaszám és elrendezés	3 szoba	2 szoba	3 szoba	2 szoba
Adat forrása, időpontja		OC adatbázis 2025. április	ingatlan.com 2025. szeptember	ingatlan.com 2025. szeptember	ingatlan.com 2025. szeptember
Terület m²	52	51	65	61	54
Kínálati ár /Ft		69 500 000	99 000 000	84 990 000	68 900 000
Kínálati ár korrekció (%)		10%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár		1 499 020	1 446 923	1 323 615	1 212 130
Módosító tényezők					
Alapterület	52	0%	5%	5%	0%
Elhelyezkedés	Krisztinaváros	0%	0%	0%	0%
Település-index	Budapest, XII. ker.	0%	0%	0%	0%
Építés éve	kb. 1920-as évek	0%	0%	0%	0%
Építés módja	tégla	0%	0%	0%	0%
Épület	4 emeletes	0%	0%	0%	0%
Emelet	földszint	-5%	-5%	0%	5%
Fekvés	udvari	-5%	0%	-5%	0%
Műszaki állapot	rossz	0%	-5%	-5%	-5%
Fűtémód	gázkonvektor	0%	-5%	-5%	0%
Komfort fokozat	komfortos	-5%	-5%	-5%	0%
Parkolás	közterületen	0%	0%	0%	0%
Egyéb	szobaszám és elrendezés	0%	0%	0%	0%
Egyéb	vizesedés a falazaton	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyéb	benapozottság	-5%	-5%	0%	-5%
Összes módosítás		-25%	-25%	-20%	-10%
Módosított alapár	1 089 816	1 124 265	1 085 192	1 058 892	1 090 917
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)					1 089 800

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

Az építményérték megállapítása

	Nettó m2	Fajlagos alapár Ft/m2	Beszámítás mértéke %	Korr. Alapár (Ft/m2)	Érték (Ft)
Földszint	52,40	1 089 800	100%	1 089 800	57 105 520
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
Összesen	52,40				57 105 520
Építményérték mindösszesen kerekítve					57 100 000 Ft

Az építményérték a telekértéket

nem tartalmazza

tartalmazza

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 7041 helyrajzi számú, 1123 Budapest, Greguss utca 10. földszint - alatti, 1/1 társasházi tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:

57 100 000 Ft

azaz ötvenhétmillió-egyszázezer forint

Hozam alapú érték-meghatározás

	Fajlagos mennyiség		Összeg
Bevételek			
Funkció 1	Lakás		52,40 m ²
Funkció 2			0,00 m ²
Bérleti díj Funkció 1	4831 Ft/m ²		253 124 Ft
Bérleti díj Funkció 2			0 Ft
Kihasználtság			90%
Figyelembe vehető			2 733 739 Ft
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	(az éves bevételek százalékában)	2%	54 675 Ft
Menedzselési költségek	(az éves bevételek százalékában)	2%	54 675 Ft
Felújítási költségalap	(az éves bevételek százalékában)	2%	54 675 Ft
Egyéb költségek	-	0%	0 Ft
Összes éves költség			164 024 Ft
Éves üzemi eredmény			2 569 715 Ft
Tőkésítési ráta			6,00%
Tőkésített érték			42 828 581 Ft
Befektetési kiadások (hasznosításhoz szükséges)			4 000 000 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve			38 800 000 Ft

Piaci bérleti összehasonlító adatok

Helyszín	Idő	Funkció	Méret	Piaci ár	Fajlagos
Bp., XII. Greguss u.	2025. szeptember	Lakás	60 m ²	266 eFt/hó	4433 Ft/m ²
Bp., XII. Ráth Gy u.	2025. szeptember	Lakás	50 m ²	233 eFt/hó	4655 Ft/m ²
Bp., XII. Nagyenyed u.	2025. szeptember	Lakás	66 m ²	356 eFt/hó	5398 Ft/m ²
Bp., XII. Ráth Gy u.	2025. szeptember	Lakás	55 m ²	266 eFt/hó	4836 Ft/m ²
Átlag:					4831 Ft/m²

Budapest, XII. kerületében jellemző a lakások bérbe adása. Az értékelt ingatlant havi bérleti díját a rendelkezésre álló adatok alapján -5%-os alku pozíció korrekció alkalmazásával - ~ 253 000 Ft/hó összegben becsüljük.

A hozam alapú módszer eredményeként a 7041 helyrajzi számú, 1123 Budapest, Greguss utca 10. földszint - alatti, 1/1 társasházi tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:

38 800 000 Ft

azaz harmincnyolcmillió-nyolcszázezer forint

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

A lakóingatlanok piacán a jelenlegi piaci körülmények között, a frekventált és kiemelt lokációkban megfigyelhető a befektetési célú, bérbeadásra történő vásárlás. A vevők elsősorban saját lakhatásuk biztosítására, másodsorban befektetési céllal és bérbeadással történő hasznosítás céljából vásárolnak. Az elegendő és megfelelő összehasonlító adat elemzése alapján a piaci összehasonlító módszerrel becsült érték jó közelítéssel megadja azt az értéket, melyen az ingatlan szabad piaci körülmények között biztonsággal értékesíthető.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	57 100 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	38 800 000 Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	57 100 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	57 100 000 Ft

Mindezek eredményeként a 7041 helyrajzi számú, 1123 Budapest, Greguss utca 10. földszint - alatti, 1/1 társasházi tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

57 100 000 Ft

azaz ötvenhétmillió-egyszázezer forint

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 7041 helyrajzi számú, 1123 Budapest, Greguss utca 10. földszint - alatti, 1/1 társasházi tulajdoni hányadú ingatlan 2025. szeptember 08. fordulónapra érvényes tehermentes végső forgalmi értéke, kerekítve:

57 100 000 Ft

azaz ötvenhétmillió-egyszázezer forint

Budapest, 2025. szeptember 18.

*Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
Ingatlan-Érték Kft.*

6. MELLÉKLETEK

TÉRKÉP

HELYISÉGLISTA

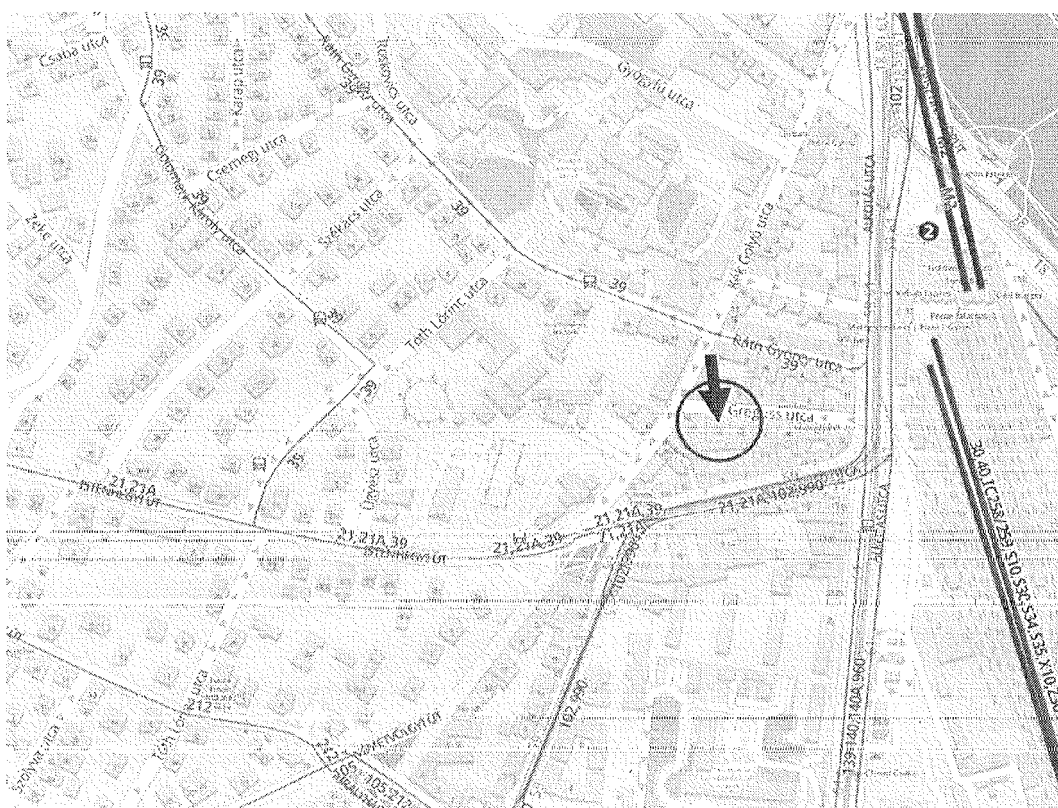
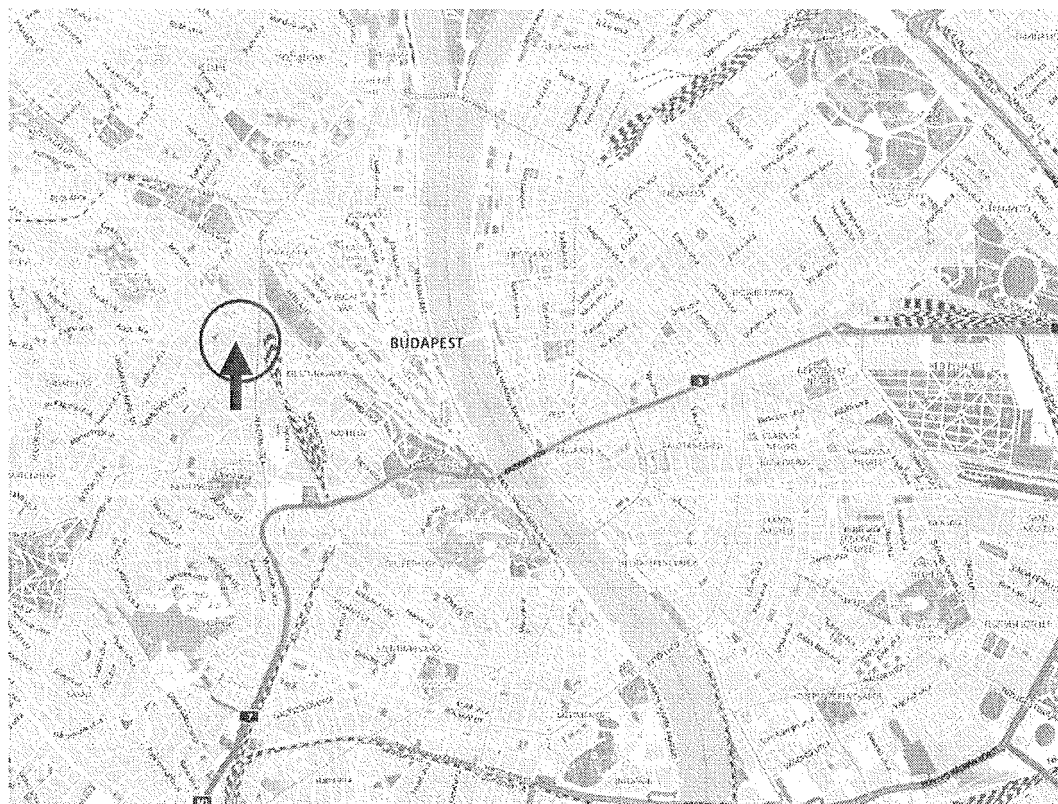
TULAJDONI LAP

ALAPRAJZ

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONAT

FOTÓK

1123 Budapest, Greguss utca 10. földszint -



[illegible]



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(szemle, ügyleti)
Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20250918/834698
2025.09.18

Oldal 1/1

Budapest XII ker.
Belterület, 7041 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII KER., GREGUSS UTCA 10.
Budapest XII ker., Belterület, 7041

társasház törzslap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
9012/2007

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
-	Kivett / lakóház, udvar	0	694	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
38206/1991/01.21/

Jogi jelleg: Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
111782/1/2025/25.06.17

Tulajdonjog (társasháztulajdon)

Jogállás: TÁRSASHÁZTULAJDON

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 38206/1991/01.21/

államosítás, 4741/1952.

A tulajdonjogokat a 7041/0/A/1 - 7041/0/A/29 helyrajzi számú társasházi különlapok tartalmazzák.

Utalás: II/4

Név: BUDAPEST XII. KER. GREGUSS U.10.SZ. TÁRSASHÁZ

Jogosult címe: 1123 BUDAPEST XII.KER., Greguss utca 10.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
111782/1/2025/25.06.17

A társasházakról szóló törvény alapján közös képviselői tisztség keletkezése

az 1123 Budapest, XII.ker. Greguss u.10. sz. Társasház ügyintézését ellátó közös képviselő: Garitri Kft. (székhelye: 1117 Budapest, Alíz u. 6/B. C.ép. IV.em.8., Cégjegyzékszám: 01-09-920218) közös képviselői tisztség keletkezésének időpontja: 2011.07.01 Határozatlan időtartamra. Elektronikus levélcíme: garitatri@gmail.com, telefonszám: 06 20-541-6220

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
111782/1/2025/25.06.17

A társasházakról szóló törvény alapján beszámoló benyújtása

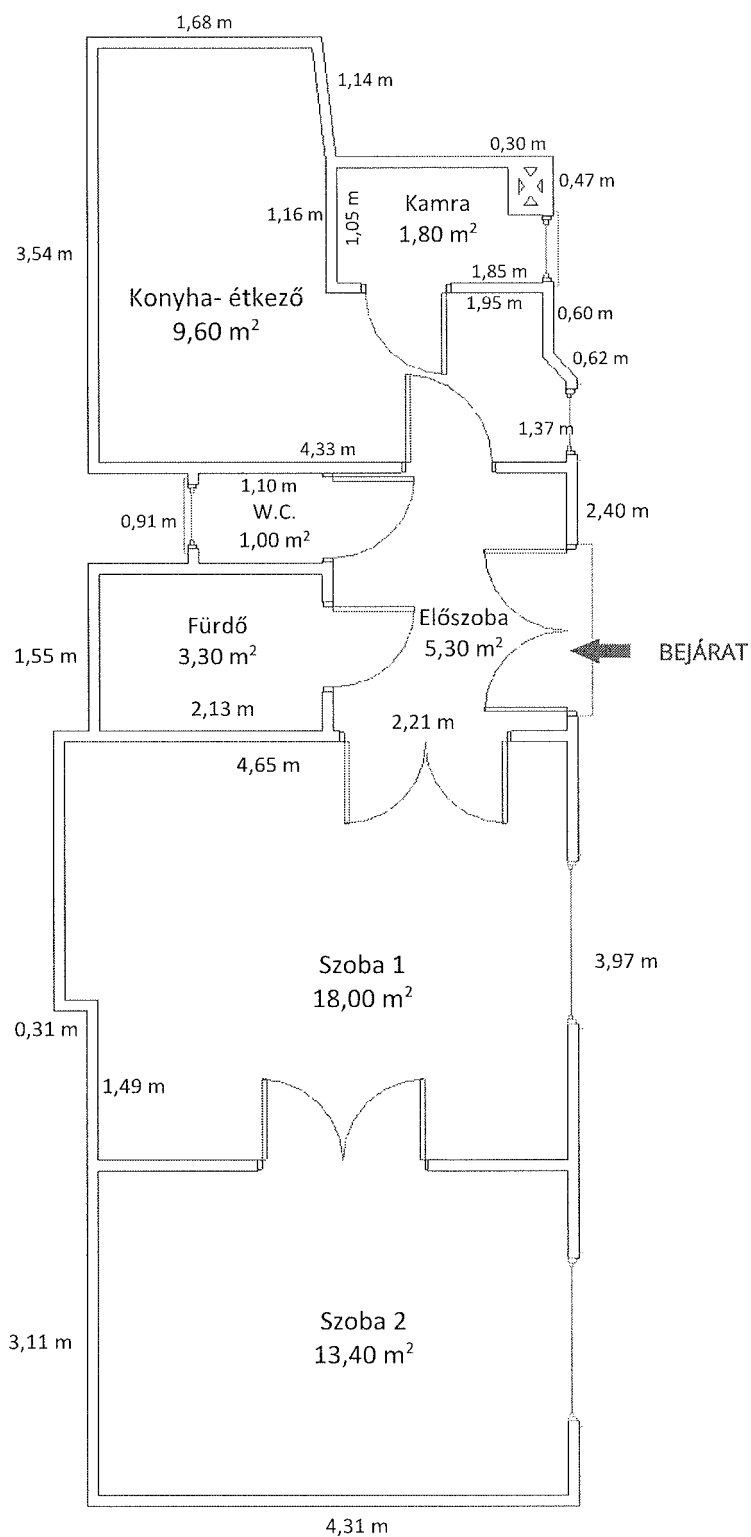
null

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZ

1123 Budapest, Greguss u. 10. fszt. - nem albetétesített
házfelügyelői lakás, társasházi tulajdon
Törzslap hrsz.: 7041



Belmagasság: 3,42 m

TÁRSASHÁZTULAJDÓNI

ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./ a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdése alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a budapesti XII. kerületi 416 tulajdoni lap és 7041 hrsz-u; 694 m² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben Budapest, XII. kerület Gregus ú. 10. szám alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján

t á r s a s h á z z á a l a k i t j a á t .

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- I. Telek 694 m²
- II. Alapfalak, felmenő falak, pillérek, szellőzők, kémények
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok és pihenők burkolattal, folyosók burkolattal
- IV. Talajnedvesség elleni szigetelés /fal- és padlószigetelések/, talajvíz elleni falszigetelés
- V. Tetőszerkezet héjalással, kémény-bádogszegélyek, párkányfedések, eresz-szegélyek, könyöklőbádogok, függőeresz- és lefolyócsatornák
- VI. Homlokzatvakolat, lépcsőházi vakolat, közös helyiségek vakolatai,
- VII. Közös helyiségek /házfelügyelői lakás, tárolók, közös WC-k; előterek, folyosók/ nyílászáró szerkezetei és biztonsági rácsai
- VIII. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai, a kerticsap ágvezetékkel együtt
- IX. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- X. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig, a közös tulajdonu helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei
- XI. Gázbekötés, alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek árammérőjéig, a közös tulajdonu helyiségek ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XII. Kapualj a földszinten 25,70 m²
- XIII. Főlépcső 18,30 m²
- XIV. Közös WC-k 4,70 m²

XV. Házfelügyelői lakás

Szoba	18,00 m ²
Szoba	13,40 m ²
Előszoba	5,30 m ²
Fürdőszoba	3,30 m ²
Konyha	9,60 m ²
Kamra	1,70 m ²
WC	1,10 m ²
Összesen:	52,40 m ²

- XVI. Padlástér, összesen: 334,70 m²
- XVII. Független folyosók, összesen: 108,60 m²
- XVIII. Padlástéri és pincei közlekedők,
összesen: 18,40 m²
- XIX. Pincei közös tárolók, összesen: 163,40 m²

B. Külön tulajdon

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

- 1./ *le'st* A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt pincei két tartózkodó, tároló, előtér, közlekedő, belépő, négy WC helyiségekből álló életvédelmi létesítmény 86,15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 516/10.000 hányad.

- huah* *berkeg* *✓*
 (2./) A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt pincei 1. ajtó-számu egy szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 28,60 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 171/10.000 hányad.

- 3./ A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt pincei 2. ajtószámu egy szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás $28,20 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $169/10.000$ hányad.
- 4./ A Magyar Államot illeti a terveken 4. számmal jelölt pincei 3. ajtószámu egy szoba helyiségekből álló öröklakás $21,20 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $127/10.000$ hányad.
- 5./ A Magyar Államot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu két szoba, előszoba, garderober, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $65,13 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $390/10.000$ hányad.
- 6./ A Magyar Államot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $76,15 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $456/10.000$ hányad.
- 7./ A Magyar Államot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $332/10.000$ hányad.
- 8./ A Magyar Államot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu két szoba, előszoba, garderober, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $51,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $309/10.000$ hányad.
- 9./ A Magyar Államot illeti a terveken 9. számmal jelölt fszt. 5. ajtószámu egy szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $23,15 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $139/10.000$ hányad.

- 10./ A Magyar Államot illeti a terveken 10. számmal jelölt 15zt. 6. ajtó-
számu egy szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló
öröklakás $30,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
182/10.000 hányad.
- 11./ A Magyar Államot illeti a terveken 11. számmal jelölt I. em. 1. aj-
tőszámu két szoba, félshoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC
helyiségekből álló öröklakás $72,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a
közös tulajdonból 434/10.000 hányad.
- 12./ A Magyar Államot illeti a terveken 12. számmal jelölt I. em. 2. ajtó-
számu három szoba, félshoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC
helyiségekből álló öröklakás $90,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a
közös tulajdonból 543/10.000 hányad.
- 13./ A Magyar Államot illeti a terveken 13. számmal jelölt I. em. 3. ajtó-
számu két szoba, félshoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC
helyiségekből álló öröklakás $55,80 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a kö-
zös tulajdonból 334/10.000 hányad.
- 14./ A Magyar Államot illeti a terveken 14. számmal jelölt I. em. 4. ajtó-
számu két szoba, előszoba, konyha, garderohe, kamra, fürdőszoba, WC
helyiségekből álló öröklakás $52,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a kö-
zös tulajdonból 317/10.000 hányad.
- 15./ A Magyar Államot illeti a terveken 15. számmal jelölt I. em. 5. ajtó-
számu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből
álló öröklakás $55,60 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
333/10.000 hányad.
- 16./ A Magyar Államot illeti a terveken 16. számmal jelölt I. em. 6. ajtó-
számu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből
álló öröklakás $57,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
346/10.000 hányad.

- 6 -
- 17./ A Magyar Államot illeti a terveken 17. számmal jelölt II. em. 1. ajtó-számu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $72,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $434/10.000$ hányad.
- 18./ A Magyar Államot illeti a terveken 18. számmal jelölt II. em. 2. ajtó-számu három szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $90,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $543/10.000$ hányad.
- 19./ A Magyar Államot illeti a terveken 19. számmal jelölt II. em. 3. ajtó-számu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,80 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $334/10.000$ hányad.
- 20./ A Magyar Államot illeti a terveken 20. számmal jelölt II. em. 4. ajtó-számu két szoba, előszoba, garderober, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $52,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $317/10.000$ hányad.
- 21./ A Magyar Államot illeti a terveken 21. számmal jelölt II. em. 5. ajtó-számu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,60 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $333/10.000$ hányad.
- 22./ A Magyar Államot illeti a terveken 22. számmal jelölt II. em. 6. ajtó-számu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $57,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $346/10.000$ hányad.
- 23./ A Magyar Államot illeti a terveken 23. számmal jelölt III. em. 1. ajtó-számu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $72,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $434/10.000$ hányad.

- 7
- 24./ A Magyar Államot illeti a terveken 24. számmal jelölt III. em. 2. ajtószámu három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $90,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 543/10.000 hányad.
- 25./ A Magyar Államot illeti a terveken 25. számmal jelölt III. em. 3. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás $55,80 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 334/10.000 hányad.
- 26./ A Magyar Államot illeti a terveken 26. számmal jelölt III. em. 4. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, garderober, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $52,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 317/10.000 hányad.
- 27./ A Magyar Államot illeti a terveken 27. számmal jelölt III. em. 5. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,60 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 333/10.000 hányad.
- 28./ A Magyar Államot illeti a terveken 28. számmal jelölt III. em. 6. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $57,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 346/10.000 hányad.
- 29./ A Magyar Államot illeti a terveken 29. számmal jelölt tetőtéri 1. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, garderober, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $48,29 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 288/10.000 hányad.

III.

Ingotlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./ a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási és Földértékelési Osztályától kérni fogja, hogy az Ingatlannyilvántartási Részleg a társasháztulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően, a társasház közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel egy földrészletként törzsbeírásba egyesítse, míg a II. fejezet B. pontjában foglalt, felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni jogszámként külön-külön tulajdoni lapokra jegyezze be a tulajdonjogot.

A Magyar Állam javára jegyezze be azzal, hogy az ingatlan kezelője a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./.

IV.

A tulajdonostársak egyetértéssel foglalkozva

1./ A társasháztulajdon egyesége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonába vannak.

Az épület azon részei, berendezések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, valamint a külön tulajdonban lévő helyiségek a tulajdonostársat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlan.

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

2./ A birtoklás, használat, rendelkezés joga, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat, rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt 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, használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések kezei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmével.

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

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

4./ Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha e munka másik tulajdonostárs, vagy társak jogát érinti, sérti, ki kell kérni előzetesen az érintett tulajdonostárs vagy társak hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyontársban építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I. - XIX. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

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

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

6./ Öröklakások /helyiségek/ költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások /helyiségek/ berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás /helyiség/ mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a tulajdonostárs az öröklakás /helyiség/ használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó /bérlő, stb./ a lakás vagy a közös tulajdonban lévő vagyont részek rendellenes használatával okoz.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a kártérítési kötelezettségét nem teljesíti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére megteheti. A jogellenes állapot megszüntetésére bírósággal is kötelezhető.

7./ Közös költségek biztosítása

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

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

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetve a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

- a./ a közös tulajdonban lévő épület, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,
- b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,
- c./ év közben a terven kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,

- d./ a felújítási alao képzéséről, 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 álló épületrészek hasznosításáról, használatáról, birtoklásáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, tevékenységének ellenőrzéséről, a gazdálkodásával 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 tulajdonostársak minden év első hónapjában évi rendes közgyűlést tartanak. Fontos ok közlésénél legalább 3 albetét tulajdonosa kérheti rendkívüli közgyűlés összehívását. Azokban az esetekben, amikor jelen okirat valamely tulajdonostárs kérelméhez való hozzájárulás kifejezetten a közgyűlés hatáskörébe utalja, az érintett tulajdonostárs egymaga is kérheti közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint a telek-
könyvi ingatlannyilvántartási hatóság is egybehívhatja a közgyűlést. Jogosult végül a közgyűlés rendkívüli összehívására a közös képviselő is. A közgyűlés összehívását minden rendes vagy rendkívüli közgyűlés esetén egyaránt a közös képviselő intézi.

A közgyűlési meghívót, amelyben a közgyűlés időpontját és a tárgysorozatot tünteti fel, a közgyűlés napját megelőzően legalább 10 nappal ajánlott levélben kell postára adni, vagy aláírással átvétetni az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket, illetve lakóhelyük megváltoztatását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen helyre távoznak vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

A közgyűlés egybehívását abban az esetben, ha a közös képviselő intézkedése ellen tett panasz miatt kerül sor, vagy ha egyébként a közös képviselő az egybehívást indokolatlanul megtagadja, a tulajdonostársak 1/3-a által megbízott személy is jogosult intézkedni. A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja /írásbeli körözhvény, telefon, stb./.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3-nak jelenléte szükséges. A külön tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg. A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni, és a közgyűlés elnökéhez kell leadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivéve ha a társasházakról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. Közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges:

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

- d./ az egész ingatlan elidegenítéséhez,
- e./ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a közgyűlési határozat végrehajtására halasztó hatállyal nem bír, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét. A közös képviselő, illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatot.

10./ 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. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetve a gazdálkodási év végén elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadását a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól. Hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban lévő telek, épület, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből származó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

MM

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

A közös képviselő köteles a számadásokat /félévenként/ évenként lezárni és az ezt igazoló okiratokkal együtt betekintés, tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak, illetőleg ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, ennek rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak az összes bevételt és kiadást tartalmaznia kell. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

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

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

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbizhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, úgy ezek munkáltatója a közös képviselő.

11./ Egyéb rendelkezések

A társasház- tulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.

A társasházra az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvben szabályozottak az irányadók az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkor tulajdonos-társaira, illetve jogutódaira.

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

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

1990.12.10

Budapest, 19....

A Magyar Állam képviseletében

Főv. XII. és I. ker. Ingatlanügyi Vármester

Főv. XII-I. ker. IKV.

Ellenjegyezte:

47. sz. Jogi Osztály, Munkabiztosok
1081. Budapest, V. ker. Pál utca 13.
Telefon: 176-198, 383-985

Társasháztulajdoni alapító okirat módosítása

A Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Magyar Állam tulajdonában és a Vállalat kezelésében lévő, Budapest, XII. kerület 7041 hrsz. alatt 416 társasházi törzslapon felvett, természetben a Gregus u. 10 szám alatt fekvő és már társasházzá alakított ingatlan társasházi alapító okiratát a tulajdonosi jogköre gyakorlása során a módosított műszaki leírás szerint az alábbiak szerint módosítja.

A módosítás indoka, hogy a tulajdonosi jogkör gyakorlója a társasházban lévő és az alapító okiratban II.8. fejezet, külön tulajdoni vagyonszám 17. és 18. valamint 23. és 24. szám alatt felvett albetétekben tévesen tüntette fel a szoba számot és így a lakások négyzetméterét is.

A tulajdonosi jogkör gyakorlója fentieket a műszaki leíráson és terveken módosította, ennek alapján kéri a T. Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási Osztályát, az alábbiak szerinti módosítást jegyezze be:

- A Magyar Államot illeti a terveken 17. számmal jelölt II. emelet 1 ajtószám alatti három szobából, egy félszobából, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás 91,10 m² alapterülettel, valamint a közösségi tulajdonban maradó vagyontárgyakból 546/10.000-d részesültség,
- A Magyar Államot illeti a terveken 18. számmal jelölt II. emelet 2 ajtószám alatti, kettő szobából, egy félszobából, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás 71,95 m² alapterülettel, valamint a közösségi tulajdonban maradó vagyontárgyakból 431/10.000-ed részesültség,
- A Magyar Államot illeti a terveken 23. számmal jelölt III. emelet 1 ajtószám alatti, három szobából, egy félszobából, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás 91,10 m² alapterülettel, valamint a közösségi tulajdonban maradó vagyontárgyakból 546/10.000-ed részesültség,

- A Magyar Államot illeti a terveken 24.számmal jelölt III.emelet 2 ajtószám alatti kettő szobából, egy félszobából, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás 71,95 m² alapterülettel, valamint a közösségi tulajdonban maradó vagyontárgyakból 431/10.000-ed részesítettség.

Fenti módosítás alapján a

17.számu albetét:

2,5 szobásról 3,5 szobásra
72,40 m²-ről 91,10 m²-re
434/10.000 hányadról 546/10.000 hányadra,

18.számu albetét:

3,5 szobásról 2,5 szobásra
90,65 m²-ről 71,95 m²-re
543/10.000 hányadról 431/10.000 hányadra,

23.számu albetét:

2,5 szobásról 3,5 szobásra
72,40 m²-ről 91,10 m²-re
434/10.000 hányadról 546/10.000 hányadra,

24.számu albetét:

3,5 szobásról 2,5 szobásra
90,65 m²-ről 71,95 m²-re
543/10.000 hányadról 431/10.000 hányadra

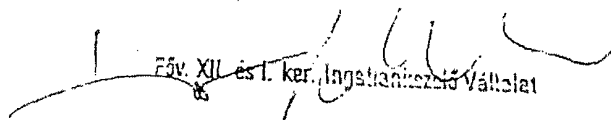
változik.

Az alapító okirat egyéb rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Budapest, 1991.április 15

Magyar Állam képviseletében

ellenjegyezte:


Főv. XII. és I. ker. Ingatlankezelő Vállalat

Budapest, 1991. április 15

Ügyvédi Munkaközösség
1053 Bp., V., Kecskeméti u. 8.
Telefon: 175-145, 175-061.
dr. HOLLO ANNA KATALIN ügyv

1991 -04- 29

ÖSSZESÍTETT KIMUTATÁS
a Budapest, XII.ker. Gregus u.10.sz.alatti lakóingatlanról

ALBETÉT	AJTÓSZÁM	ALAPTERÜLET m ²	SZÁMÍTOTT, ALAPTER.m ²	TULAJDONI HÁNYAD
1.	légó	86,15	86,15	✓516/10.000
2.	pince 1.	20,60	20,60	✓171/10.000
3.	pince 2.	20,20	20,20	✓169/10.000
4.	pince 3.	21,20	21,20	✓127/10.000
5.	fszt. 1.	65,13	65,13	✓390/10.000
6.	fszt. 2.	76,15	76,15	✓456/10.000
7.	fszt. 3.	55,40	55,40	✓332/10.000
8.	fszt. 4.	51,65	51,65	✓309/10.000
9.	fszt. 5.	23,15	23,15	✓139/10.000
10.	fszt. 6.	30,40	30,40	✓182/10.000
11.	I.em.1.	72,40	72,40	✓434/10.000
12.	I.em.2.	90,65	90,65	✓543/10.000
13.	I.em.3.	55,80	55,80	✓334/10.000
14.	I.em.4.	52,85	52,85	✓317/10.000
15.	I.em.5.	55,60	55,60	✓333/10.000
16.	I.em.6.	57,85	57,85	✓346/10.000
17.	II.em.1.	71,95	71,95	✓437/10.000
18.	II.em.2.	55,80	55,80	✓334/10.000
19.	II.em.3.	52,85	52,85	✓317/10.000
20.	II.em.4.	55,60	55,60	✓333/10.000
21.	II.em.5.	57,85	57,85	✓346/10.000
22.	II.em.6.	71,95	71,95	✓437/10.000
23.	III.em.1.	55,80	55,80	✓334/10.000
24.	III.em.2.	52,85	52,85	✓317/10.000
25.	III.em.3.	55,60	55,60	✓333/10.000
26.	III.em.4.	57,85	57,85	✓346/10.000
27.	III.em.5.	48,29	48,29	✓288/10.000
28.	III.em.6.			
29.	tetőtér 1.			
ÖSSZESEN:		1.669,77	1.669,77	10.000/10.000

Budapest, 1990. november 23.

UNHOUSE KFT.
1123 BUDAPEST
NAGYENYED UTCA 15 VI/30
/ N. J. Miklós /
főmérnök



Utcakép



Környezet



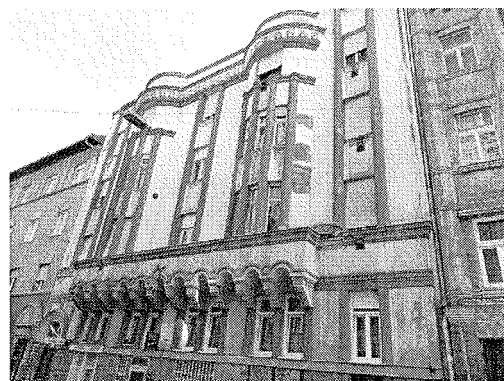
Környezet



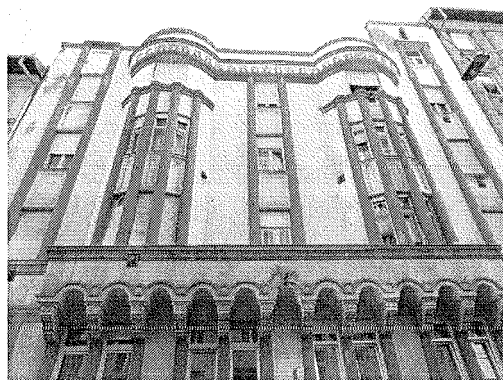
Utcatábla



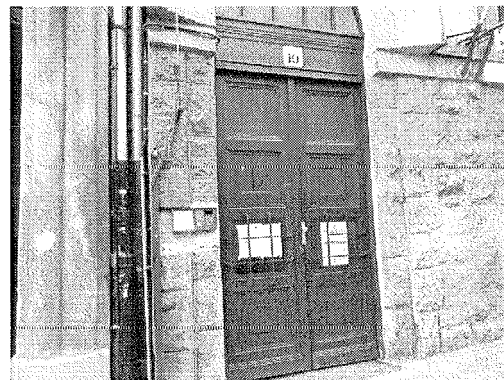
Utcafronti nézet



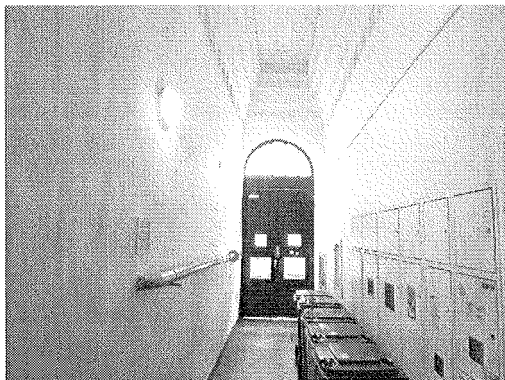
Utcafronti nézet



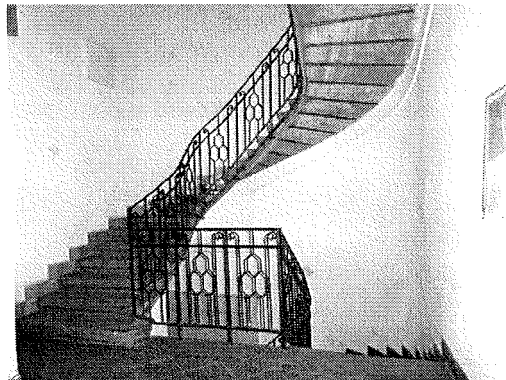
Homlokzat



Lépcsőházi bejárati kapu



Kapualj



Lépcsőház



Udvar



Udvar



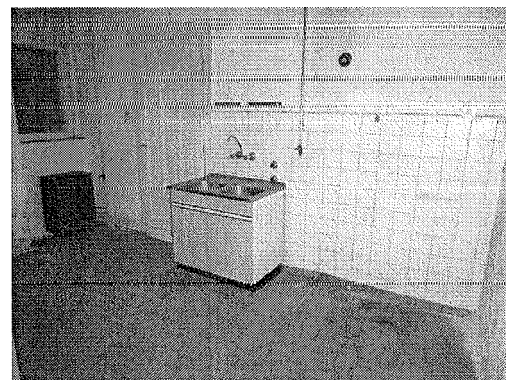
Udvari homlokzat



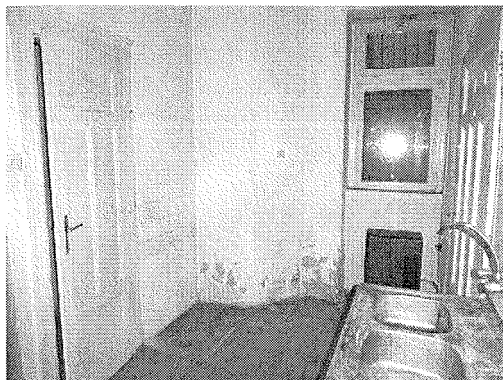
Az értékelte ingatlan udvarra néző nyílászárói



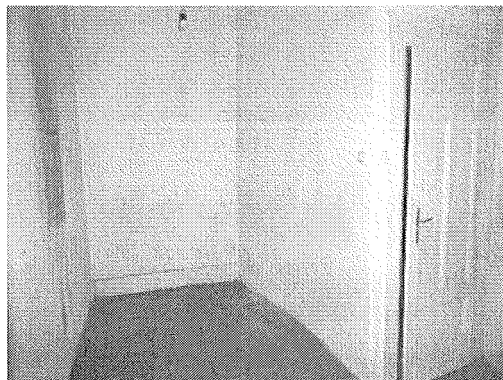
Előszoba



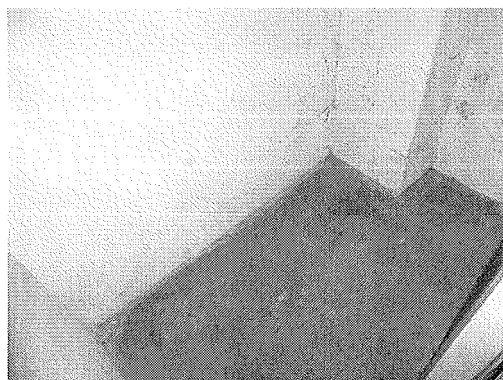
Konyha- étkező



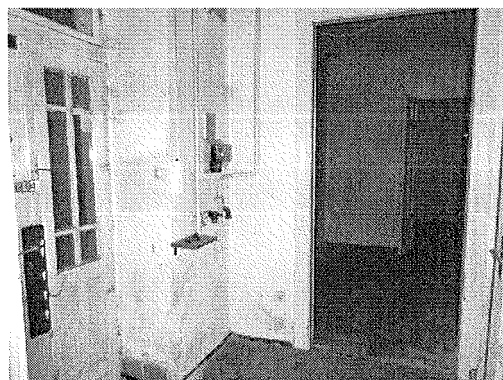
Konyha- étkező



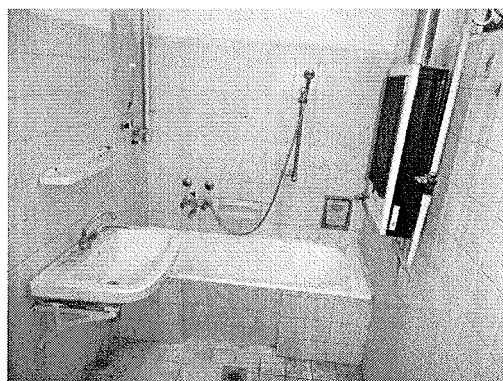
Konyha- étkező



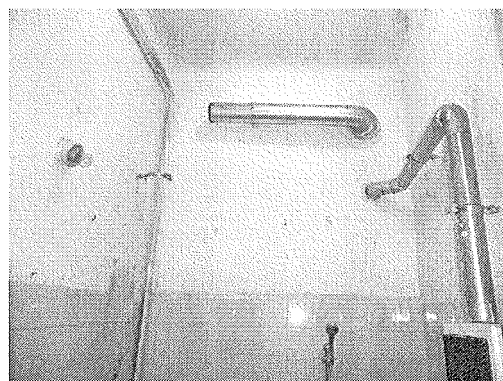
Kamra



Előszoba



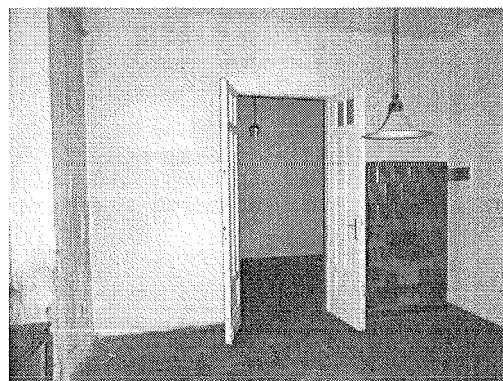
Fürdő



Fürdő



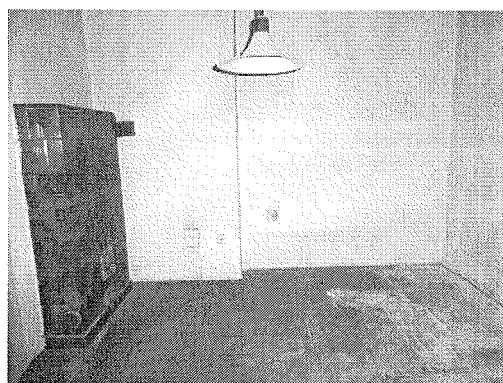
W.C.



Szoba 1



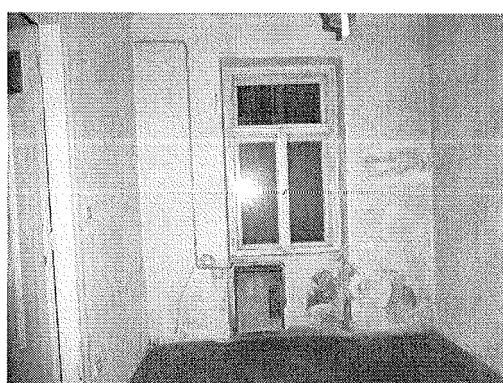
Szoba 1



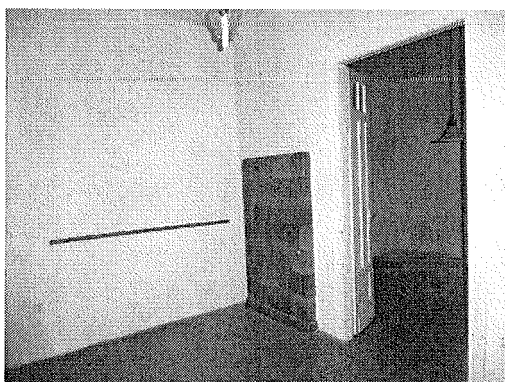
Szoba 1



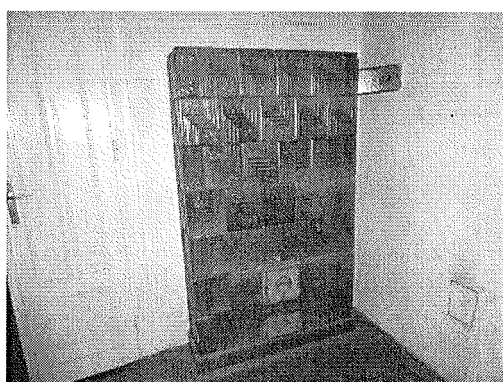
Szoba 1



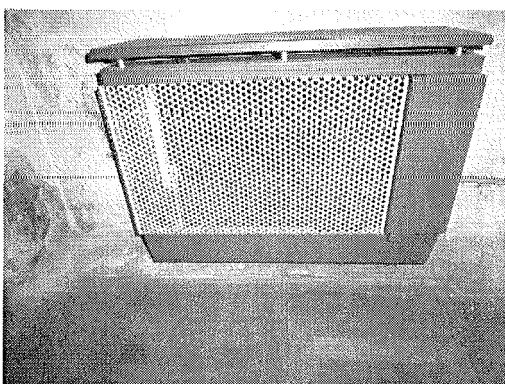
Szoba 2



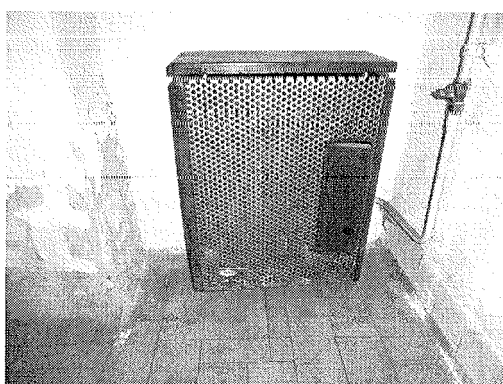
Szoba 2



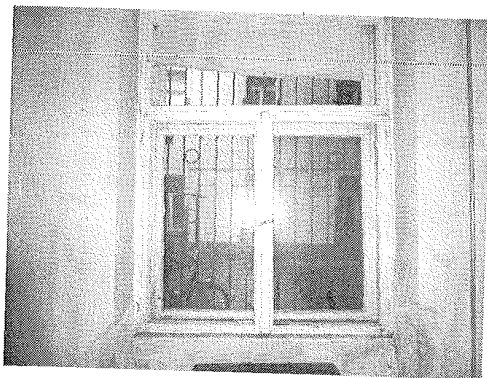
Cserépkályha



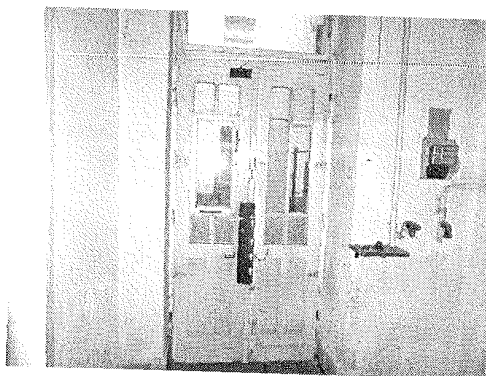
Gázkonvektor



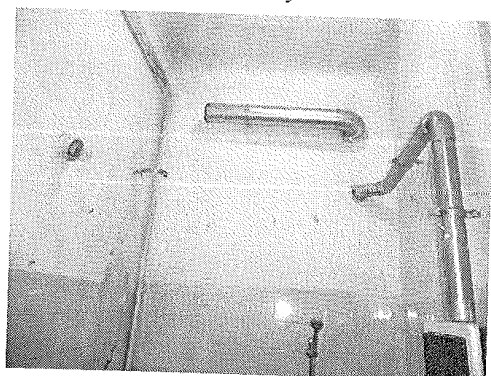
Gázkonvektor



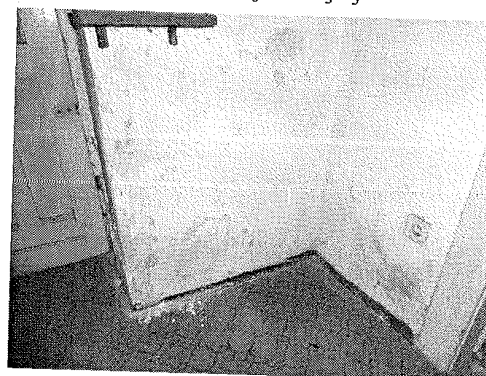
Jellemző nyílászáró



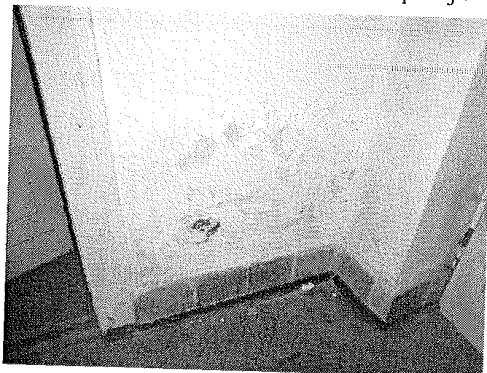
A lakás bejáratú ajtaja



A leszerelt gázbojler csatlakozási pontja



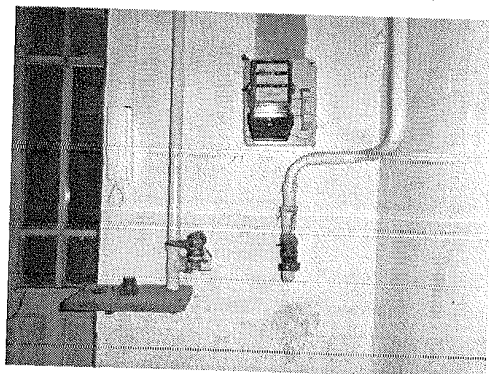
Előszoba – Vizesedés a falazaton



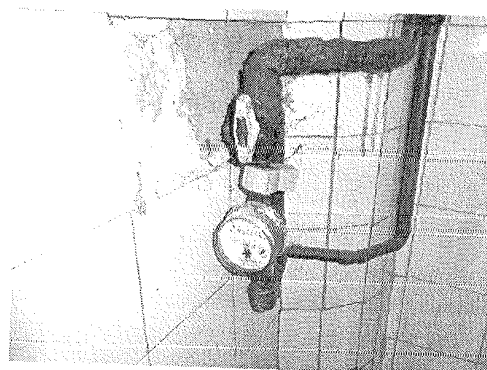
Előszoba – Vizesedés a falazaton



Konyha- étkező – Vizesedés a falazaton



Villanyóra és a leszerelt gázóra csatlakozási pontja



Vízóra