

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület
9225/2/A/3 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.07.03



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 értékbecslés fordulónapja:

2025.07.03

| | | | |
|------|--|-------------------|------------|
| Cím: | I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|--|-------------------|------------|

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 értékelt ingatlan megnevezése: | lakás |
| INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA | |
| Település (város, kerület): | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. |
| Természetben: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. |
| HRSZ: | 9225/2/A/3 |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Ingatlan nettó alapterülete: | 89 m ² |
| Ingatlan redukált alapterülete: | 89 m ² |
| jelleg, művelési ág: | belterület lakás |
| 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: | 2025.06.03 |
| Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban: | 61 800 000 Forint |
| | Azaz Hatvanegymillió-Nyolcszázezer 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, ÁFA-val növelt értéként értendő. | |
| Az értékbecslés érvényessége: | 180 nap |

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Társasház alapító okiratot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közművekkel rendelkezik, de szemle során csak a villanyórát tudtuk fotózni. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan a szintrajz alapján beazonosítható. A tullan szerinti alapterület eltér az alaprajz és TAO szerinti alapterülettől, de az értékelés során TAO és alaprajz szerinti alapterülettel számoltunk. A TAO szerint a lakáshoz tároló tartozik melybe a bejutás nem volt biztosított, így figyelmen kívül hagytuk. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi. A kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte és a valós alapterület átvezetése a tulajdoni lapra. Az értékelés során a jelenlegi állapotot vettük figyelembe. Az ingatlanban melegvízellátás nincs, lakhatásra nem alkalmas. Az ingatlan állapota jelentősen leromlott, a szobákban a parketta felpúposodott. Az értékelés során az ingatlan állapotára való tekintettel a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk az őh adatoknál.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

| | | | |
|------|---|-------------------|------------|
| Cím: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|---|-------------------|------------|

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 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.

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.

Költség alapú értékelés:

A költség alapú 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 (tisza 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 kamatréssel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük 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 való 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: 2013.02.14

| | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------|
| 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 | | belterület |
| Hrsz: | | 9225/2/A/3 |
| Széljegy: | | |
| Tulajdoni lap I. része: | | |
| Terület megnevezése: | lakás | |
| Területe: | 69 | |
| I. | | |
| Tulajdoni lap II. része: | | |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 | |
| Jogállás: | tulajdonos | |
| Jogosult neve: | XII. Önkormányzat | |
| Címe: | 1126 Bp., Bőszörményi 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. kerülete |
| Lakosainak száma: | 55 650 fő |
| Település leírása: | Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik. |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Az értékelt ingatlan a Széchenyihegyen, a Karthauzi utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában. |
| Környezete: | Az értékelt ingatlan a Bp. központjától Ny-ra, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfalozott utcában található. |
| Megközelíthetősége: | Karthauzi utcáról közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges. |
| Tömegközlekedési eszközök: | Busz, villamos, vasút |
| Utca burkolata: | Aszfalozott burkolat |
| Infrastruktúra: | Infrastrukturális ellátottsága teljes |
| Domborzat, lejtés, tájolás: | Lejtős |
| Telek határai, kerítettsége: | Kerített |
| Épület, építmény elhelyezkedése a telken: | Szabadon álló |
| Növényzet: | Részleges |
| Jelenlegi hasznosítás: | lakás |
| Egyéb: | - |

Környezet

Az értékelt ingatlan a Széchenyihegyen, a Karthauzi utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Bp. központjától Ny-ra, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfalozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1900-as években épült, hagyományos szerkezetű, fsz+emelet kiépítésű társasház. A lakásokat zárt lépcsőházon és önálló kerti felőli bejáratokon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban a fűtést gázkonvektor és kályha biztosítja. A lakásban melegvíz-ellátás nem biztosított. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

| Lakás | |
|--|---|
| Nettó alapterülete | 88,56 m ² |
| Szintek száma | fszt+em |
| Épület funkciója | Lakás |
| Építés éve | 1900 |
|  | |
| Alapozás | beton sávalapozás |
| Téherhordó szerkezet | tégla |
| Födém szerkezet | vasbeton gerenda + béléstest |
| Tető szerkezet, héjalás | sátortető cserép |
| Homlokzat | vakolt |
| Nyílászárók | fa kétrétegű ablakok fa beltéri ajtók |
| Belső burkolatok | festett, csempézett |
| Padozat | kerámia, parketta |
| Fűtés/hőleadók | - gázkonvektor |
| Melegvíz | - |
| 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 tetőszerkezete átlagos. Összességében az épület 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 lakás besorolású ingatlan.

| | | | |
|------|---|-------------------|------------|
| Cím: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|---|-------------------|------------|

6.0 Értékbecslés

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 állampapírpiacról 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 játszhatott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is. Ugyanakkor a szűkös kínálat és az erőteljes kereslet eredőjeként országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékat jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százaléknál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett az első negyedében.

2024 negyedik negyedében Európai Unió összehasonlításban is kimagasló ütemben, 15,1 százalékkal emelkedtek hazánkban a lakásárak éves szinten, mely reálértelemben 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-korrekciónál 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 előretékintve az árjellegű feltételekben szigorítani terveznek a banki források költségéhez alkalmazkodva. A lakáshitelek iránt az első negyedévben tapasztalt keresletélénkülés folytatására előretékintve 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 gyermekket 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. Előretékintve 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 előretékintve 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) |
|-----------------------------------|--|
| elhelyezkedés | állapot |
| | komfort |
| Lehetőségek (Opportunities) | Veszélyek (Threats) |
| felújítás, bővítés, korszerűsítés | Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség |
| | |

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 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 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: | 61,8 | MFt | súly: | 100% | 61,8 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 27,9 | MFt | súly: | 0% | 0,0 MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **61,80 MFt**

61 800 000 Forint

Azaz Hatvanegymillió-Nyolcszázezer 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.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



1112 Budapest,
Kapolcs u. 16.
ADÓSZÁM
12049923-2-43



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.

Feltéteztük, 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: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|---|-------------------|------------|

Helyiséglista:

| Az ingatlan helyiségei: | | | | |
|--------------------------|----------------------------|----------------------|--|-----------------|
| Hrsz | 9225/2/A/3 | | | |
| Telek terület: | 69 | | | |
| | helyiségek: | területe: | burkolat: | állapot: |
| Lakás | szoba | 23,92 m ² | parketta | felújítandó |
| | szoba | 22,85 m ² | parketta | felújítandó |
| | előszoba | 10,35 m ² | parketta | felújítandó |
| | fürdő | 3,49 m ² | kerámia | felújítandó |
| | kamra | 2,76 m ² | kerámia | felújítandó |
| | konyha | 12,91 m ² | kerámia | felújítandó |
| | kamra | 1,59 m ² | parketta | felújítandó |
| | wc | 10,69 m ² | kerámia | felújítandó |
| Alapterület korrekciója: | | | | |
| felépítmény | Nettó alapterület | redukálás (%) | redukált alapterület (m ²) | |
| Lakás | 88,56 m ² | 100% | 88,56 m ² | |
| Mindösszesen: | 88,56 m² | | 88,56 m² | |

Piaci Összehasonlító értékelés

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze-hasonlító - 1 | Össze-hasonlító - 2 | Össze-hasonlító - 3 |
|--|---|---|---|--------------------------------------|
| Ingtatlan címe: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Budapest XII. kerület, Csorna utca | Budapest XII. kerület, Diana utca | Budapest XII. kerület, Istenhegyi út |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Építés éve: | 1900 | 1950 | 1950 | 1970 |
| Adat forrása: | | https://ingatlan.com/34786335 | https://ingatlan.com/34801523 | saját adat |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 165 700 000 | 120 000 000 | 106 000 000 |
| redukált alapterület (m2) | 88,6 | 119 | 80 | 88 |
| nettó alapterület | 88,56 | 119 | 80 | 88 |
| fajlagos ár | | 1 392 437 | 1 500 000 | 1 204 545 |
| kínálat/adásvétel | | kínálat | kínálat | adásvétel |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2025.07 | 2025.07 | 2025.01 |
| kínálat/adásvétel korrekciós tényező | | 0,90 | 0,90 | 1,00 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 1 253 193 | 1 350 000 | 1 204 545 |
| 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 | 89 | nagyobb 1,10 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| megközelíthetőség | jó | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| műszaki állapot | teljesen felújítandó | kedvezőbb 0,60 | kedvezőbb 0,65 | kedvezőbb 0,65 |
| fűtési mód/komfort | komfort nélküli gázkonvektor | kedvezőbb 0,85 | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,90 |
| építés éve | 1900 | 1950 1,00 | 1950 1,00 | 1970 1,00 |
| műszaki tartalom | - | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| funkció | lakás | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| épületen belüli elhelyezkedés | | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| egyéb | | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 689 256 | 742 500 | 662 500 |
| SÜLYÖZÉS | | | | |
| számítás alapját képező terület | 88,56 | -45% | -45% | -45% |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 698 085,434 | | | |
| becsült érték (Ft) | 61 822 446 | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 61 800 000 | | | |

| | | | |
|------|---|-------------------|------------|
| Cím: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|---|-------------------|------------|



Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciátlanabb 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 időszak, 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 **1 805,11 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 **500 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)

| | | | |
|------|--|-------------------|------------|
| Cím: | I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|--|-------------------|------------|

| Hó végén | | 10 év |
|--------------|------------|-------------|
| 2024 | július | 6,39 |
| | 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 |
| | | |
| Átlag | | 6,65 |

| Funkciók | ráta |
|---|--------------|
| A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve) | 6,70% |
| B. Ingatlanpiac kockázati prémium | 0,30% |
| C. ingatlantípus kockázata | 0,10% |
| D. regionális kockázat | 0,30% |
| E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata | 0,20% |
| Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E) | 7,60% |

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 7,60%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze-hasonlító - 1 | Össze-hasonlító - 2 | Össze-hasonlító - 3 |
|--|---|---|---|---|
| Ingtalan címe: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út | Budapest XII. kerület, Mártonhegy | Budapest XII. kerület, Farkasvölgy |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Építés éve: | 1900 | 1980 | 1980 | 1980 |
| Adat forrása: | | https://ingatlan.com/21560373 | https://ingatlan.com/32134212 | https://ingatlan.com/34430326 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 400 000 | 390 000 | 350 000 |
| redukált alapterület (m2) | 89 | 96 | 94 | 90 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 4 167 | 4 149 | 3 889 |
| bérleti viszony típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/realizálás időpontja | | 2025.07 | 2025.07 | 2025.07 |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) | | 3 958 | 3 941 | 3 694 |
| ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK 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 | 89 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| megközelíthetőség | jó | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| műszaki állapot | teljesen felújítandó | kedvezőbb 0,65 | kedvezőbb 0,60 | kedvezőbb 0,60 |
| fűtési mód/komfort | komfort nélküli gázkonvektor | kedvezőbb 0,85 | kedvezőbb 0,85 | kedvezőbb 0,85 |
| építés éve | 1900 | 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 | | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| egyéb | | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHOSONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 1 979 | 1 774 | 1 663 |
| SÚLYOZÁS | | | | |
| | | -50,00% | -55,00% | -55,00% |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó) | 1 805,11 | | | |

| | | | |
|------|---|-------------------|------------|
| Cím: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|---|-------------------|------------|



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|---------------|
| 400 Ft/€ - MNB- napi középár. | | Alapterület: | 89 m ² | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | | | |
| | | Telekméret | 69 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | 2,40 | | | | | | | | | | | | | | | |
| PGI 1=Potenciális bevétel | | euró/év | | | | | | | | | | | | | | | |
| lakás | 4,51 | €/m ² /hó | 89 m ² | piaci | 4 796 € | 4 911 € | 5 029 € | 5 149 € | 5 273 € | 5 400 € | 5 529 € | 5 662 € | 5 798 € | 5 937 € | 6 079 € | 6 225 € | |
| lakás | | €/m ² /hó | | | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| kihasználtság: | | | | | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET: | | | | 89 m ² | | | | | | | | | | | | | |
| Összes bérleti bevétel (fszt) | | euró/év | | | 4 796 | 4 911 | 5 029 | 5 149 | 5 273 | 5 400 | 5 529 | 5 662 | 5 798 | 5 937 | 6 079 | 6 225 | |
| kihasználatlanságból adódó veszteség | | | | | 240 | 246 | 251 | 257 | 264 | 270 | 276 | 283 | 290 | 297 | 304 | 311 | |
| Működési és behajtási veszteség | | 1% Ft/év | | | 48 | 49 | 50 | 51 | 53 | 54 | 55 | 57 | 58 | 59 | 61 | 62 | |
| Összes tervezhető bevétel | | euró/év | | | 4 508 | 4 616 | 4 727 | 4 841 | 4 957 | 5 076 | 5 197 | 5 322 | 5 450 | 5 581 | 5 715 | 5 852 | |
| Összes működési bevétel | | Ft/év | | | 1 803 229 | 1 846 507 | 1 890 823 | 1 936 203 | 1 982 671 | 2 030 256 | 2 078 982 | 2 128 877 | 2 179 970 | 2 232 290 | 2 285 865 | 2 340 725 | |
| B. KIADÁSOK | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül) | | 500 Ft/m ² | | | 44 280 | 45 343 | 46 431 | 47 545 | 48 686 | 49 855 | 51 051 | 52 277 | 53 531 | 54 816 | 56 132 | 56 132 | |
| Menedzsment díja | | Működési bevétel 1,0%-a | | | 18 032 | 18 465 | 18 908 | 19 362 | 19 827 | 20 303 | 20 790 | 21 289 | 21 800 | 22 323 | 22 859 | 23 407 | |
| Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési) | | Működési bevétel 1,0%-a | | | 18 032 | 18 465 | 18 908 | 19 362 | 19 827 | 20 303 | 20 790 | 21 289 | 21 800 | 22 323 | 22 859 | 23 407 | |
| Építményadó | | Alapterület x 0 Ft | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Ingatlanadó telek | | telekterület x 0 Ft | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Épületbiztosítás, egyéb ktsg. | | Működési bevétel 1,0%-a | | | 18 032 | 18 465 | 18 908 | 19 362 | 19 827 | 20 303 | 20 790 | 21 289 | 21 800 | 22 323 | 22 859 | 23 407 | |
| Egyszeri ráfordítási költség: | | Felújítandó épületek korszerűsítésére | | | - | | | | | | | | | | | | |
| Összes kiadás | | | | | 98 377 | 100 738 | 103 156 | 105 631 | 108 167 | 110 763 | 113 421 | 116 143 | 118 930 | 121 785 | 124 708 | 126 353 | |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B) | | | | | 1 704 852 | 1 745 769 | 1 787 667 | 1 830 571 | 1 874 505 | 1 919 493 | 1 965 561 | 2 012 734 | 2 061 040 | 2 110 505 | 2 161 157 | 2 214 372 | |
| Diszkonttényező | | r = 8,10% | | | 1,0000 | 0,9251 | 0,8558 | 0,7916 | 0,7323 | 0,6774 | 0,6267 | 0,5797 | 0,5363 | 0,4961 | 0,4589 | 0,4589 | |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV) | | | | | 1 704 852 | 1 614 957 | 1 529 802 | 1 449 137 | 1 372 726 | 1 300 343 | 1 231 778 | 1 166 827 | 1 105 302 | 1 047 020 | 991 812 | 13 371 498 | |
| EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE | | Tőkésítési ráta 7,60% | | | | | | | | | | | | | | 13 371 498 | |
| Örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE | | | | | | | | | | | | | | | | | 27 900 000 Ft |

Cím: 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. Helyszíni szemle: 2025.07.03



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

9.0 MELLÉKLETEK

| | | | |
|------|---|-------------------|------------|
| Cím: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/3 belterület 9225/2/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|---|-------------------|------------|

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/384668/2016

2016.08.19

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 9225/2/A/3 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Karthauzi utca 2. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|-------|----|-----|----------|---------------|
| lakás | 69 | 2 0 | 214/1000 | önkormányzati |
|-------|----|-----|----------|---------------|

Bejegyző határozat: 999989/1999/

2. bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29

és tárolóval.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 242209/1994/1994.11.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 87614/1994/1994.03.23

jogcím: eredeti felvétel 242209/1994/1994.11.29

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Bőszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 166052/1/2009/09.09.08

törölő határozat: 152758/2/2014/14.09.17

Perindítás:

7.F.XII.22707/2009/2.Felperes: Benkő Dániel, alperes: XII.ker. Önkormányzat.

jogosult:

név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

cím : 1525 BUDAPEST PF:223

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

Cím: 1121 Budapest, Karthauzi utca 2.



környezet



környezet



utcafront



homlokzat



homlokzat



homlokzat

Fényképek

Cím: 1121 Budapest, Karthauzi utca 2.



homlokzat



bejárat



előszoba



konyha



szoba

Fényképek

Cím: 1121 Budapest, Karthauzi utca 2.



szoba



szoba



szoba



szoba



szoba



konyha

Fényképek

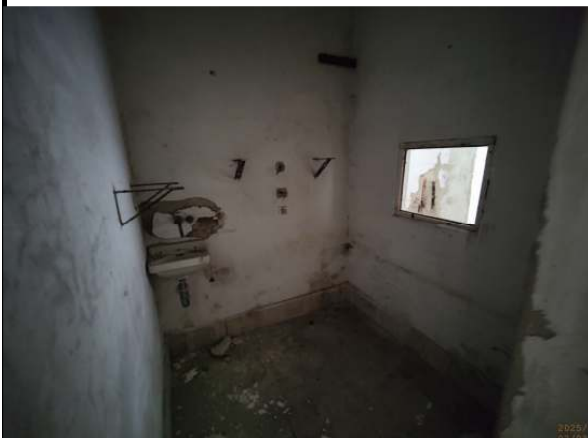
Cím: 1121 Budapest, Karthauzi utca 2.



konyha



konyha



kamra



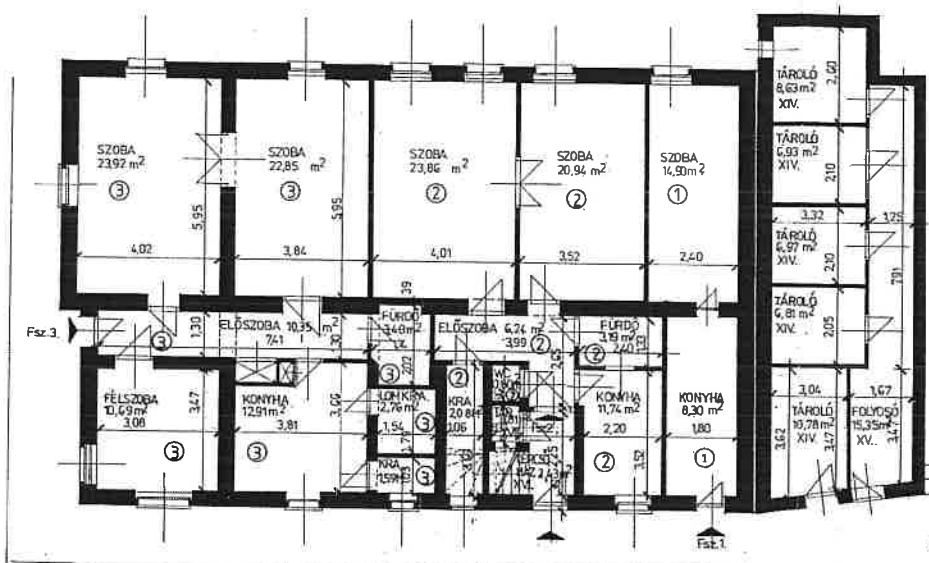
fürdő



fürdő



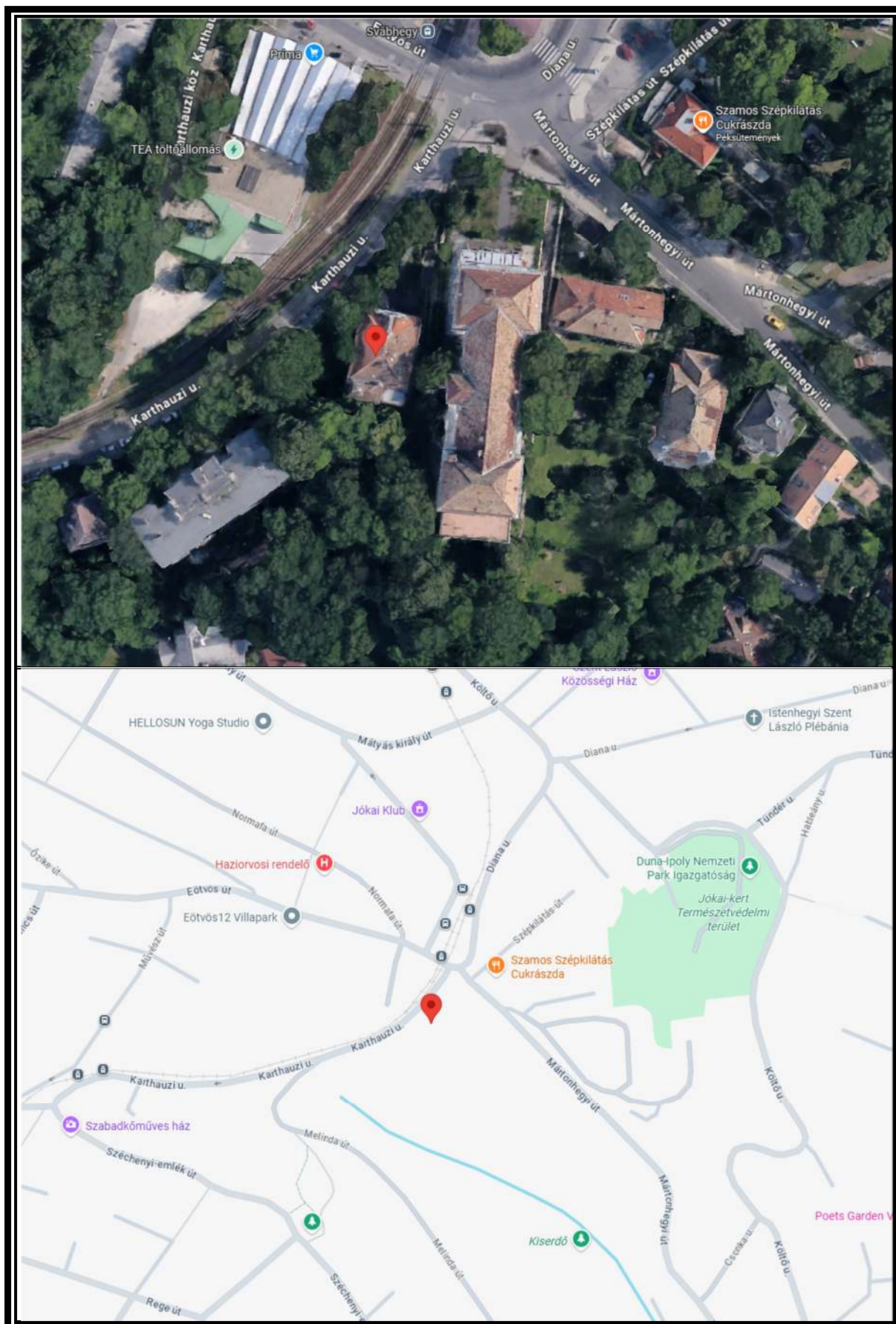
fürdő

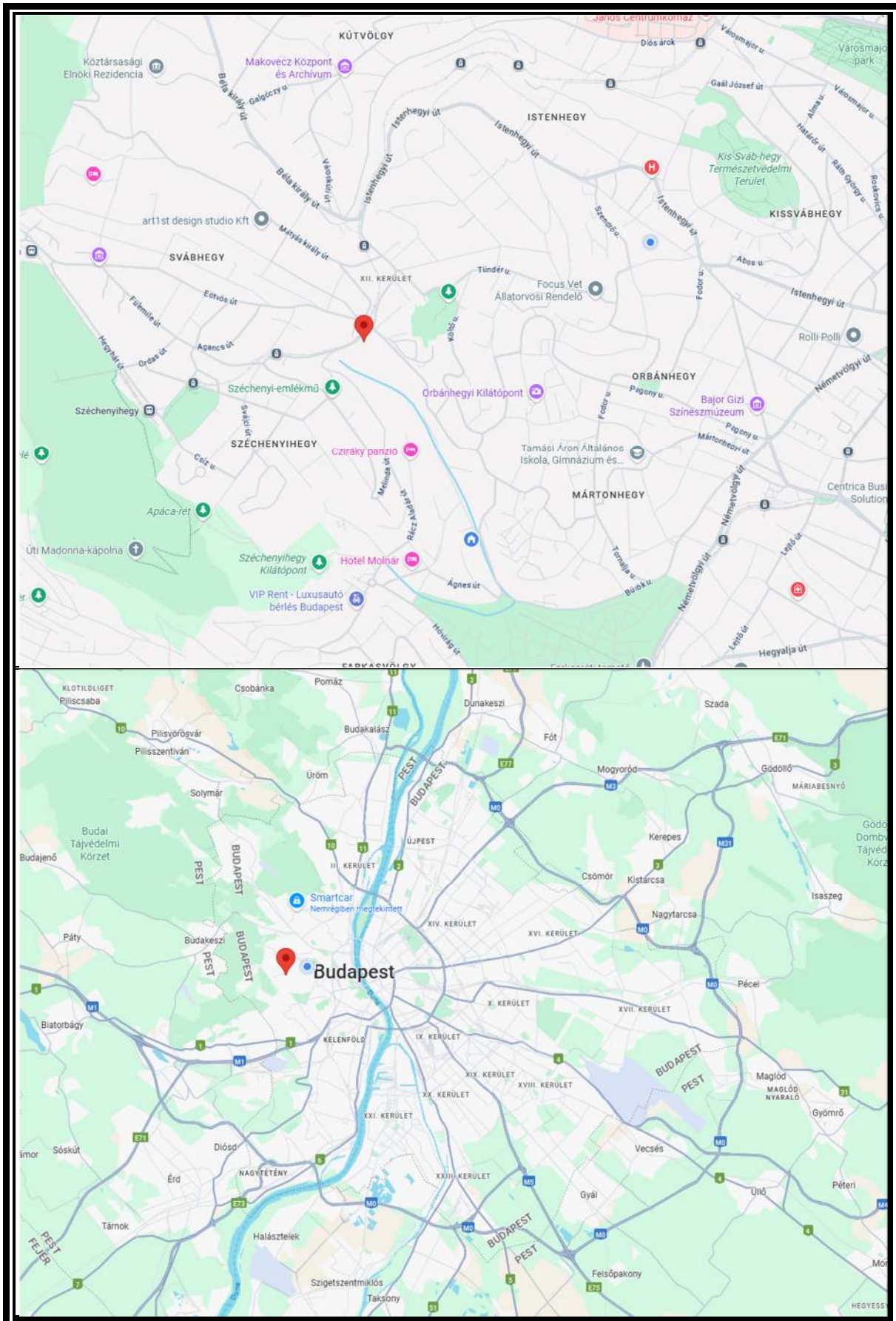


XXI. KERT

BÚVÁR STÚDIÓ
 Korcsokalmi és Szolgáltató
 - Baréti Társaság -
 Adószám: 25209354-2-01
J. Kovács

| | |
|---|---------------------------------|
| BÚVÁR STÚDIÓ BT. | |
| Megrendelő: XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT | Részszám: 031 |
| Munka megnevezése: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ | Rajzszám: |
| BP. XII. ÉRTŐVÖS ÚJ ÁLL. HRSZ: 9275/2 | Méretarány: 1:100 |
| Rajz megnevezése: FÖLDSZINTI ALAPRAJZ | Dátum: 2022.10. |
| Készítve: ZSIBRITA J. | Szerkesztő: KOVÁCS K. |





TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan címe: Budapest XII., Eötvös u. 4..

Helyrajzi szám: ^{9225/5}9225/2

Tulajdoni lapszám: ~~3441~~

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

0225/5 A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat a ~~3441-~~ számú tulajdoni lapon nyilvántartott, ~~9225/2-~~ hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XII., Eötvös u. 4. szám alatt álló ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a 17/1994. (VI.07.) sz. önkormányzati rendelet alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve - a majdani vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.) Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsorolt felszerelések és berendezések:

- 3124 m²*
- I. A telek 4268 m²,
 - II. Alap- és felmenő falak, téglapillérek, kitöltő falazatok, lépcsőházi falak, kémények
 - III. Közbenő födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal
 - IV. Magastető szerkezete és héjalása
 - V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek
 - VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
 - VII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, lefolyócsatornák, falfedések)
 - VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat
 - IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései
 - X. Gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
 - XI. Vízbekötés, 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 tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
 - XIII. Az ingatlanon lévő gépkocsitárolók szerkezetei belső burkolatok nélkül
 - XIV. Tárolók burkolattal, vakolattal, összesen: 40,12 m² alapterülettel
 - XV. Tárolók előtti folyosó burkolattal, vakolattal, 15,35 m² alapterülettel
 - XVI. Lépcsőház 2,43 m² alapterülettel, burkolattal, vakolattal, a lépcsők szerkezetei, burkolatai, korlátok
 - XVII. Lépcsőházból nyíló tároló burkolattal, vakolattal, 0,81 m² alapterülettel
 - XVIII. I. emelet 1. szám alatti lakás előszobájából nyíló padlásfeljáró, burkolattal, vakolattal, a lépcső szerkezete, burkolata, korlát

- XIX. Padlástérben lévő szárítóhelyiség burkolattal, vakolattal, 1892 m² alapterülettel (ebből hasznos alapterület 11,38 m²)
- XX. Padlástér 218,41 m² alapterülettel
- XXI. Kert, kerti berendezésekkel, támfalakkal, rézsűkkel, egyéb tereptárgyakkal, kerti lépcsővel, járdával, aszfalt térburkolattal, kerítéssel

B.) Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt földszint 1. ajtószám alatti öröklakás, mely áll: egy szoba és konyha helyiségekből, összesen 23,20 m² (kerekítve 23 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyónrészekből 56/1000 hányad.

2.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt földszint 2. ajtószám alatti öröklakás, mely áll: két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC helyiségekből, összesen 68,85 m² (kerekítve 69 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyónrészekből 166/1000 hányad.

3.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt földszint 3. ajtószám alatti öröklakás, mely áll: két szoba, egy félszoba, előszoba, konyha, kamra, lomkamra és fürdőszoba helyiségekből, összesen 88,47 m² (kerekítve 88 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyónrészekből 214/1000 hányad.

4.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt I. emelet 1. ajtószám öröklakás, mely áll: három szoba, előszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba és WC helyiségekből, összesen 92,24 m² (kerekítve 92 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 223/1000 hányad.

5.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt K-1. jelölésű öröktulajdon, mely áll: eladótér, két raktár, iroda, szélfogó, közlekedő és WC helyiségekből, összesen 89,20 m² (kerekítve 89 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 215/1000 hányad.

6.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt G-1. jelölésű gépkocsitároló, összesen 14,01 m² (kerekítve 14 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 34/1000 hányad.

7.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt G-2. jelölésű gépkocsitároló, összesen 17,61 m² (kerekítve 18 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyrészekből 43/1000 hányad.

8.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt G-3. jelölésű gépkocsitároló, összesen 20,50 m² (kerekítve 21 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyrészekből 49/1000 hányad.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A XII. kerületi Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant, jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya*1. A társasháztulajdon egysége*

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, csakúgy mint a telek is.

A társasházi öröklakás, ill. a külön tulajdonban lévő helyiség, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonsrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni, ill. tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a ház belső rendje

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

A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi határozattal - függetlenül az egyes közös helyiségek elnevezésétől és jelenlegi rendeltetésétől - fentiekől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A ház belső rendjére a közületi kezelésben lévő házingatlanokra mindenkor érvényes jogszabályok az irányadók. Ettől azonban a tulajdonostársak többségi határozattal eltérhetnek.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő részek fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek.

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) berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más öröklakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére bármelyik tulajdonostárs megteheti.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg. Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. Az állami ill. önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

Az állami ill. önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

9. 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 épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,
- b) az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, 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 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 albetét tulajdonosa 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 a közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint a telekkönyvi ingatlannyilvántartási hatóság is egybehívhatja a közgyűlést. Josogult 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 megváltozását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen helyre távoznak, vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával a kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

A közgyűlés egybehívása iránt abban az esetben, ha arra 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 körözvény, 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.

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 közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni, és a közgyűlés elnökéhez kell leadni.

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 rendelkezéseit 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 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 időszokról 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 fenntart.

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 hátralékok, 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 - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet 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 jogi képviselőt is megbízhat.

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

11. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlanyilvántartást vezető szervhez.

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

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. Jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerülő 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 területileg illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

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

Budapest, 1994..

WOL 10



Dr. Péterfy Gabriella

ügyvéd

Budapest II. kerület, Leány út 30-34.

Tel.: 212-1877, 212-1837

Ellenjegyezte:

Budapest Főváros XII. kerületi
Önkormányzata képviseletében:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 101 3337



Budapest XII. kerület, Csorna utca

Eladó téglalakás

| | | |
|-------------------------|--------------------------|----------|
| Ár | Alapterület | Szobák |
| 165,70 millió Ft | 119 m² | 4 |

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Ingatlan állapota | jó állapotú |
| Építés éve | 1950 és 1980 között |
| Komfort | duplakomfortos |
| Emelet | 1 |
| Épület szintjei | 5 |
| Lift | van |
| Belmagasság | 3 m-nél alacsonyabb |
| Légkondicionáló | van |
| Átlag gázfogyasztás ⓘ | nincs megadva |
| Átlag áramfogyasztás ⓘ | nincs megadva |
| Rezsiköltség | nincs megadva |
| Közös költség | nincs megadva |

| | |
|-------------------------|--|
| Akadálymentesített | nincs megadva |
| Fürdő és wc | külön és egyben is |
| Tájolás | nincs megadva |
| Kilátás | nincs megadva |
| Erkély mérete | 9 m² |
| Kertkapcsolatos | nincs megadva |
| Tetőtér | nem tetőtéri |
| Parkolás | utca, közterület - ingyenes |
| Fűtés | gázkazán |
| Szigetelés | nincs megadva |
| Energetikai tanúsítvány | nincs megadva |

ELADÓ

Budapest XII. kerület zöldövezetében, egy csendes, de kiváló közlekedéssel rendelkező mellékutcában (Csorna utca) eladó egy 119 m²-es téglalakás. Az 1973-ban épült társasház függőfolyosós, az eladó I. emeleti lakás bejárata a folyosó legvégén található, forgalommentes, kertre néző.

A lakás jó állapotú, 4 szobás, ideális család számára. 36 m²-es nappalival, tágas konyhával, kamrával, külön vendég WC-vel is rendelkezik (+ egy kis tárolóhelyiséggel a ház pincéjében). Fűtését kondenzációs kazán biztosítja, 2 szoba klimatizált. A nappaliból és a nagyobb méretű szobából egy-egy 9 m²-es erkély nyílik.

A lakás teljeskörű felújítása (a villanyvezetékek cseréje, új víz-és csatornahálózat kiépítése, valamint a gázvezetékek cseréje és a fűtés korszerűsítése) 2004-ben történt.

A házhoz közös kert is tartozik. A lift utólag került beépítésre, az I. emeleti lakáshoz nem vettük igénybe. Amennyiben az új tulajdonos igényt tart rá, a lift használatáért egyszeri 1.640.000 Ft létesítési hozzájárulást, majd kb. évi 51.000 Ft üzemeltetési díjat kell fizetni.

A parkolás a ház előtt megoldott.

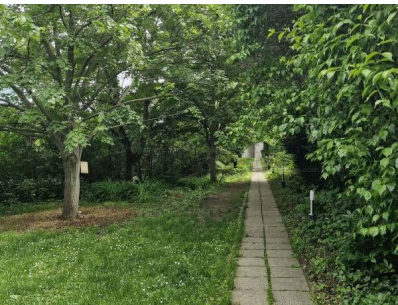
A lakás közelében található Tesco Express és pékség, játszótér és kutyasétáltató. A Hegyvidék Bevásárlóközpont és a MOM Park is könnyen elérhető. A környéken több iskola, egy kéttannyelvű gimnázium, és két nemzetközi iskola található. 5 perc sétaútra van a lakástól egy magánóvoda, és ugyanilyen távolságra egy nemzetközi óvoda.

Közlekedés:

A hátsó kertkaputól 70 méterre található a 110-es és 112-es busz végállomása (a belvároson át a Keleti Pályaudvar, Bosnyák tér felé közlekednek). A 102-es busz megállója 5 perc alatt elérhető (Déli pályaudvar, Széll Kálmán tér felé).

További részletekkel vagy felmerülő kérdésekkel kapcsolatban készséggel állok rendelkezésére, a megtekintés -egyeztetést követően - hétköznapokon napközben és este, valamint szombat délutánonként lehetséges. (Ingatlanosok közreműködését nem vesszük igénybe, megkeresésüket nem fogadjuk.)





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34786335>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 688 3691



Budapest XII. kerület, Diana utca

Eladó téglalakás

| | | |
|--|--|--------------------|
| Ár 120 millió Ft 300 ezer € | Alapterület 80 m² | Szobák 3 |
|--|--|--------------------|

| | | | |
|--------------------|----------------------------|-----------------|---|
| Ingatlan állapota | közepes állapotú | Fürdő és wc | külön helyiségben |
| Építés éve | 1950 és 1980 között | Tájolás | dél |
| Komfort | összkomfortos | Kilátás | kertre néz |
| Emelet | 2 | Erkély mérete | 8 m² |
| Épület szintjei | 2 | Kertkapcsolatos | nem |
| Lift | nincs | Tetőtér | legfelső emelet, nem tetőtéri |
| Belmagasság | 3 m-nél alacsonyabb | Parkolás | teremgarázs hely - kötelező megvenni |
| Légkondicionáló | van | Parkolóhely ára | 20 MFt |
| Akadálymentesített | nem | | |

Energiatakarékos

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Átlag gázfogyasztás | 80 m³/hó |
| Átlag áramfogyasztás | 150 kWh/hó |

| | |
|-------|---|
| Fűtés | gáz (konvektor), hűtő-fűtő klíma |
|-------|---|

| | | | |
|---------------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| Rezsiköltség | 20 000 Ft/hó | Szigetelés | nincs |
| Közös költség | 5 000 Ft/hó | Energetikai tanúsítvány | nincs megadva |

Egyedülálló lokáció, ritka lehetőség!

Napfényes, világos, csendes, barátságos 80 m²-es lakás rugalmas átalakítási lehetőséggel, kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal + garázs + külszíni beálló + tároló + saját kertrész! Budapest XII. kerület Diana utcában a Testnevelési Egyetem iskolája („alsó Diana” általános iskola) és a Szent Orbán tér között 4 lakásos társasházban kitűnő lokációval rendelkező, csodálatos déli fekvésű első emeleti (legfelső szint, alatta a domborzati viszonyokból adódóan egy magasföldszint van), téglá építésű lakás eladó.

Az alapterület tulajdoni lap szerint bruttó 96 m², ami a jelenlegi elrendezésben nettó kb. 80 m²-t jelent. A lakásban 3 egész szoba található, mindhárom szoba külön nyíló. Minden helyiségben korszerű Kömmerling nyílászárók kerültek beépítésre, redőnnyel és felhúzható szúnyoghálóval. A lakásban 2 db. nagy hatékonyságú, inverteres, hűtő-fűtő Panasonic klíma van, amelyek minden helyiségben kellemes hőmérsékletet biztosítanak. A téli fűtéshez a gázkonvektorok is használhatók. A déli fekvésnek köszönhetően a lakás minden évszakban világos, így nagyon kellemes a hangulata, és a déli fekvése miatt a fűtési költség is kedvező.

A lakás üres, a vételár kifizetése után azonnal birtokba vehető, és az új tulajdonos ízlése szerint egy esztétikai felújítást követően beköltözhető, de a méretéből és elrendezéséből adódóan akár 2 egész + 2 félszobássá is alakítható. A közel 8 m²-es fedett erkélyen egy kellemes családi ebéd vagy vacsora is elfogyasztható, sőt a déli fekvése miatt napozásra is alkalmas. Jelenleg a keleti fekvésű hálószoba egyik sarkában páralecsapódás nyoma látható, ami egy tisztasági festéssel orvosolható.

A lakáshoz tartozik egy 15 m²-es (3x5 m) szélső teremgarázs beálló elektromos Hörmann szekcionált garázsajtóval, egy 7 m²-es száraz tároló, egy 18 m²-es (3x6 m) szabadtéri gépkocsi beálló, és egy kb. 150 m²-es kizárólagos használatú kertrész. A felsorolt kizárólagos használatú ingatlanrészek kötelezően megvásárlandók, a vételáron felül összesen 20 millió forintért.

A jó hírű „alsó Diana” általános iskola, az Osztrák-Magyar Európaiskola, a Britannica International School, és a A-Z International Centre for Children óvoda közelsége, és a kiváló tömegközlekedés (21, 221, 102, 212, 112- es autóbuszok megállója 150 m-en belül van) miatt különösen ajánlom gyermekes családoknak. Orvosi rendelő a Fodor utca elején található.

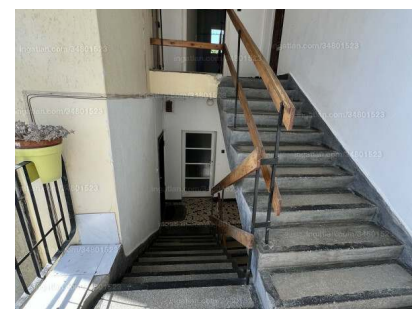
A belváros akár 15-20 perc alatt elérhető. A közelben található étterem és számos bevásárlási lehetőség. Autóval 5 perc távolságra van egy CBA Prima és egy TESCO Express élelmiszerüzlet, valamint egy MOL benzinkút.

A Hegyvidék bevásárlóközpont, és a MOM Park is 5-10 perc alatt elérhető. A környéken a parkolás ingyenes.

Összegezve: Egyedülálló lokáció! Napos, világos, déli fekvésű, csendes, részben felújítandó, 3 egész szobás lakás a Diana utca alsó részén, garázzsal, tárolóval, külső beállóval, és saját használatú

kertrésszel. Kiváló lehetőség fiatal családoknak és befektetőknek.

A lakást – nem véletlenül – magam értékesítem, ezért az ingatlanosokat tisztelettel, de határozottan kérem, hogy kíméljenek meg a felesleges telefonhívásoktól!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34801523>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Jankovits Csilla

Magyar

Ingatlanközvetítők

Országos Szövetsége



+36 20 803 7407



Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út

Kiadó téglalakás

Ár havonta
400 000 Ft

Alapterület
96 m²

Szobák
4

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Ingatlan állapota | jó állapotú |
| Építés éve | nincs megadva |
| Komfort | duplakomfortos |
| Emelet | 1 |
| Épület szintjei | 3 |
| Lift | nincs |
| Belmagasság | 3 m-nél alacsonyabb |
| Légkondicionáló | nincs |
| Bútorozott | igen |
| Költözhető | azonnal |
| Min. bérleti idő | nincs megadva |
| Átlag gázfogyasztás ⓘ | nincs megadva |

| | |
|--------------------|---|
| Akadálymentesített | nem |
| Fürdő és wc | egy helyiségben |
| Tájolás | dél |
| Kilátás | panorámás |
| Erkély mérete | 5 m² |
| Kertkapcsolatos | nem |
| Tetőtér | zárószint |
| Gépesített | igen |
| Kisállat | nem hozható |
| Dohányzás | nem megengedett |
| Parkolás | önálló garázs - benne van az árban |
| Fűtés | gázkazán |

Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Közös költség **nincs megadva**

Szigetelés

nincs megadva

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

OKTÓBER végéig kiadó egy napfényes,belső két szintes, dupla komfortos lakás, melyhez 1 önálló zárt garázs, valamint 2 külszíni beálló tartozik.

A földszinten található a nappali az étkezővel, a konyha a fürdő és a kamra.

A felső szinten 3 háló és egy fürdő lett kialakítva. Innen gyönyörű panoráma nyílik.

A fűtést és a meleg vizet cirkó gáz kazán biztosítja.

A közös költség 5.000Ft.

Minden közüzemi számlát egyéni mérők alapján kell fizetni.

A lakás MÁJUS 1-vel vehető birtokba.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/21560373>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Szabó Péter
BENDE HOUSE
Ingatlaniroda



+36 20 973 3426



Budapest XII. kerület, Mártonhegy

Kiadó téglalakás

Ár havonta
390 000 Ft

Alapterület
94 m²

Szobák
2 + 1 fél

| | | | |
|-----------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Ingatlan állapota | felújított | Fürdő és wc | nincs megadva |
| Építés éve | nincs megadva | Tájolás | délnyugat |
| Komfort | összkomfortos | Kilátás | panorámás |
| Emelet | nincs megadva | Erkély mérete | 9 m² |
| Épület szintjei | 3 | Kertkapcsolatos | nincs megadva |
| Lift | nincs megadva | Tetőtér | nem tetőtéri |
| Belmagasság | 3 m-nél alacsonyabb | Gépesített | igen |
| Légkondicionáló | van | Kisállat | hozható |
| Bútorozott | nem | Dohányzás | nincs megadva |
| Költözhető | azonnal | Parkolás | udvari beálló - bérelhető |
| Min. bérleti idő | 12 hónap | Parkolóhely ára | 20 000 Ft/hó |
| Akadálymentesített | nincs megadva | Fűtés | gázkazán |
| Átlag gázfogyasztás ⓘ | nincs megadva | | |

Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**

Szigetelés **nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Közös költség **nincs megadva**

CSEND - NYUGALOM - TERASZ - PANORÁMA - KERTHASZNÁLATI LEHETŐSÉG, A MÁRTONHEGYEN !!!
/ angolnyelvű leírás lent! /

Mártonhegyen, Mártonhegyi útról nyíló kis utcában, hegyoldalba épült, 3 lakásos jó állapotú családi házban, kiadó: teraszos, csodálatos panorámás, 2.5 szobás lakás, kerthasználati lehetőséggel!

A bejárat felől földszinti, a nappali - konyha - terasz felől első emeleti, panorámás nézetű.
A hőszigetelt ingatlan gépesített, hűtő- fűtő klímával felszerelt, - igazán csendes környezetben helyezkedik el.

Havi rezsije tervezhető, átalányban fizetve eddig a következőképpen alakult:
Gáz 17-18 E. , áram 12-14 E. víz - használat szerint (vízórás) .
Mivel családi házról beszélünk, így közös költség nincs!

Helyiséglista: nappali, 2 háló, terasz, konyha, kamra, fürdő, közlekedő.

A lakás alaprajza megtalálható a hirdetésben!

Hosszútávra kiadó, 2 havi kaució és az első havi bérleti díj szükséges a megállapodáshoz.
Az utcában a parkolás ingyenes és mindig van hely!

A megtekintés rugalmas, egyeztetés után rövid időn belül megtekinthető.

QUIET - PEACE - TERRACE - PANORAMIC - GARDEN USE POSSIBILITY, IN MÁRTONHEGY !!!

In Mártonhegy, in a small street opening from Mártonhegyi út, in a hillside, 3-apartment family house in good condition, for rent: terraced, wonderful panoramic, 2.5-room apartment, with garden use possibility!

Ground floor from the entrance, first floor from the living room - kitchen - terrace, panoramic view.
The insulated property is mechanized, equipped with cooling and heating air conditioning, - located in a really quiet environment.

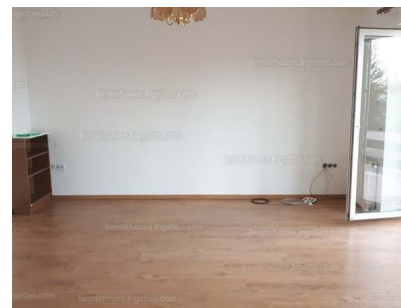
Monthly utilities can be planned, paid in a flat rate, so far it has been as follows:
Gas 17-18 E., electricity 12-14 E. water - according to usage (water meter).
Since we are talking about a family house, there are no common costs!

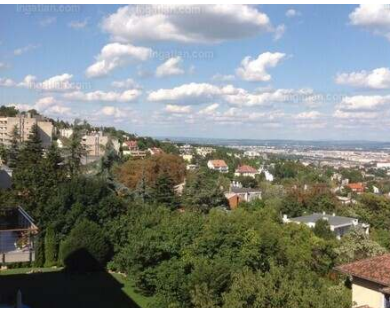
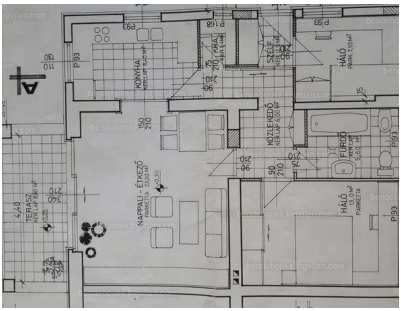
List of rooms: living room, 2 bedrooms, terrace, kitchen, pantry, bathroom, hallway.

The floor plan of the apartment can be found in the ad!

Long-term rental, 2 months deposit and the first month's rent are required for the agreement.
Parking on the street is free and there is always space!

Viewing is flexible, can be viewed within a short time after consultation.





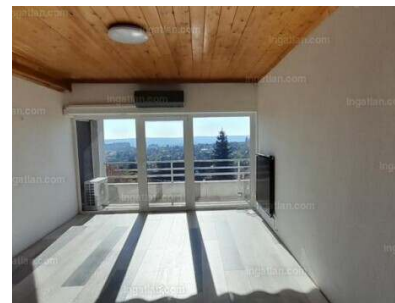
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32134212>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Németh Anita
Borbála
OC Vision Kft. - Buda XIV.



+36 70 461 9038



Budapest XII. kerület, Farkasvölgy

Kiadó téglalakás

Ár havonta
350 000 Ft

Alapterület
90 m²

Szobák
3

| | | | |
|------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Ingatlan állapota | jó állapotú | Akadálymentesített | nincs megadva |
| Építés éve | 1981 és 2000 között | Fürdő és wc | nincs megadva |
| Komfort | nincs megadva | Tájolás | kelet |
| Emelet | 2 | Kilátás | utcai |
| Épület szintjei | nincs megadva | Erkély mérete | 10 m² |
| Lift | nincs megadva | Kertkapcsolatos | nincs megadva |
| Belmagasság | 3 m-nél alacsonyabb | Tetőtér | nem tetőtéri |
| Légkondicionáló | nincs megadva | Gépesített | nincs megadva |
| Bútorozott | nincs megadva | Kisállat | nincs megadva |
| Költözhető | nincs megadva | Dohányzás | nincs megadva |
| Min. bérleti idő | nincs megadva | Parkolás | nincs megadva |
| Átlag gázfogyasztás ⓘ | nincs megadva | Fűtés | gázkazán |
| Átlag áramfogyasztás ⓘ | nincs megadva | | |

| | | | |
|---------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Rezsiköltség | nincs megadva | Szigetelés | nincs megadva |
| Közös költség | nincs megadva | Energetikai tanúsítvány | nincs megadva |

Háromszobás lakás, a XII és XI. kerület határán, idilli környezetben KIADÓ, akár irodának is.

Tulajdonságok:

- ikerház-fél 2. emeletén,
- 3 tágas szoba,
- hűtő-fűtő klíma,
- kedvező rezsi,
- kerthasználat,
- csendes, zöld, madárcsicsergős környezet,
- mégis kiváló közlekedés: a Márton Áron tér, 53-as, 8E buszok, 59-es villamos pár perces sétára,
- a ház előtt 4 autó számára parkolási lehetőség.

Háziállat nem megengedett.

Akár irodának is kiváló (korábban is iroda működött benne).

Egyhavi lakbér és kéthavi kaució megfizetésével azonnal költözhető.

Ha felkeltettem érdeklődését, hívjon bizalommal a megadott időpontokban!

H - P 09-19

Hétfőig 10-16



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34430326>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.