

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3.
emelet. ajtó:20. belterület 7695/2/A/20 hrsz. alatti**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbcselő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbcselő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.09.03



Az ingatlan 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, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.

Az értékbcslés fordulónapja:

2025.09.02

Cím:	I 126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	öröklakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20. belterület 7695/2/A/20 hrsz.	
Természetben:	I 126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20. belterület 7695/2/A/20 hrsz.	
HRSZ:	7695/2/A/20	
Telek terület:	72 m ²	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	72 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	72 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	72 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.09.02	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	75 300 000	Forint
	Azaz Hetvenötmillió-Háromszázezer Forint	
Az ingatlan 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, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20. belterület 7695/2/A/20 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni 1/1 hányadához** tartozó ingatlan értébecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értébecslés 1126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20. belterület 7695/2/A/20 hrsz. alatti ingatlan **1/1 tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értébecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlanrész az emeltre érve 20.-as lakás. Az értékeléskor a jelenlegi állapotot vettük figyelembe. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" nyilvántartás szerinti redukált alapterülettel számoltunk. Az ingatlan állapota jelentősen leromlott. Az értékelés során az ingatlan állapotára való tekintettel a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk az őh adatoknál.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó

Cím:	1126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

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.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

Cím:	I 126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezettük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2025.08.14

1126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3.		belterület
emelet. ajtó:20.		
Hrsz:		7695/2/A/20
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	72	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinavárosban, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Alkotás utca felől közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen fizetős övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos, metró, vasút
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Zárt sorú
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Krisztinavárosban, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1950-ben épült, hagyományos szerkezetű, fsz+3 emelet kiépítésű társasház, 3. emeletén található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban a fűtést gázkonvektor, kályha a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

Lakás		
Nettó alapterülete	72,07 m ²	
Szintek száma	fszt+3em	
Épület funkciója	Lakás	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tető szerkezet, héjalás	nyeregtető cserép	
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta, beton	
Fűtés/hőleadók	kályha, konvektor	
Melegvíz	villanybojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tető szerkezete átlagos. Összességében a lakás felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint öröklakás besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2025 elején is stabilak voltak a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági fundamentumok. A nemzetgazdasági foglalkoztatottság szintje továbbra is historikusan magas szinten alakult, a versenyszférában a korábbi évekhez képest lassuló, de erős bérezési alapfolyamat és a reálbérek folytatódó emelkedése volt megfigyelhető.

2025 első negyedében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan, elsősorban a vidéki településeken megfigyelhető forgalomnövekedésnek köszönhetően, amit az igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre, valamint az állampapírpiacon érkező lakossági megtakarítások is támogattak. A 2024 negyedik negyedében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is. Ugyanakkor a szűkös kínálat és az erőteljes kereslet eredőjeként országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékát jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százalékánál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett az első negyedévben.

2024 negyedik negyedében Európai Unió összehasonlításban is kimagasló ütemben, 15,1 százalékkal emelkedtek hazánkban a lakásárak éves szinten, mely reálértékben 10,9 százalékos emelkedésnek felelt meg. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedés valósult meg. 2024 negyedik negyedében becslésünk szerint országosan 14,3 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami a túlértékeltségben a 2023 eleje óta tartó folyamatos enyhülés után a harmadik negyedévhez képest ismét emelkedést jelent. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakásárak a bérleti díjknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakásárak rosszabb lakáspiaci elérhetőségben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túlfűtöttség és egy esetleges lakásár-korrektúra pénzügyi stabilitási kockázatát ugyanakkor mérsékli, hogy alacsony a fennálló jelzáloghitelek tipikus hitelfedezeti mutatója.

A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a negyedik negyedévben a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 91 százalékkal nőtt éves összevetésben, és 2025 első két hónapjában a havi 120 milliárd forintos volument is

meghaladta a folyósítások értéke. A megkötött lakáshitel-szerződések száma a kihelyezett volumennél visszafogottabb mértékben nőtt, így a lakáshitelezés élénkülése a hitelösszegek emelkedésének volt leginkább köszönhető. 2025. februárra a használt lakás vásárlására kihelyezett piaci alapú lakáshitelek átlagos szerződéses összege 20 millió forintra, új lakás vásárlása vagy építése esetén pedig 27 millió forintra emelkedett. A Hitelezési felmérés alapján 2025 első negyedévében a bankok mérsékeltek a lakáshitelek felárát, de a következő fél évre előre tekintve az árjellegű feltételekben szigorítani terveznek a banki források költségéhez alkalmazkodva. A lakáshitelek iránt az első negyedévben tapasztalt keresletélénkülés folytatására előre tekintve is számítanak a bankok. A piaci alapú lakáshitelek esetében hónapok óta 6,7 százalékon stagnáló átlagos THM-szint mellett romlott a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége a gyorsuló lakásár-dinamika hatására. A további gyermek nem vállaló, így az otthonteremtési támogatások nagy részére nem jogosult családok számára az új lakások és a drágább területeken, például a fővárosban elhelyezkedő használt lakások hitel segítségével történő megvásárlása is többnyire túlzott jövedelmi kifizetettséget jelentene.

A 2024-ben 13,3 ezer új építésű lakóingatlanra kiadott használatbavételi engedély 29 százalékos visszaesést mutat 2023-hoz képest, és legutóbb 2016-ben volt ennél kisebb az átadott lakások száma. Ezzel a hazai lakásállomány 0,29 százalékos éves megújulási rátája a legalacsonyabb volt európai összevetésben. Előre tekintve is visszafogott építési volument jelez, hogy 2024-ben 20,5 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely 27 százalékkal volt kevesebb a 2023-as adatnál. A 2024. negyedik negyedévben EU-s összehasonlításban is jelentősen, 5,1 százalékkal emelkedő lakásépítési költségeket a 12,8 százalékkal emelkedő építőipari munkaerőköltségek hajtják. 2025 első negyedévében változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletről számoltak be a bankok a lakásprojekt-hitelek iránt, és a következő fél évre előre tekintve is magas arányuk számít további keresletélénkülésre ezen szegmensben. 2025 első negyedévének végén országosan 21,6 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, ami negyedéves szinten 19 százalékos bővülést jelent. A 2024. negyedik negyedévi csúcshoz képest visszafogottabb, de továbbra is jelentős számú újlakás értékesítését kezdték meg Budapesten az első negyedévben, de az erőteljes kereslet miatt a szabad, még megvásárolható újlakások száma 11 százalékkal csökkent éves szinten a fővárosban. A vidéki újlakáspiacon 2024 negyedik és 2025 első negyedévében 1971 lakás került újonnan a piacra, ahol a szabad kínálat 7 százalékkal bővült. Budapesten a 2025 első negyedévében eladott újlakások száma a megelőző negyedévi kimagasló eladásokat is 11 százalékkal meghaladva újabb rekordot ért el. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,68 millió forintra emelkedett 2025 első negyedévének végére, mely tovább gyorsuló, 14 százalékos éves drágulást jelent.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Hozam alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20. belterület 7695/2/A/20 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	75,3	MFt	súly:	100%	75,3 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	46,3	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **75,30 MFt**

75 300 000 Forint

Azaz Hetvenötmillió-Háromszázezer Forint

Az ingatlan 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, ÁFÁ-val növelt értékként értendő.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	I 126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7695/2/A/20			
Telek terület:	72			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Lakás	szoba	26,13 m ²	parketta	felújítandó
	hall	10,58 m ²	parketta	felújítandó
	fürdő	2,90 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	0,89 m ²	kerámia	felújítandó
	et.	8,48 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	9,76 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	12,60 m ²	parketta	felújítandó
	kamra	0,73 m ²	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
Lakás		72,07 m ²	100%	72,07 m ²
Mindösszesen:		72,07 m²		72,07 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20. belterület 7695/2/A/20 hrsz.	Budapest XII. kerület, Királyhágó utca	Budapest XII. kerület, Márvány utca	Budapest XII. kerület, Alkotás utca 39.
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		saját adat	https://ingatlan.com/34881302	https://ingatlan.com/34861317
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		78 800 000	101 990 000	108 000 000
redukált alapterület (m2)	72,0	69	81	89
nettó alapterület	72,07	69	81	89
fajlagos ár		1 142 029	1 259 136	1 213 483
kínálat/adásvétel		adásvétel	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024.12.19	2025.09	2025.09
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,05	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 199 130	1 133 222	1 092 135
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	72	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,10
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	komfortos kályha, konvektor	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
építés éve	1930	1930 1,00	1930 1,00	1930 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 079 217	1 019 900	1 037 528
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	72,00	-10%	-10%	-5%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 045 548,494			
becsült érték (Ft)	75 279 492			
Becsült érték kerekítve (Ft)	75 300 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam” táblázatot. 10 éves határozott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi bérleti díjak függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

A vizsgált ingatlant a tulajdonos használatában van, így az értékelés során piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk.

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **3 326,87 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **95%-on** vettük figyelembe, azt követően **95%-ot** feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **800 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%-ban** vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2024	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
	május	6,96
	június	7,04
	július	7,18
Átlag		6,72

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,70%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,20%
C. ingatlantípus kockázata	0,20%
D. regionális kockázat	0,50%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,90%

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,90%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20. belterület 7695/2/A/20 hrsz.	Budapest XII. kerület, Hertelendy utca	Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca	Budapest XII. kerület, Márvány utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1950	1950
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34887749	https://ingatlan.com/23311071	https://ingatlan.com/34913341
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		360 000	320 000	320 000
redukált alapterület (m2)	72	87	76	75
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 138	4 211	4 267
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.09	2025.09	2025.09
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 931	4 000	4 053
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	72	nagyobb 1,10	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	komfortos kályha, konvektor	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
építés éve	1930	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	0%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 538	3 200	3 243
SÚLYOZÁS				
		-10,00%	-20,00%	-20,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 326,87			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
395	Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	72	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	72	m2												
DCF szerinti évek					0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit
Naptári év					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
Eu HICP																
PGI 1=Potenciális bevétel																
lakás																
lakás																
kihasználtság:																
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																
Összes bérleti bevétel (fszt)																
kihasználatlanságból adódó veszteség																
Működési és behajtási veszteség																
Összes tervezhető bevétel																
Összes működési bevétel																
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)																
Menedzsment díja																
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)																
Építményadó																
Ingatlanadó telek																
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.																
Egyszeri ráfordítási költség:																
Összes kiadás																
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)																
Diszkonttényező																
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)																
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE																
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																

Cím:	I 126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/309546/2025
2025.08.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7695/2/A/20 helyrajzi szám

1126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. 3. emelet. ajtó:20.
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
öröklakás	72	2 0	557/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999987/1999/				

2. bejegyző határozat: 127899/1993/1993.04.19
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 127899/1993/1993.04.19
+ hall.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 127899/1993/1993.04.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 127899/1993/1993.04.19
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III R É S Z
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

Cím: Hertelendy u. 3. 3. em. 20.

Hrsz.: -



környezet



környezet



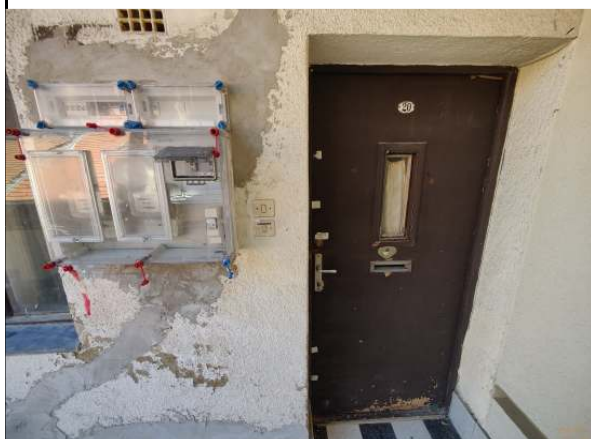
homlokzat



homlokzat



lh.



ajtószám

Fényképek

Cím: Hertelendy u. 3. 3. em. 20.

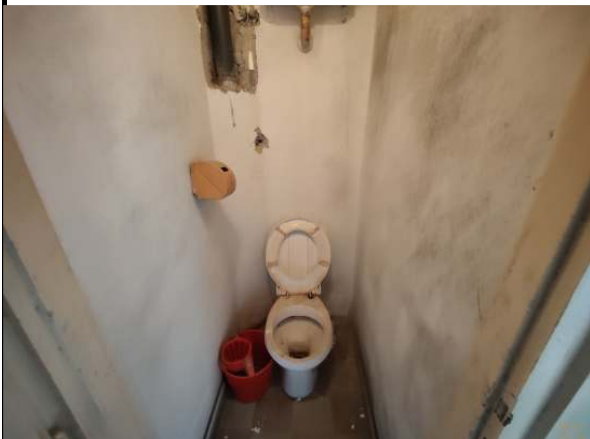
Hrsz.: -



et.



gázóra



wc



közl.



konyha



konyha

Fényképek

Cím: Hertelendy u. 3. 3. em. 20.

Hrsz.: -



szoba



szoba



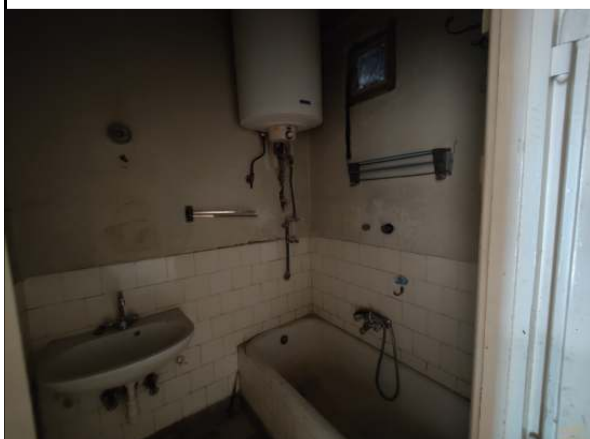
szoba



szoba



szoba



fürdő

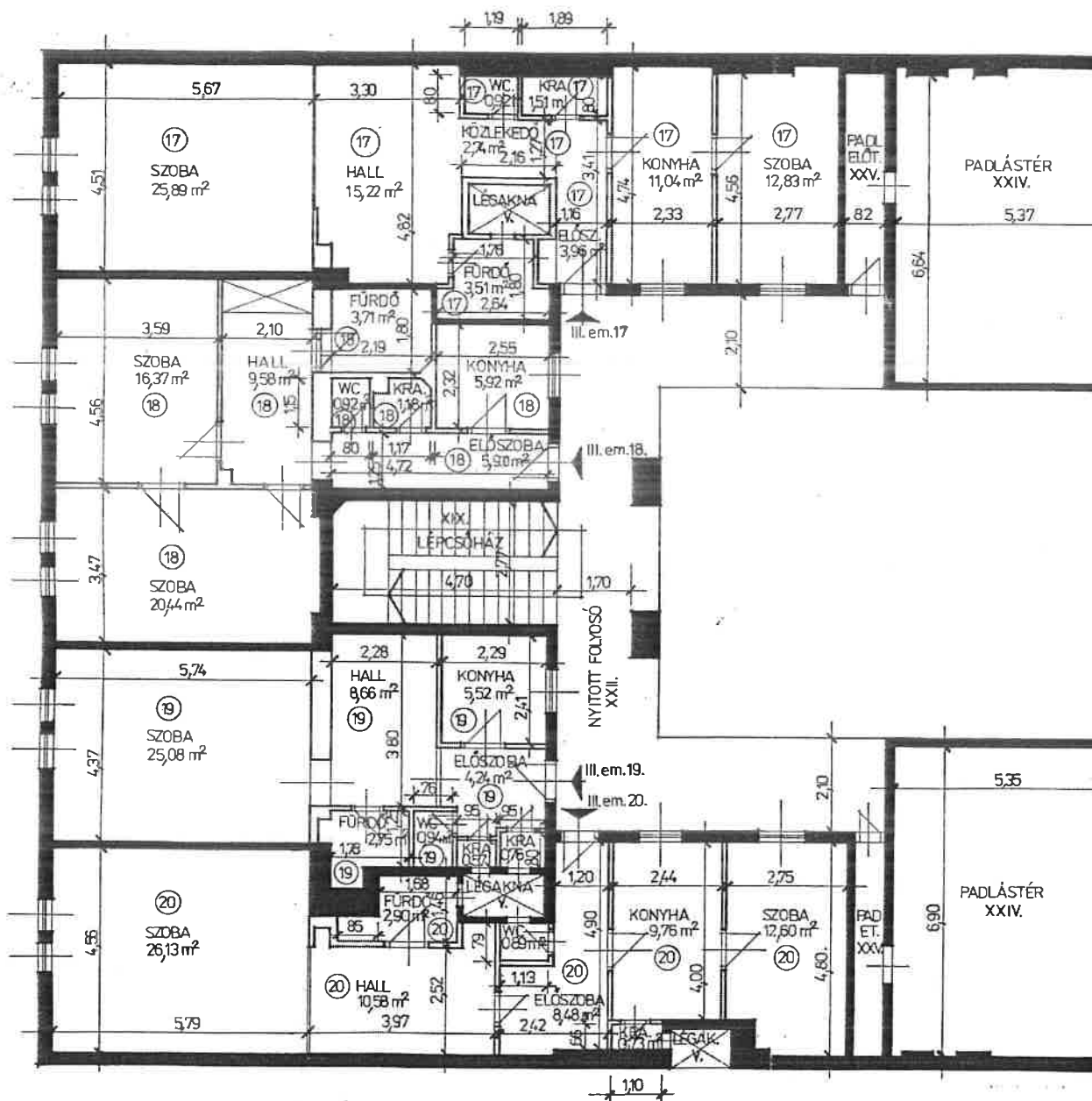
Fényképek

Cím: Hertelendy u. 3. 3. em. 20.

Hrsz.: -



bojler



1980. évi

1980-04-10

Tárgy:

Tárgy:

Tárgy:

127899

Tárgy:

1

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzat 495.sz. tulajdoni lapon 7695/2. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII.ker. Hertelendi utca 3. szám alatti, a Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa a 32/1969. (IX.30.). Korm.sz. rendelet 2. par. (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2.sz. alatt mellékelt műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát az 1977.évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II. Közös és külön tulajdonA. Közös tulajdonba kerülő részek

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatti terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 562 m²
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, pillérek, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, nyitott folyosók, erkély szerkezetek, korlátok
- IV. Magastető szerkezete és héjalása, lapostető
- V. Légaknák vakolattal
- VI. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- VIII. Bádigos és lakatosszerkezetek (kéményszegély, falszegély, párkányfedések, függőeresz- és léfolyócsatornák,

- tetőkibúvók és tetővilágító ablakok, ablakkönyöklőbádorgozás, csatornavasak, bilincsek, kéményseprő járda vasszerkezetei, stb.),
- IX. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatszíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat
- X. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös tulajdonú helyiségek vezetékai, berendezései
- XI. Vízbekötések, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai,
- XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIII. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XIV. Vízóra helyisége a pinceszinten burkolattal, vakolattal, nyílászáróval
- XV. Lakók rekeszei és tárolói a pinceszinten
- XVI. Pincei közlekedők és lejárát
- XVII. Kapualj burkolattal, vakolattal, összesen: 11,89 m² alapterülettel
- XVIII. Bejárat elölépcső és kapu
- XIX. Lépcsőház, a lépcsők szerkezetei, burkolatokkal, vakolattal, festéssel, korláttal és nyílászárókkal a pinceszint és a tetőtéri szint között, szintenként 13,44 m² alapterülettel
- XX. Udvar térburkolattal, elölépcsőkkel, 111 m² alapterülettel
- XXI. Udvari támfal és kerítés 50 % tulajdoni illetőséggel (bejáráttal szembeni jobb oldali 1/2 rész).
- XXII. Függőfolyosók, nyitott folyosók burkolattal, korláttal az I-III. emeleten, valamint a tetőtérben
- XXIII. Közös WC-k előtérrel:
- I. emeleten 3,26 m²
 - II. emeleten 2,88 m² alapterülettel
- XXIV. II. emelet feletti padlásteret
- XXV. II. emelet feletti padlás előterek
- XXVI. Tetőtéri közös előterek
- XXVII. Földszinti lomkamra 2,33 m² alapterülettel

2. A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdonba kerülő részek

Az egyes öröklakások leírása után feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt közös földrészletből

és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasházi öröklakások és öröktulajdonú helyiségek, azok felszereléseivel az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

- 1./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 1. számmal jelölt, földszint 1. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, konyha, fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 26,98 m², kerekítve: 27 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 177/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/1.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/1. hrsz. alatt.
- 2./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 2. számmal jelölt, földszint 2. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, előtér, konyha, fürdőszoba, WC. helyiségekből, összesen: 31,58 m², kerekítve: 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 207/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/2.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/2. hrsz. alatt.
- 3./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 3. számmal jelölt, földszint 3. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC. helyiségekből, összesen: 84,37 m², kerekítve: 84 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 554/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/3.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/3. hrsz. alatt.
- 4./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 4. számmal jelölt, földszint 4. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 85,47 m², kerekítve: 85 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 561/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/4.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/4. hrsz. alatt.
- 5./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 5. számmal jelölt, földszint 5. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 62,82 m², kerekítve: 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 413/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/5.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/5. hrsz. alatt.

- 6./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 6. számmal jelölt, I. emelet 6. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 67,33 m², kerekítve: 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 442/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/6.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/6. hrsz. alatt.
- 7./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 7. számmal jelölt, I. emelet 7. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 88,81 m², kerekítve: 89 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 583/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/7.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/7. hrsz. alatt.
- 8./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 8. számmal jelölt, I. emelet 8. ajtószám alatti öröklakás, amely áll három szoba, hall, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, kettő fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 104,44 m², kerekítve: 104 m² alapterülettel, a hozzá tartozó erkély 4,62 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 701/10000 tulajdoni hányadrész, melyben az erkély 1/2 alapterülettel lett figyelembe véve, az Újonnan nyitandó 495/8.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/8. hrsz. alatt.
- 9./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 9. számmal jelölt, I. emelet 9. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, konyha helyiségekből, összesen: 28,55 m², kerekítve: 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 188/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/9.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/9. hrsz. alatt.
- 10./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 10. számmal jelölt, I. emelet 10. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, konyha, fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 28,81 m², kerekítve: 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 189/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/10.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/10. hrsz. alatt.
- 11./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 11. számmal jelölt, II. emelet 11. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, konyha, fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 28,73 m², kerekítve: 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó

vagyontárgyakból 189/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/11.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/11. hrsz. alatt.

- 12./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 12. számmal jelölt, II. emelet 12. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, konyha, előtér, fürdőszoba, WC. helyiségekből, összesen: 33,86 m², kerekítve: 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 222/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/12.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/12. hrsz. alatt.
- 13./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 13. számmal jelölt, II. emelet 13. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, hall, garderober, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 71,38 m², kerekítve: 71 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 469/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/13.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/13. hrsz. alatt.
- 14./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 14. számmal jelölt, II. emelet 14. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, konyha helyiségekből, összesen: 31,77 m², kerekítve: 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 209/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/14.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/14. hrsz. alatt.
- 15./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 15. számmal jelölt, II. emelet 15. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, hall, előszoba, konyha, főzőfülke, kettő fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 87,55 m², kerekítve: 88 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 575/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/15.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/15. hrsz. alatt.
- 16./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 16. számmal jelölt, II. emelet 16. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba WC-vel helyiségekből, összesen: 62,94 m², kerekítve: 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 413/10000 tulajdoni hányadrész, az Újonnan nyitandó 495/16.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/16. hrsz. alatt.
- 17./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 17. számmal jelölt, III. emelet 17. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, hall, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC. helyiségekből, összesen:

77,62 m², kerekítve: 78 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 510/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/17.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/17. hrsz. alatt.

18./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 18. számmal jelölt, III. emelet 18. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC. helyiségekből, összesen: 64,02 m², kerekítve: 64 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 421/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/18.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/18. hrsz. alatt.

19./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 19. számmal jelölt, III. emelet 19. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, hall, előszoba, konyha, kettő kamra, fürdőszoba, WC. helyiségekből, összesen: 48,52 m², kerekítve: 49 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 319/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/19.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/19. hrsz. alatt.

20./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 20. számmal jelölt, III. emelet 20. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC. helyiségekből, összesen: 72,07 m², kerekítve: 72 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 473/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/20.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/20. hrsz. alatt.

21./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 21. számmal jelölt, tetőtér 21. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, közlekedő, konyha-étkező, kamra, fürdőszoba, WC., galérián kettő hálószoba, közlekedő helyiségekből, összesen: 104,97 m², kerekítve: 105 m² alapterülettel, a hozzá tartozó terasz 25,08 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 772/10000 tulajdoni hányadrész, melyben a terasz 1/2 alapterülettel lett figyelembe véve, az újonnan nyitandó 495/21.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/21. hrsz. alatt.

22./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 22. számmal jelölt, tetőtér 22. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, előszoba, fürdőszoba WC-vel, galérián hálószoba, közlekedő helyiségekből, összesen: 57,51 m², kerekítve: 58 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 378/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/22.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/22. hrsz. alatt.

23./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 23. számmal jelölt, tetőtér 23. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, előszoba, fürdőszoba WC-vel, galérián hálószoa, közlekedő helyiségekből, összesen: 56,06 m², kerekítve: 56 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 368/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 495/23.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/23. hrsz. alatt.

24./ A Fővárosi XII. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 24. számmal jelölt, tetőtér 24. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, előszoba, garderober, közlekedő, konyha+étkező, kamra, fürdőszoba, WC., galérián hálószoa, közlekedő helyiségekből, összesen: 91,87 m², kerekítve: 92 m² alapterülettel, a hozzá tartozó terasz 19,23 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 667/10000 tulajdoni hányadrész, melyben a terasz 1/2 alapterülettel lett figyelembe véve, az újonnan nyitandó 495/24.sz. tulajdoni lapon 7695/2/A/24. hrsz. alatt.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzat (Budapest, XII. Bőszörményi út 23-25.) kérni fogja a Földhivataltól, hogy a társasházalapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I.-XXVII. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdonnal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

A társasházban levő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmeileg osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, illetőleg a közös tulajdonban lévő helyiségek a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei

1. Birtoklás, használat, rendelkezési jog, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

2. 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 e kérdésben közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetve a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, többlethasználata arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizet.

3. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban - külön tulajdonában levő helyiségben - építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekeit sérti, ki kell kérnie előzetesen írásban a tulajdonostárs, vagy tulajdonostársak hozzájárulását.

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

4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az Alapító Okirat II. fejezetének A./ pontjában I.-XXVII. sorszám alatt felvett telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában viselik.

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

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

5. Öröklakások költségeinek viselése

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

Ha a jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja a másik öröklakás vagy a közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és ez a másik tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs megteheti.

6. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

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

7. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

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

A közgyűlés határozza:

- 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 20.000,- Ft-ot meghaladó munkák elvégeztetéséről,
- d.) a felújítási alap 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 külön-lapon szereplő tulajdonostárs kérheti rendkívüli közgyűlés összehívását. Azokban az esetekben, amikor jelen okirat valamely tulajdonostárs kérelméhez való hozzájárulást kifejezetten a közgyűlés hatáskörébe utalja, az érintett tulajdonostárs egymaga is kérheti közgyűlés összehívását. Az erre

irányadó jogszabály szerint a telekkönyvi ingatlan-nyilvántartási 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 átvetetni az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket, illetve lakóhelyük megváltoztatását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen helyre távoznak, vagy a meghívót nem vették át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával a 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 jogosult intézni.

A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja (írásbeli körözhvény, telefon, stb.).

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg. A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásban 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.

8. 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 állapít 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 hatás-körében tart fenn.

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 bevételről 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 bíróság, hatóság és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhets 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 képvisellettől ügyvédi munkaközösséget is megbízhat.

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

9. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr-ben, valamint az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Az Alapító Okirat rendelkezési hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg jogutódjaira.

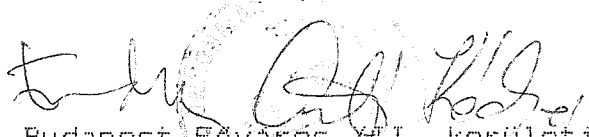
Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az Alapító Okirat rendelkezési hatálya szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

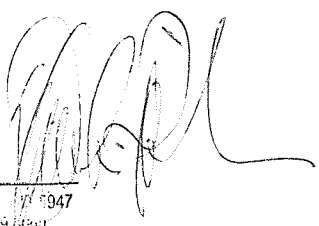
9. Illetékfizetésre vonatkozó utalás

Ezen Alapító Okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

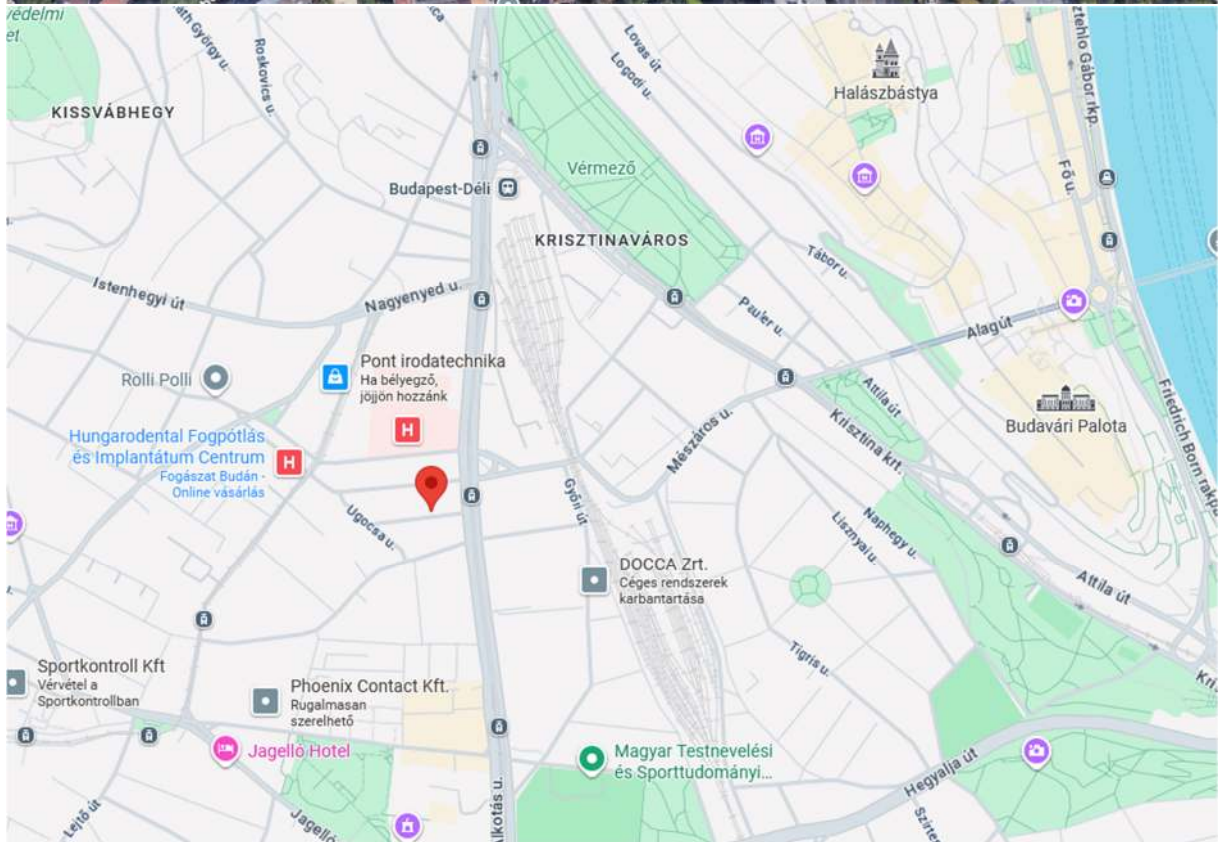
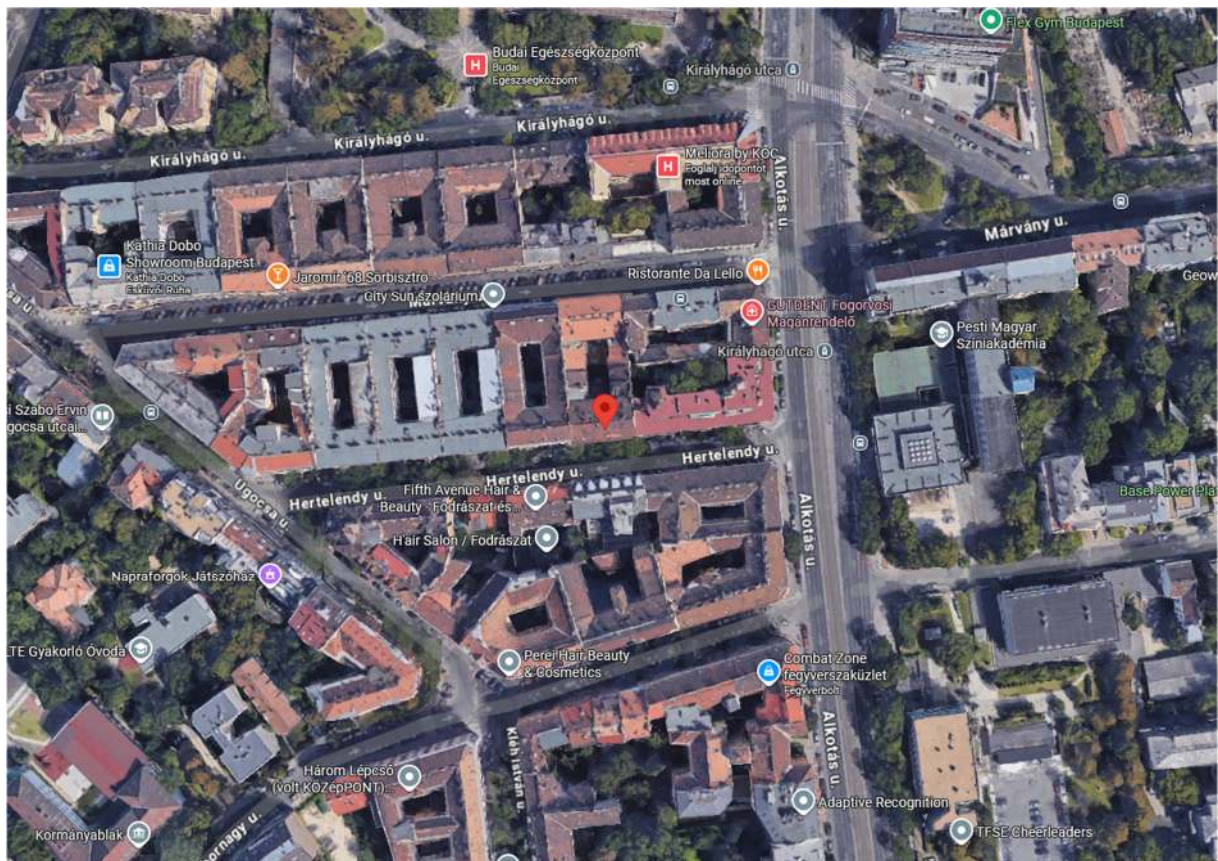
Budapest, 1993. március hó "31."


Budapest Főváros XII. kerületi
önkormányzat képviselőtében

Ellenjegyezte:


Dr. SOMLAI Péter
ügyvéd

1137 Budapest, Pozsonyi u. 26. I/2. Tel./Fax: 1-947
Félfogadás: hétfő, kedd, csütörtök 17 - 19 óráig



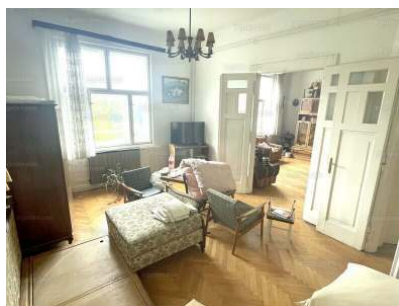
ingatlan.com

Bucsi Ildikó

Bucsi Ildikó



+36 30 881 7363



Budapest XII. kerület, Márvány utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
101,99 millió Ft	81 m²	2 + 1 fél

Ingalan állapota	felújítandó	Akadálymentesített	igen
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	nincs megadva
Emelet	3	Kilátás	utcai
Épület szintjei	5	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	van	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, cserépkályha
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Remek elosztású, jól is alakítható polgári lakás!

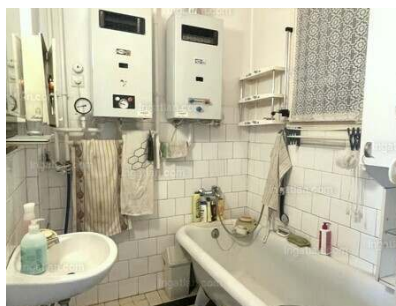
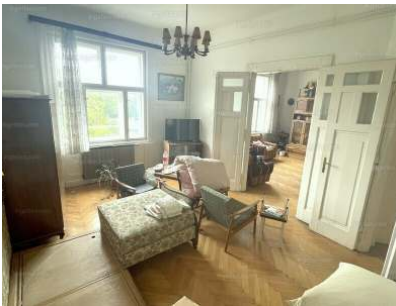
Buda szívében a XII. kerületben a MOM Parkhoz közel a Márvány utcában nyugodt polgári környezetben, 5 emeletes liftes társasház harmadik emeletén eladásra kínálok, egy 81 nm-es, 2+1 szobás, jó elosztású, nagy terekkel rendelkező, remek adottságokkal bíró, napfényes, felújítandó polgári lakást.

A két nagyszoba utcai, a kis szoba, konyha csendes belső udvari nézetű. A lakás minden egyes helyisége ablakos.

A fenntartási költsége kedvező, a közös költség: 24 500 Ft/ hó, ami magába foglalja a korlátlan vízfogyasztást is, a fűtése cirkó. A tehermentes ingatlan azonnal költözhető!

Tömegközlekedéssel megközelíthető a 17-es, 59-es és 61-es villamossal, a 102, 105, 139, 140, 212, és a 960-as buszokkal, a metró pár perces sétára, a Testnevelési Egyetem 300 méterre található.

Hirdetésem felkeltette érdeklődését, kérem, hívjon!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34881302>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kiss Hunor

East Balaton
Ingatlaniroda

Ellenőrzött Partner

+36 30 133 7872

**Budapest XII. kerület, Alkotás utca 39.**

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
108 millió Ft	89 m²	2 + 1 fél

Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1950 előtt
Komfort	összkomfortos
Emelet	2
Épület szintjei	6
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	nyugat
Kilátás	udvari
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet
Fűtés	gázkazán
Szigetelés	nincs

Közös költség

nincs megadva

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

MOM PARK KÖZELÉBEN, BELSŐUDVAROS, AZONNAL KÖLTÖZHETŐ LAKÁS A XII. KERÜLETBEN!

Olyan otthont keres Budapest egyik legfrekvenciáltabb, mégis csendes környékén, ahol tényleg csak be kell költöznie? Akkor megtalálta!

Irodánk a XII. kerület egyik legkedveltebb utcájában, az Alkotás utca MOM Parkhoz közeli, belsőudvaros részén kínál megvételre egy 2. emeleti, 89 m²-es, tágas, világos, azonnal költözhető, tehermentes lakást.

Az ingatlan főbb jellemzői:

- Kiváló elhelyezkedés, pár perc sétára a MOM Parktól, a Déli pályaudvartól, remek közlekedési kapcsolatokkal
- Belsőudvaros elrendezésének köszönhetően csendes és nyugodt lakókörnyezet
- Új gázcirkó kazán, amely a fűtést és a meleg vizet is biztosítja
- Felújított villanyvezetékek, biztonságos, korszerű elektromos hálózat
- 89 m² alapterület, 2 + 1/2 szobás kialakítás
- A lakáshoz az alapító okirat szerint saját használatú tároló tartozik a pinceszinten
- A képeken látható bútorzat az eladási ár részét képezi, így a berendezkedés is egyszerű
- Azonnal költözhető, nincs semmilyen teher vagy jogi akadály

Alkotás utca előnyei:

A környék egyszerre kínál urbanizált infrastruktúrát és zöldövezeti nyugalmat: bevásárlóközpontok, iskolák, éttermek, sportlétesítmények, valamint a Gesztenyés kert és a Normafa közelsége is hozzájárul a kellemes életminőséghez. Kiváló közlekedés (villamos, metró, busz), de akár gyalog is minden fontos helyszín gyorsan elérhető.

Ha egy remek elhelyezkedésű, tágas, gondozott, azonnal birtokba vehető lakást keres Buda szívében, akkor ez az ingatlan kiváló választás lehet!

Az esetleges elírások, információk és változtatás jogát fenntartjuk. Ha kérdése van, vagy szeretné megtekinteni a lakást, keressen bizalommal!

Irodánk teljes körű, bankfüggetlen hitelügyintézéssel, biztosítással, energetikai tanúsítvány készítésével, valamint megbízható ügyvédi háttérrel áll rendelkezésére.

#budapest #xiiikerület #budapestxii #alkotásutca #eladó #ingatlan #lakás #mompark
#azonnalköltözhető #tehermentes #eastbalaton #eastbalatoningatlaniroda



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34861317>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Jankovits Csilla

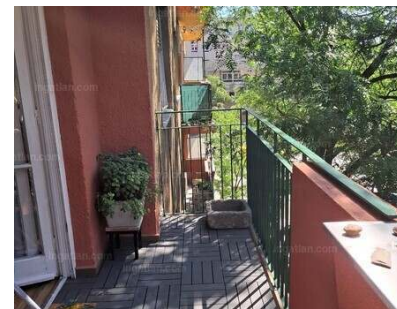
Magyar

Ingatlanközvetítők

Országos Szövetsége



+36 20 803 7407



Budapest XII. kerület, Hertelendy utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
360 000 Ft

Alapterület
87 m²

Szobák
2 + 1 fél

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	duplakomfortos
Emelet	2
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	igen
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	külön és egyben is
Tájolás	dél
Kilátás	utcai
Erkély mérete	5 m²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet
Fűtés	házközponti egyedi

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Közös költség **28 Ft/hó**

**méréssel, hűtő-fűtő
klíma**

Szigetelés **nincs megadva**

Energetikai
tanúsítvány **nincs megadva**

Hosszú távra kiadó a Hertelendy utcában egy 2,5 szobás bútorozott, gépesített lakás, melyhez egy hangulatos erkély is tartozik.

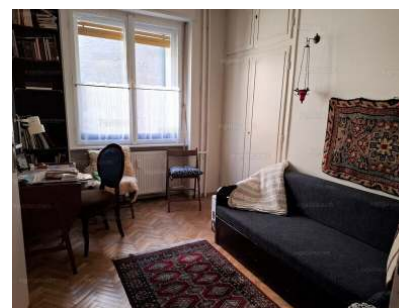
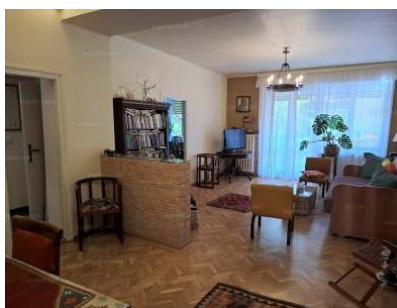
A gépesítésbe tartozik a mosó-, és mosogatógép, a hűtő és a tűzhely.

A közös költség 28.000 Ft, a fűtés/melegvíz havi díja 24.000 Ft.

Az internetet a Tcom és a One szolgáltatja.

A közlekedés kiváló, számos busz, villamos megállója sétátávon belül elérhető, a MOM Park bevásárló központ is néhány percre van.

Az ingatlan szeptember 1-től 2 havi kaucióval és az első havi bérleti díjjal költözhető.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34887749>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Bognár István
Öt-Kulcs Ingatlan

+36 70 341 1632



Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca

Kiadó téгла lakás

Ár havonta
320 000 FtAlapterület
76 m²Szobák
2

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	1950 és 1980 között
Komfort	összkomfortos
Emelet	1
Épület szintjei	3
Lift	nincs
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	van
Bútorozott	részben
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	udvari
Erkély mérete	3 m²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	nincs megadva

Átlag gázfogyasztás  **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**Fűtés **gázkazán**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Közös költség **26 385 Ft/hó**

Szigetelés **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Kiadó a XII. kerület központjában a Kiss János altábornagy utcában, felújított téglá épület első emeletén lévő 76 nm-es, KÉT TÁGAS, EGYBE ÉS KÜLÖN IS NYÍLÓ SZOBÁS, KLÍMÁS, étkezős, csendes udvarra néző ERKÉLYES, nem körfolyosóról nyíló, világos lakás!

Gránit burkolatos fürdő zuhanyzóval, külön helyiségben lévő bidés wc kézmosóval, modern gépekkel felszerelt konyha MOSOGATÓGÉPPEL, étkezővel, spájzzal!

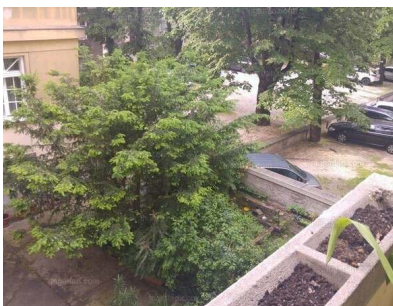
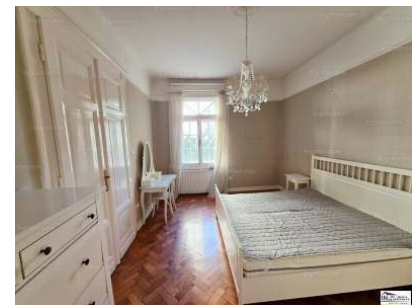
Közös költsége 26 e Ft korlátlan vízhasználattal, gazdaságos gáz CIRKÓ FŰTÉS!

A lakás azonnal költözhető, hosszú távra kiadó, kisállat nem hozható!

Bérleti díja: 320 e Ft, 2 hó kaucióval kiadó!

Hívhat naponta 8 - 20 óráig.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/23311071>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Dr. Delcsev Gabriella

Istenhegyi DH

 Ellenőrzött Partner

+36 70 773 4541



Budapest XII. kerület, Márvány utca

Kiadó téгла lakás

Ár havonta
320 000 FtAlapterület
75 m²Szobák
3

Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1950 előtt
Komfort	nincs megadva
Emelet	1
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	 nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	délkelet
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	nincs megadva
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nincs megadva
Parkolás	utca, közterület
Fűtés	gázkazán

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Közös költség **17 000 Ft/hó**

Szigetelés **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

ENGLISH BELOW

XII. kerület, Márvány utcában hosszútávra kiadó egy tágas, részben bútorozott 1. emeleti 3 szobás lakás, csendes és rendezett társasházban.

A lakás mérete 75 m2, két 18 m2-es szoba és egy kisebb 8 m2-es szoba, étkezős konyha, zuhanyzós fürdőszoba.

A környék infrastruktúrája és a közlekedési lehetőségek kiválóak, bevásárlási lehetőség, orvosi rendelő, játszóterek, MOM bevásárló központ, Gesztenyés park mind a közelben, a Normafa is csupán 15 perc alatt megközelíthető busszal.

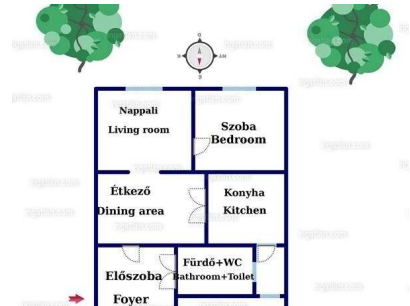
Minimum bérleti idő 12 hónap, 2 hó kaució, nem dohányzó és kisállat nem hozható. Közjegyzői kiköltözési nyilatkozat aláírása szükséges, amelynek költségét a felek 50-50% arányban viselik. A közös költség 17.000,-Ft/hó.

XII. district, Márvány street, a partially furnished 3-room apartment on the first floor is for long-term rent, in a quiet and well-maintained building. The apartment is 75 sqm, two 18 sqm rooms and a smaller 8 sqm room, kitchen with dining room, bathroom with shower.

The infrastructure of the area and the public transportation are excellent, shopping opportunities, doctor, playgrounds, MOM Shopping Mall, Gesztenyés park are all nearby, Normafa can also be reached in just 15 minutes by bus.

Minimum rental period is 12 months, 2 months deposit, no smoking and no pets. It is necessary to sign a notary's declaration of moving out, the cost of which is borne by the parties in a 50-50 ratio. Common cost is HUF 17,000/month.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34913341>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.