



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található,
társasházi közös tulajdonú XX. padlástérből
50 nm nagyságú terület
2024.06.04.-i fordulónapra vonatkozó forgalmi (piaci)
értékének meghatározásáról**

MEGBÍZÓ : Berky Tibor
1104 Budapest, Szlávy utca 65.

KÉSZÍTETTE : ESTIMATE PRO Kft.
1041 Budapest, Kossuth u. 68.
Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK 1590/2008

KELT: : Budapest, 2026.01.05.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. MEGBÍZÁS	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
3.1. Ingatlan-nyilvántartás	5
3.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
3.3. Az épület általános jellemzése	6
4. ÉPÜLETDIAGNOSZTIKAI MEGÁLLAPÍTÁSOK	8
5. AZ ÉRTÉKELÉS	9
5.1. Az értékelés módszere	9
5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	9
5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	9
5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	9
5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	9
6. A VIZSGÁLT KÖZÖS TULAJDONÚ HELYISÉG ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	11
6.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	11
6.2. Maradványelvű értékelési módszer	12
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12
8. ÖSSZEGZÉS	13

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat
Szintrajz
Fényképfelvételek
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

**1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található,
társasházi közös tulajdonú XX. padlástérből
50 nm nagyságú terület forgalmi (piaci) értékének
meghatározásáról**

Ingatlan címe (tulajdoni lap szerint) : 1123 Budapest, Táltos utca 14.
Helyrajzi száma : 7841
Ingatlan megnevezése : XX. padlástér
Ingatlan jelenlegi hasznosítása : padlástér
Értékelt terület nagysága : 50 nm
Az értékelés célja : értékesítés előkészítése céljából
Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító- és maradványelvű módszer

Berky Tibor (1104 Budapest, Szilágy utca 65.) megrendelésére készített szakvéleményben a tárgyi ingatlanokra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy a 1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található, társasházi közös tulajdonú XX. padlástérből 50 nm nagyságú terület 2024.06.04.-i fordulónapra vonatkozó forgalmi (piaci) értéke:


6 800 000 Ft,
azaz **Hatmillió-nyolcszázezer forint.**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra. Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeljük, felelősségünk a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

A helyszíni szemle időpontja: 2024.06.03.
A szakvélemény fordulónapja: 2026.01.05.
Forgalomképesség értékelése: korlátozottan forgalomképes
A szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Budapest, 2026.01.05.


Berecz Tamás
ESTIMATE PRO Kft.
1173 Budapest, Pesti út 17.
adószám: 23313811-1590/2008)
ESTIMATE PRO Kft

1. MEGBÍZÁS

Berky Tibor (1104 Budapest, Szlávy utca 65.) mint Megbízó, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg fel ESTIMATE PRO Kft. (1041 Budapest, Kossuth u. 68.) képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt értékbecslés megrendelésével. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megbízás szerinti ingatlan forgalmi (piaci) értékét.

Az értékelés célja: gazdasági döntéselőkészítéshez az érintett közös tulajdonú helyiségcsoport értékesítéséhez.

Az értékelés tárgya: 1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található, társasházi közös tulajdonú XX. padlástérből 50 nm nagyságú területe.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő főbb jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított (EVS) irányelvek.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan területe részletesen bejárásra került. A helyszínen a padlástér adottságait, környezetét és más értékbecslés befolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. A közös tulajdonú helyiség egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Az értékelés elvégzésekor a hasonló típusú és jellegű ingatlan általános piaci helyzete, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyok is megvizsgálásra kerültek.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartás

Az értékelésben a 1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található Társasház közös tulajdonát képező XX. Padlástér kijelölt területrésze került vizsgálatra (helyrajzi szám: 7841). Az ingatlan azonosításához az ingatlan Földhivatali leíró lapját használtuk fel.

BUDAPEST XII.KER.		Szektor: 61	
Belterület 7841 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
1123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 14.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	746	0.00
2.			
Társasház			
A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.			

3.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest XII. kerülete a budai oldalon, főként hegyvidéki területeken fekszik. Északról a II. kerület, keletről az I. kerület, délről a XI. kerület, nyugatról pedig Budakeszi és Budaörs határolja. A vizsgált ingatlan a kerület Istenhegy városrészén található, a kerületrész a Budai-hegyek koszorújában fekszik, autóval és tömegközlekedési eszközzel is jól megközelíthető. A terület rendkívül gazdag séta-, kiránduló-, és túralehetőségekben. Közelen található a Jókai kert, a Városmajor és Zugligeti libegő.

A 21-es busz Csillebérc – Széll Kálmán tér, a 212-es busz a Svábhegy – Normafa – Boráros tér útvonalak érintésével segíti a közlekedést. A kerületrész épületeinek megjelenése, homlokzata, állapota igen eltérő, nagy számban találhatóak itt műemlékek és védett épületek. A terület könnyen megközelíthető tömegközlekedéssel és autóval, a közterületen való parkolás megoldott.

A környező utcákban számtalan üzlet, iroda található a többszintes társasházakban. Az épület zárt sorú elhelyezkedésű, hasonló jellegű, kialakítású lakóházak között helyezkedik el. Az ingatlan környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított. Az ingatlant megközelíteni szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott utakon keresztül lehetséges. Az infrastrukturális ellátottság kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények az ingatlan 500-800 méteres körzetében hiánytalanul elérhetőek.

3.3. Az épület általános jellemzése

Épület típusa, elrendezése (szintek):	Az épület 1 belső udvaros, 1 lépcsőházas, pince + földszint + 1 emelet + padlástér kialakítású.
Közművek (telken belül):	Telek területén belül a közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek.
Alapozás:	Tégla és terméskő sávalap, szigetelés nélkül.
Teherhordó szerkezet:	Hagyományos építési móddal épült téglafalazat, feltételezhetően a közbenső födém acélgerendás födém, a zárófödém fa gerendás.
Tetőszerkezete, fedése:	Ácsolt fa szerkezetes magas tető, héjalása cserép.
Épület homlokzata:	Vakolt és téglaburkolattal díszített a homlokzat. A vakolat helyenként csapadék okozta esztétikai hibákkal rendelkezik (foltosodás, vakolat táskásodása).
Csapadékvíz-elvezetés:	Az épületen csapadékvíz-elvezető eresz- és lefolyó rendszer található, amely megfelelően biztosítja a csapadékvíz elvezetését.

Helyi építési szabályzat:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete a Testnevelési Egyetem és környékének Kerületi Építési Szabályzatáról

20. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Ln-XII/Z)

20. §

(1) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el. Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el.

(2) A főfunkciót kiszolgáló egyéb önálló épület az (1) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

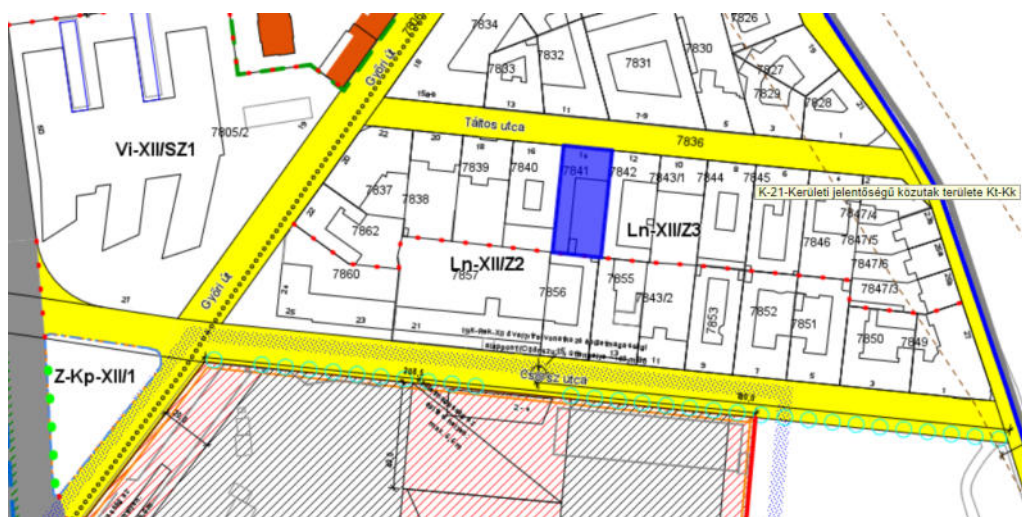
(3) Az Ln-XII/Z jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(4) Az Ln-XII/Z építési övezet területén, közterület felé eső rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem funkciók helyezhetők el.

(5) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(6) Zárt sorú tömbökön belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.

(7) Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 80 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 80 m²-nél kisebb bruttó alapterület esetén egy új rendeltetési egység hozható létre.



1. Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Ln-2/Z)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2. Ln-XII/Z2	1000	-	-	Z	45 75***	35 15***	80	2,4 4,0*** +(0,35)* +(0,6)**	0,5	12,5	21	
3. Ln-XII/Z3	1000	-	-	Z	40 75***	35	80	2,4 4,4*** +(0,3)* +(0,3)**	0,5	12,5	18	
4. Ln-XII/Z6	1000	-	-	Z	60	20	100	2,7 +(0,8)**	0,5	12,5	18	

* Kizárólag tetőtér beépítés és emeletráépítés esetén.

** Kizárólag az OTÉK (illetve településrendezési szerződésben rögzített) parkolóférőhely szám feletti parkoló létesítésére valamint a rendeltetési egységekhez tartozó tárolók, gépészeti helyiségek és ezekhez szükséges közlekedő területek kialakítására felhasználható szinterület, ha a helyiség teljes egészében az eredeti terepszint alatt, ablak nélkül épül.

*** Csak mindkét oldalon zárt sorúan csatlakozó saroktelek esetén alkalmazható.

4. ÉPÜLETDIAGNOSZTIKAI MEGÁLLAPÍTÁSOK

A lakóépület a századfordulóhoz közeli időpontban épülhetett hagyományos szerkezeti rendszerben. Az utcafronti lábazati és homlokzati részeken, az udvari lábazati és homlokzati részeken a kőporos vakolat helyenként csapadék és vizesedés okozta esztétikai hibákkal rendelkezik (vakolatmállás, foltosodás, a vakolat táskásodása). Az egyéb szemrevételezhető, közös tulajdonú ingatlanrészek részben esztétikai hibákkal rendelkeznek (vakolatmállás, foltosodás, a vakolat táskásodása), részben megfelelő állapotban vannak, jelentősebb szerkezeti hibára utaló jelek -egyszerű szemrevételezés alapján- nem tapasztalhatók.

Megjegyezzük, hogy az épület pinceszinti területén gombafertőzés alakult kifertőző (könnyező gomba), amelyet a rendelkezésre álló információk alapján, megszüntettek.

A padlástér természetben egy egységet képez, megközelítése az 1. emeletet felől lehetséges. A fedélszék hagyományos ácsszerkezetekkel készült székoszlopos-szelemenés rendszerrel, melynek tartóelemeit részlegesen sem cserélték, javítás nyomai nem látszanak. A padláson fogyasztásmérővel kiépített közműcsatlakozások nincsenek. Természetes bevilágítást néhány tetősíkban elhelyezett bevilágító biztosítja.

A Társasház közös tulajdonában álló XX. (Padlástér) helyiség területe a tervezett megosztással 3 különálló területre kerül kialakításra:

1. 140 nm, ÚJÍTÓK MÉRNÖKIRODA KFT.

2. 37,5 nm, Király Judit

3. 50 nm, Berky Tibor

Összesen: 227,5 m²

A számításainkban a padlástér 3. jelű terület részének alapterületét vesszük figyelembe, amely 50 m².

Az épületben feltárásokat, műszeres vizsgálatot nem végeztünk, az alábbi épületdiagnosztikai megállapításokat egyszerű szemrevételezés alapján tettük.

A tető ép, a ház ereszcatornája kiépített, a felszíni vízvezetést biztosítja. Az épület utcai és belső homlokzata nem részesült jelentősebb felújításban az elmúlt időszakban, vélelmezhetően jelentősebb szerkezeti hibáktól mentes. A tartószerkezeti elemek aládúcolással nem rendelkeznek.

A padlástér műszaki állapotát a helyszíni szemlén szemrevételezéssel vizsgáltuk meg. A helyszíni szemrevételezés során látható volt, hogy a tető tartószerkezetei épek. A szerkezeteken jelentősebb deformáció, egyéb látható károsodás nem észlelhető.

A padlástér tervezett beépítése során javasolt a tetőszerkezet és a zárófödém tartószerkezeti és faanyagvédelmi vizsgálata. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: statikai problémák, anyagkárosodások, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) felelősséget nem vállalunk. A padlástér beépítésénél számolni kell a meglévő épületszerkezetek esetleges pótlásáról, illetve helyreállításáról.

Statikai szakvélemény, faanyag vizsgálati szakvélemény, építési tervdokumentáció, építési költségvetés nem áll rendelkezésre.

5. AZ ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozta meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) - megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban meg-épített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival. A forgalmi érték az a (legnagyobb gyakorisággal) pénzben kifejezett érték, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen összeget, vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik.

Amikor a forgalmi érték kifejezést használjuk, mindig azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően átadta a vevőnek.

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni. A fő módszernek egyrészt a piaci érték alapú forgalmi érték megállapítás került kiválasztásra, melyben az összehasonlításra nyilvános hirdetési adatbázisokból származó hasonló kialakítású ingatlanok kerültek felhasználásra. Az érték meghatározásához a környező kerületek aktuális ingatlanpiaci adatai, valamint a helyszíni szemle szolgáltatott alapot. A vizsgált padlástér esetében a becsült bruttó alapterületi mérettel számoltunk, tekintettel arra, hogy az összehasonlító adatoknál is a bruttó területet ismerjük.

Maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel rendelkezhet.

A maradványérték módszert beépítetlen földterületek, padlásterek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a beépítetlen terület jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a beépítetlen terület – továbbiakban már beépített ingatlan – piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a terület fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a terület átalakításáért.

6. A VIZSGÁLT KÖZÖS TULAJDONÚ HELYISÉG ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A tetőszerkezet részét képező egység önálló értékesítésére kínálati adat az internetes adatbázisokban fellelhető volt, ezért az épület zárófödeme felett található padlástér értékeléséhez a beépíthető padlásterekre vonatkozó összehasonlító adatokat használtuk fel.

Adatok:	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adatok			
		adat 1.	adat 2.	adat 3.	adat 4.
ingatlan elhelyezkedése:	Bp., XII. ker. Táltos u. 14.	Bp., XII. ker. Maros u.	Bp., II. ker.	Bp., XII. ker. Kléh u.	Bp., II. ker. Fény u.
ingatlan megnevezése:	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér
alapterülete (m ²)	50	91	407	430	409
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		25 000 000	132 000 000	129 000 000	115 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év,hó)		2024	2024	2024	2024
fajlagos alapár:		274 725 Ft/m ²	324 324 Ft/m ²	300 000 Ft/m ²	281 174 Ft/m ²
kínálat/eltelt idő miatti korr.		-10%	-10%	-10%	-10%
módosított fajlagos alapár:		247 253 Ft/m²	291 892 Ft/m²	270 000 Ft/m²	253 056 Ft/m²

Összehasonlítóshoz vett adatok rövid leírása:

- adat: Maros utcai társasház padlástere (forrás: ingatlan.com/33843522)
- adat: Zsigmond téren lévő társasház padlástere (forrás: ingatlan.com/34063278)
- adat: XII. kerület Kléh utcai társasház padlástere (forrás: ingatlan.com/33133186)
- adat: II. kerület Fény utcai társasház padlástere (forrás: ingatlan.com/33951861)

Értékmódosító tényezők	adat 1.	adat 2.	adat 3.	adat 4.
elhelyezkedés	0%	-15%	-10%	-10%
hasznosíthatósága (korlátozott hasznosíthatóság)	0%	-20%	-20%	-20%
eltérő területi méret	-5%	10%	10%	10%
kilátás	0%	0%	0%	0%
jogi helyzet: pl. engedély	0%	0%	0%	0%
műszaki állapot	0%	0%	0%	0%
korlátozottan forgalomképes	-30%	-30%	-30%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:	160 714 Ft/m ²	131 351 Ft/m ²	135 000 Ft/m ²	125 516 Ft/m ²
Átlagár kerekítve:	138 145 Ft/m²			
Ingatlan értéke kerekítve:	6 800 000 Ft			

6.2. Maradványelvű értékelési módszer

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

A maradvány-érték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek (földterületek, padlásteretek, stb.) értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszthető terület (ingatlan) értéke.

A vizsgált helyiségcsoport jelenleg használaton kívül álló területek. Az értékeléshez rendelkezésre állt a társasház tetőtér beépítésére vonatkozó tervezett tervdokumentáció. Az értékelésben tervezett fejlesztés szerint legfelső lakások felett található padlástér kerül beépítésre úgy, hogy az épületmagasságot nem növelik.

Tekintettel arra, hogy az értékelt padlástér az alatta lévő magántulajdonban lévő lakással kerül összevonásra, emiatt a padlástér nyílt piacon történő értékesítése nem valósulhat meg. A területrészt korlátozottan forgalomképes jellege miatt a fejlesztési modellt elemző módszer alkalmazásától eltekintünk.

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés kizárólag a tervezett beépítéssel érintett padlástér piaci értékének becslésére vonatkozik, nem vizsgáltuk a külön tulajdonú albetétek és más közös tulajdonú részek jogi helyzetét és műszaki állapotát;
- a rendelkezésre álló iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) felelősséget nem vállalunk;
- a 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 kezeljük;

- a szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. A szakvéleményben rögzített adatoknak a tényleges megvalósítástól való eltéréseért felelősséget nem vállalunk.
- a 11. oldalon, a 6.1 alatti 2. táblázatban alkalmazott "korlátozottan forgalomképes" szempont használatát és megállapítását mint értékmódosító tényezőt az indokolja, hogy a padlástér önálló, külön tulajdonú ingatlanként nem beépíthető, kizárólag az alatta lévő lakásból, a lakás elválaszthatatlan részeként, belső lépcsőn keresztül közelíthető meg, ezért a fejlesztési modellt elemző módszer számításának eredménye ebben az esetben nem vehető figyelembe.

8. ÖSSZEGRZÉS

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük. el A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlanok az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról, a jelen értékelés tárgyát képező beépítésre alkalmas padlástereket csekély számban hirdetnek eladásra. A jelenlegi gazdasági és piaci viszonyok miatt úgy ítéljük meg, hogy a feltételezett lakáscélú hasznosítás és fejlesztésre alkalmassága piaci összehasonlítás eredménye figyelembe vehető. A maradványelvű értékelést nem alkalmaztuk, ennek oka, hogy nyílt piacon történő értékesítése nem valósul meg.

A szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiakat állapítjuk meg.

Berky Tibor (1104 Budapest, Szlávy utca 65.) megrendelésére készített szakvéleményben a tárgyi ingatlanokra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy a 1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található, társasházi közös tulajdonú XX. padlástérből 50 nm nagyságú terület 2024.06.04.-i fordulónapra vonatkozó forgalmi (piaci) értéke:

6 800 000 Ft,

azaz **Hatmillió-nyolcszáz ezer forint.**

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

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a Társasház közös tulajdonát képező XX. számú padlástér 50 nm nagyságú területének forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Budapest, 2026.01.05.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat
Szintrajz
Fényképfelvételek
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Ingatlan leíró adatai

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415					
Ingatlan leíró adatai 2024.06.13					
BUDAPEST XII.KER. Belterület 7841 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:		
1123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 14.					
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0	746	0.00	
2. Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.					

A Budapest XII. ker. Táltos u 14 sz.

alatti ingatlanon lévő

lakóház

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése:

Budapest, XII. kerület

Az ingatlan tulajdoni lap száma :

679

Az ingatlan helyrajzi száma :

7841

Az ingatlan tulajdoni lapjainak száma:

14

Az ingatlan tulajdonosa

Budapest

Főváros XII. ker Önkormányzat

Készítette és ellenjegyezte :

dr. Köfalvi Erzsébet

ügyvéd

1055. Bp. V., Szalay u 13.

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

Általános rendelkezések:

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat 679 tul.lapon 7841 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII., ker. Táltos u 14.sz. alatti a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló háziingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa a 32\1969.<IX.30.> Korm.sz.r. 2.par. \2\ bek. 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 használati 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 tulajdon

A. Közös tulajdonba kerülő részek

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: 746 m²
- II. alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, pillérek, lakás elválasztó és határoló falak, kémények,
- III. közbenső födémek, burkolat nélkül, zárófödém burkolattal egyéb szerkezetek \koszorúk, kiváltók stb..\, az épület szigetelési, lépcsők,
- IV. magastető szerkezete és héjalása,
- V. tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák,
- VI. lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonu helyiségekben,
- VII. bádogos és lakatos szerkezetek \kéményszegélyek, fal-szegélyek, függőeresz és lefolyó csatornák, tetőkibúvók és tetővilágító ablakok, ablakkönyöklők \,
- VIII. külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdiszkek, burkolatok, közös helyiségek vakolatai és burkolatai,
- IX. elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- X. vízbekötés, vizóra, víz,-alap és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- XI. csatornabekötés, csatorna alap és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- XII. gázbekötés, gáz fővezetés a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig,
- XIII. pincei tárolók,
- XIV. pincei közlekedők,
- XV. kapubejáró,
- XVI. lépcsőház,
- XVII. udvar,
- XVIII. függőfolyosó az I. emeleten,
- XIX. légudvar,
- XX. tetőtér.

A külön tulajdonba kerülő részek:

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II\A. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt - természetben megosztva - az egyes épületrészek tartozékaikkal, berendezéseikkel, felszereléseikkel együtt, az albetétekben feltüntetett módon, a következők szerint:

- 1.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **1. számmal** jelölt **fsz.1.sz. lakás** amely áll: **egy szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba-WC,** helyiségekből, összesen: **44.01 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **760\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\1. tulajdoni lapon, 7841\A\1. hrsz.** alatt.
- 2.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **2. számmal** jelölt **fsz.2.sz. lakás,** amely áll: **egy szoba, előszoba, fürdőszoba-WC, konyha** helyiségekből, összesen: **39,55 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **683\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\2. tulajdoni lapon, 7841\A\2. hrsz.** alatt.
- 3.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **3. számmal** jelölt **fsz.3.sz. lakás** amely áll: **kettő szoba, hall, előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, lomkamra,** helyiségekből, összesen: **76.49 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **1322\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\3. tulajdoni lapon, 7841\A\3. hrsz.** alatt.
- 4.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **4. számmal** jelölt **fsz.4.sz. lakás** amely áll: **egy szoba, előtér, mosdó-WC,** helyiségekből, összesen: **20.51 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **354\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\4. tulajdoni lapon, 7841\A\4. hrsz.** alatt.
- 5.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **5. számmal** jelölt **fsz.5.sz. lakás** amely áll: **egy szoba, fürdőszoba-WC, konyha,** helyiségekből, összesen: **30.47 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **527\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\5. tulajdoni lapon, 7841\A\5. hrsz.** alatt.
- 6.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **6. számmal** jelölt **fsz.6.sz. lakás** amely áll: **egy szoba, konyha, fürdőszoba-WC,** helyiségekből, összesen: **30.29 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **524\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\6. tulajdoni lapon, 7841\A\6. hrsz.** alatt.

- 7.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **7. számmal** jelölt **fsz.7.sz. lakás** amely áll: **egy szoba**, hall, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba-WC, helyiségekből, összesen: **42.10 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **728\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\7. tulajdoni lapon, 7841\A\7. hrsz.alatt.**
- 8.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **8. számmal** jelölt **I.emelet 1.sz. lakás** amely áll: **kettő szoba**, előszoba, fürdőszoba-WC, konyha, kamra helyiségekből, összesen: **55.65 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **962\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\8. tulajdoni lapon, 7841\A\8. hrsz.alatt.**
- 9.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **9. számmal** jelölt **I.emelet. 2.sz. lakás** amely áll: **egy szoba**, előszoba, fürdőszoba-WC, konyha helyiségekből, összesen: **40.51 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **700\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\9. tulajdoni lapon, 7841\A\9. hrsz.alatt.**
- 10.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **10. számmal** jelölt **I.emelet. 3.sz. lakás** amely áll: **kettő szoba**, hall, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő, lomkamra helyiségekből, összesen: **77.23 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **1335\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\10. tulajdoni lapon, 7841\A\10. hrsz.alatt.**
- 11.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **11. számmal** jelölt **I.emelet. 4.sz. lakás** amely áll: **egy szoba**, fürdőszoba-WC, lakóelőtér helyiségekből, összesen: **20.29 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **351\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\11. tulajdoni lapon, 7841\A\11. hrsz.alatt.**
- 12.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **12. számmal** jelölt **I.emelet. 5.sz. lakás** amely áll: **egy szoba**, előtér-főzőfülke, fürdőszoba-WC, lomkamra, helyiségekből, összesen: **30.16 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **521\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\12. tulajdoni lapon, 7841\A\12. hrsz.alatt.**
- 13.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **13. számmal** jelölt **I.emelet. 6.sz. lakás** amely áll: **egy szoba**, konyha, fürdőszoba-WC, helyiségekből, összesen: **30.43 m²** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **526\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **679\13. tulajdoni lapon, 7841\A\13. hrsz.alatt.**

14.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 14. számmal jelölt I. emelet. 7.sz. lakás amely áll: egy szoba, előszoba, fürdőszoba-WC, konyha, kamra, hálófülke, helyiségekből, összesen: 40.33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 707\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 679\14. tulajdoni lapon, 7841\A\14. hrsz. alatt.

A tulajdonos az előzőekben felsorolt 1.- 14.\ sorszámmal jelölt tulajdoni illetőségekre,

az eredeti jogcímek fenntartása

mellett, a **Budapest Főváros XII.ker Önkormányzata**

tulajdonjogát kéri az ingatlannyilvántartásba bejegyezni.

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK.

Szerződő felek megegyeznek abban, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál kéri és feltétlen beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a társasházi tulajdon alapítását az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék.

Ennek során ;

a.\ a II\A. fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasház közösségi tulajdonban maradó építményrészeit, berendezéseit, felszereléseit a közös telekkel együtt a társasház törzslapján,

b.\ a II\B. fejezetben felsorolt egyes lakásokat, és egyéb célra szolgáló helyiségeket, valamint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes különtulajdoni illetőségek mindenkorai tulajdonosait megillető hányadrészt, külön-külön külön lapokon,

az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

C.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁSKÖZTI BELSŐ VISZONYA

1.\ A társasháztulajdon egysége.

A társasházban lévő lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak különtulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései amelyek nincsenek különtulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik.

Ugy szintén az ingatlan telekrésze is, a tulajdonosok közöstulajdonát képezi.

A társasházi öröklakás, vagy a különtulajdonban lévő más helyiség, az ezekhez tartozó közöstulajdonból részes részzel együtt, a tulajdonost megillető önálló ingatlan.

Az öröklakások és a közöstulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együttesen lehet elidegeníteni. Megosztani, tulajdoni hányad változást végrehajtani, csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, aláírt, okiratba foglalt megállapodás alapján lehetséges.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga :

A tulajdonostársakat a társasházi öröklakásra, helyiségre, megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával és különtulajdonához tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezik.

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 közöstulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult.

E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogának, vagy jogos érdekének sérelmére.

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

A közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználóért, annak arányában, a tulajdonostársak részére térítést kell fizessen.

A ház belső rendjét a közületi kezelésben lévő házingatlanokra vonatkozó, mindenkor érvényes jogszabályok az irányadók. Ettől azonban a közgyűlés többségi határozattal eltérhet.

4. Építkezés :

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

Közöstulajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek.

A felújítási alap mértékét a közgyűlés állapítja meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások \kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak stb.\ a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terhelik.

6.\ Öröklakások \ helyiségek \ költségeinek viselése ;

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

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

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

7.\ A közös költségek biztosítása ;

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

Bármely tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja, - élők közötti jogutódlás esetén a jogutód a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8.\ Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok;

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályai rendelkezéseket és hatósági előírásokat, a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és ahhoz alkalmazkodni.

9. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

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

A közgyűlés dönt;

- a. a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b. a tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről,
- c. évközben a terven kívül felmerült 100.000.- Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről \ ezen összeghatárt a közgyűlés többségi határozattal megváltoztathatja \,
- d. a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e. az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
- f. alapító okirat módosításáról,
- g. a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h. az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i. a jogszabályi és hatósági rendelkezések keretei között, a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek, vagy egy részének hasznosításáról,
- j. a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről,
- k. a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról, számvizsgáló bizottság kijelöléséről,
- l. azokról a kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörébe utal.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egy esetben - a közös képviselő köteles összehívni.

A közgyűlés összehívását fontos okból, bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonosokat a napirend közlésével kell meghívni.

Az összehívás módját \ levél, körözüvény stb. \ a közgyűlés állapítja meg.

A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a meghívó a közgyűlést megelőző 8 nappal legyen kézbesítve.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - a tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább $\frac{2}{3}$ részének a jelente szükséges. A döntés a hányadok, - és nem a hányadokat képviselő tulajdonostársak száma - szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 30 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely az egybegyűltek számára tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében, határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, -kivéve ha ;
- a társasházról szóló jogszabály, vagy
- a jelen alapító okirat
ettől eltérően rendelkezik.

A szavazat joga a tulajdonostársakat hányaduk szerint illeti meg. Szavazategyenlőség esetén - a közgyűlés által a tulajdonosok közül esetenként megválasztott közgyűlési elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, illetve vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni.

A határozatokat írásba kell foglalni.

A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges;

1. \ az alapító okirat módosításához,
2. \ az ingatlan teljes felújításához,
3. \ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
4. \ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit megsérti, illetve a határozat a kisebbség sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a határozat vérehajtására nem bír halasztó hatállyal, de a bíróság a határozat végrehajtását kérelemre, felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor, azzal egyidőben, ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét.

A közös képviselő a távollévő tulajdonostársakat haladéktalanul értesíteni köteles a meghozott határozatokról és azokat hiteletérdemlő módon kézbesíteni kell.

A közgyűlésen jelen nem lévő és ott magát meghatalmazottal sem képviseltető tulajdonostársat a részére kézbesített határozattal szemben, annak kézhezvételétől számított 60 napon belül, megilleti a birói út.

10. \ Közös képviselő.

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.
A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja meg. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A képviselő a két közgyűlés között végzett munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni.

A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.
A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést készíteni, illetőleg a gazdasági év végével elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért, a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását, készkiadásait a társasház költségének terhére kell elszámolni.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyeknek az intézése, amelyek nem tartoznak a közgyűlés hatáskörébe.

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

A közös képviselő az egyes tulajdonosoktól utasítást elfogadni nem köteles, kívánságaikat meghallgatja és amennyiben azok nem ellentétesek a közösség érdekével, a lehetőségekhez képest, teljesíti.

A közös képviselő intézkedései ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a megpanaszolt közös képviselői intézkedést megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles évente a számadásokat lezárni, és a számadásokat igazoló okiratba a tulajdonostársaknak betekintést engedni, vagy azokról másolat készítését engedélyezni.

A közgyűlés számvizsgáló bizottságot is választhat.

A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, - különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulások összegét - és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére az esetleges felmentvény megadása tárgyában a minden évben kötelezőn meg tartandó közgyűlés határoz.

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

A közös képviselő - a társasház ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.

A közös képviselő említett jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

Ha a társasház házfelügyelőt, háztakarítót bízik meg, vagy alkalmaz, azok munkáltatója a közös képviselő.

Egyéb rendelkezések.

A társasház a mindenkor érvényes jogszabályok alapján alapokat képez.

A társasház tulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervnek.

A társasház tulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben, a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell figyelembe venni.

A társasház közgyűlése más kérdésekben is kikötheti a közgyűlés hatáskörét.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg jogutódaira is.

A jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okirat rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

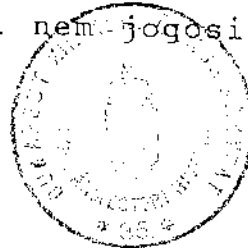
A tulajdonostársak kötelezik magukat, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják be, hanem azt hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőivel, használóival stb. is betartatják, amire nézve egymással szemben kötelezettséget vállalnak.

Ezen alapító okiratot a szerződő felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt,

helybenhagyólag aláírták.

A jelen okirat tulajdonátruházásra nem jogosít, így ill ték kiszabásnak helye nincs.

Budapest, 1993. dec. hó 8. napján.



[Handwritten signature]

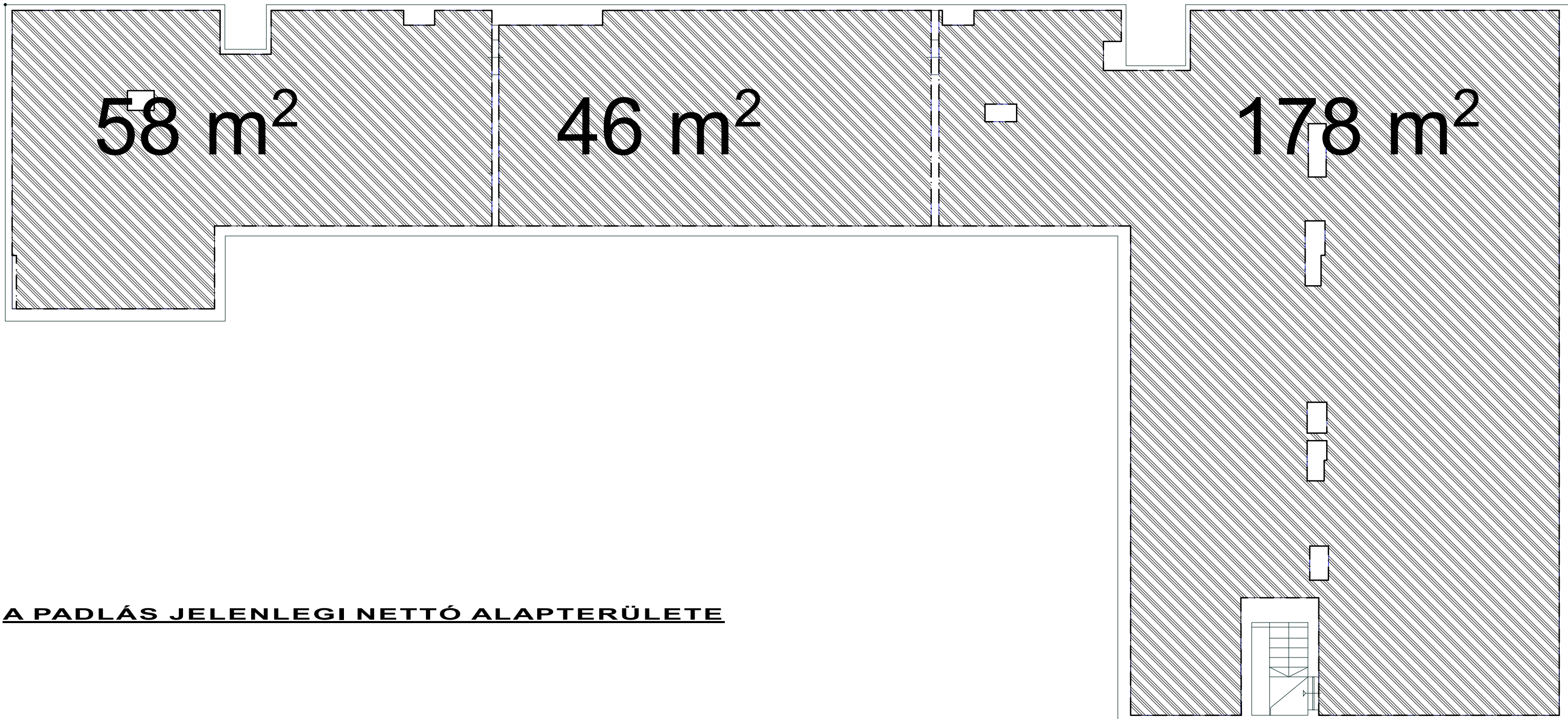
Budapest Főváros XII. kerületi

Önkormányzat képviselője

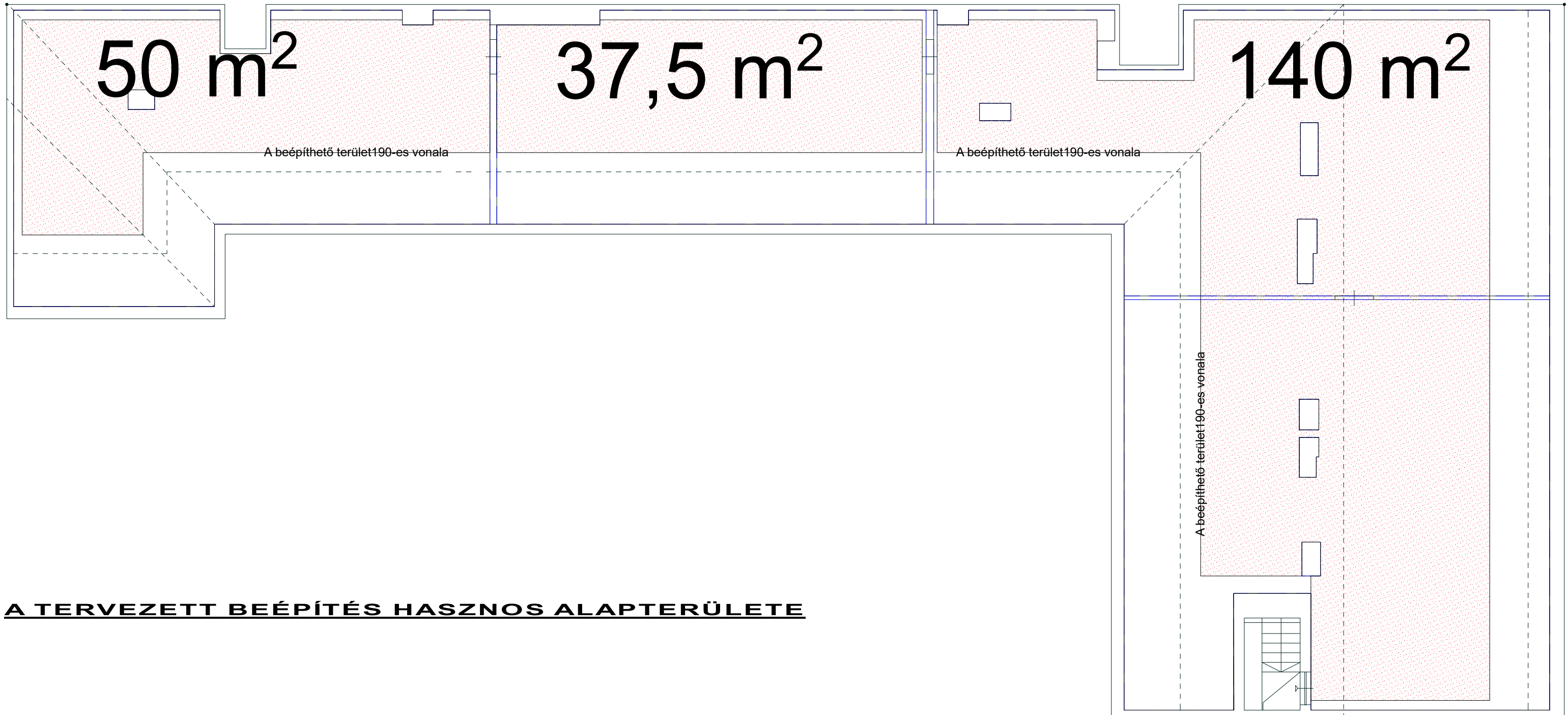
Készítette és ellenjegyezte :

dr. Köfalvi Erzsébet ügyvéd
1055. Budapest, V.,
Szalay u 13.

[Handwritten signature]
Dr. Köfalvi Erzsébet
ügyvéd
1055 Bp. Szalay u.13.



A PADLÁS JELENLEGI NETTÓ ALAPTERÜLETE



A TERVEZETT BEÉPÍTÉS HASZNOS ALAPTERÜLETE

FÉNYKÉP MELLÉKLET



társasház utcafronti homlokzat



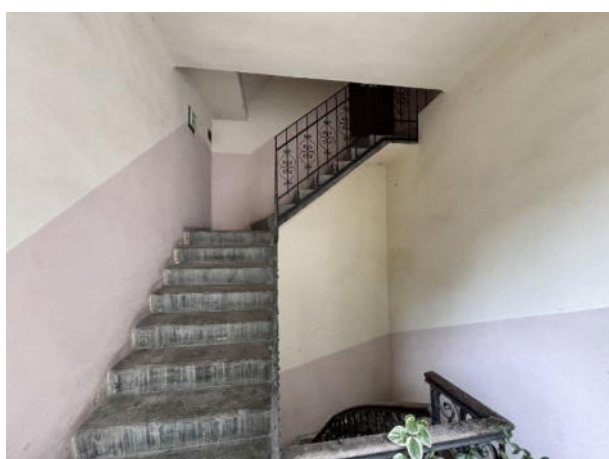
társasház főbejárata



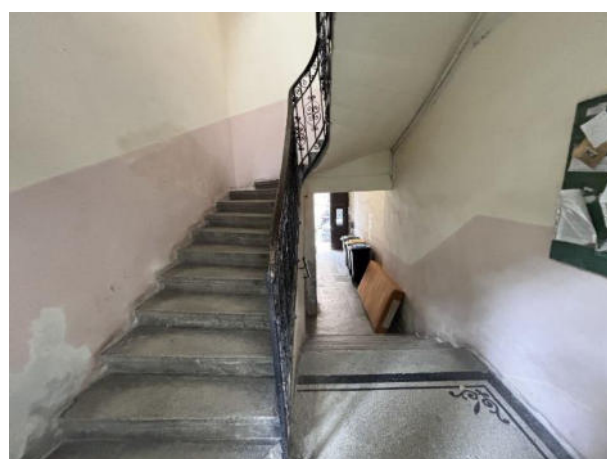
belső udvari homlokzat



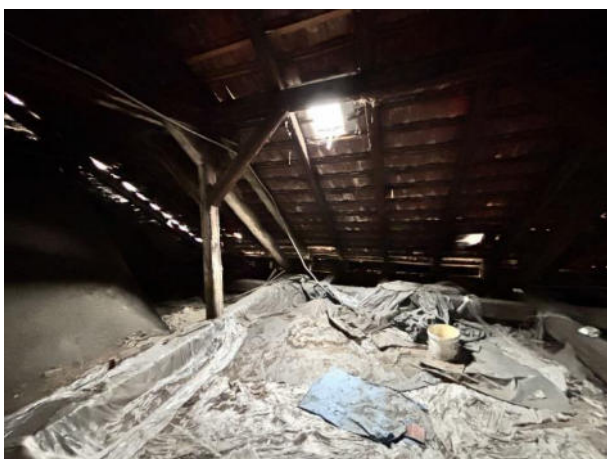
belső udvari homlokzat



padlástérre vezető lépcsőház



szintközi lépcsőház



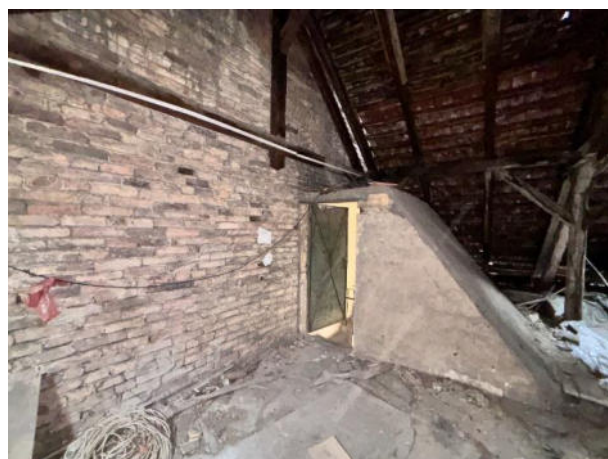
padlástér



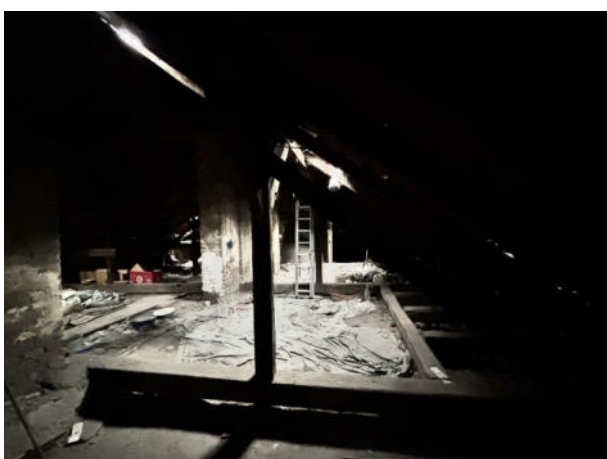
padlástér



padlástér



padlástér



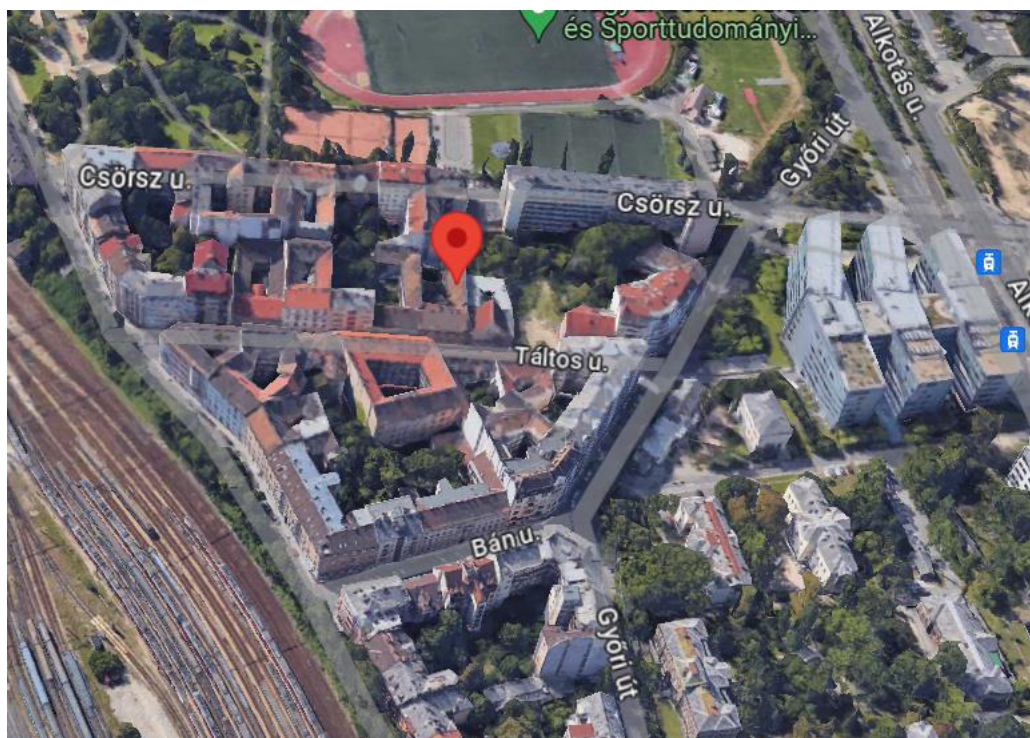
padlástér

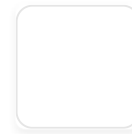
TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP





Budapest XII. kerület, Maros utca

Eladó lakóterület

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
25 millió Ft	91 m²	91 m²	1

Kilátás **nincs megadva**

Gáz **nincs megadva**

Villany **nincs megadva**

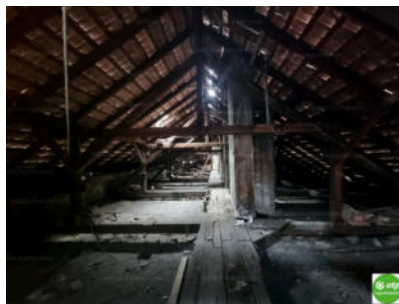
Csatorna **nincs megadva**

Víz **nincs megadva**

Városmajor közvetlen szomszédságában, Széll Kálmán tértől 3 percre beépítésre váró padlástér. A padlás alapterülete 91 nm. A házban új lift üzemel.

Figyelem! Szintén eladó a padlástér melletti belső kétszintes lakás, amellyel a padlástér igény szerint egybenyitható.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33843522>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest II. kerület, Zsigmond tér

Eladó lakóterület

Ár
132 millió Ft

Telekterület
407 m²

Kilátás **nincs megadva**

Gáz **nincs megadva**

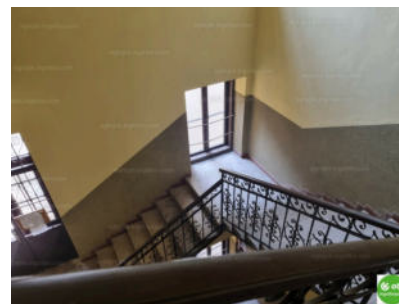
Villany **nincs megadva**

Csatorna **nincs megadva**

Víz **nincs megadva**

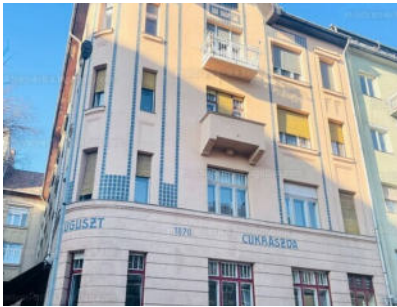
Kiváló befektetési lehetőség Budapest 2. kerületében a Zsigmond tér közelében!

Eladó jó állapotú, 3 emeletes társasház tetőtere a Duna parton, bruttó 407, nettó 320nm. Két három nagyobb vagy akár több stúdió lakás alakítható ki dunai panorámával. A vételárból lift beépítését tervezik a tulajdonosok. Várom a hívását a hét minden napján. Referenciaszám: M216537.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34063278>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest II. kerület, Fény utca

Eladó lakóterület

Ár
115 millió Ft

Telekterület
409 m²

Kilátás **panorámás**

Gáz **nincs megadva**

Villany **nincs megadva**

Csatorna **nincs megadva**

Víz **nincs megadva**

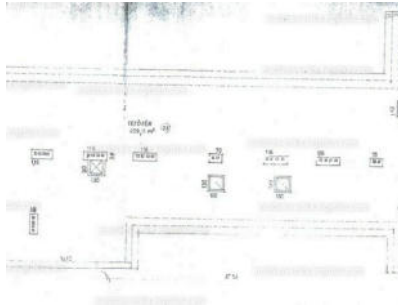
KIZÁRÓLAG KÍNÁLATOMBAN!

2 ker. Mammut mellett, eladó egy bruttó 409nm-es tetőtér, mely befektetők számára sok lehetőséget tartogat magában, akár nagyméretű luxus lakásokban gondolkodik, akár kisebb 40-60nm-es lakások kialakításában.

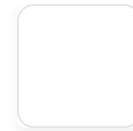
A jelenlegi tulajdonos magánszemély, 1/1-es tulajdonban, tehermentes.

Jelenleg a házban nincs lift, így ezt a jövőben tulajdonosnak kell kiépítenie.

Építési tervek, valamint jogerős építési engedély nincs!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33951861>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



XII. kerület, Kléh István utca

Eladó lakóterület

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
129 millió Ft 319,440 ezer €	300 m²	300 m²	10

Kilátás **panorámás**

Gáz **nincs megadva**

Villany **nincs megadva**

Csatorna **nincs megadva**

Víz **nincs megadva**

Eladó társasházi padlástér a 1126 Bp, Kléh I. utcában

Egy Kléh I. utcai társasház el kívánja adni az épület bruttó kb 430 m²-es padlástérét, ahol legfeljebb 3 lakás alakítható ki összesen legfeljebb nettó 300 m² hasznos alapterülettel. Az utca csendes, fákkal övezett, rendkívül előnyös elhelyezkedéssel rendelkezik. MOM Park, iskola, óvoda, supermarket, piac 5-10 perc séta távolságban.

A társasház olyan vállalkozók megkeresését várja, akik a padlástérért cserébe vállalják a tetőtéren lakások kialakítását, a tető cseréjét, az épület külső felújítását, esetlegesen lift kiépítését és a munkák értékének levonása után a maradék vételár kifizetését.

A megkeresésést követően az önkormányzat véleménye a beépíthetőségről, építészeti szakvélemény valamint a részletes ajánlattételi felhívás megküldésére kerül az érdeklődőknek. Ezek átnézését követően van mód megtekinteni az ingatlant és később ajánlatot tenni, valamint a szerződés részleteit kidolgozni.

Várom megkeresésüket a megadott telefonszámon.

KÉREM, HOGY ÜGYNÖKÖK NE KERESSENEK! ÜGYNÖKÖKNEK AZONNAL LE FOGOM TENNI A TELEFONT, NEKIK SEMMILYEN KÉRDÉSRE VAGY FELVETÉSRE NEM FOGOK REAGÁLNI!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33133186>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.