

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. ÉPÜLTDIAGNOSZTIKAI 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 hozam/maradvány (jövedelem) alapuló értékelési módszer	9
5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	9
5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	10
6. A VIZSGÁLT KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉG ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	11
6.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	11
6.2. Maradványelvű értékelési módszer	12
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	15
8. ÖSSZEGRÉS	15

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található,
társasházi közös tulajdonú XX. padlásterből

2024.06.04.-i fordulónapra vonatkozó forgalmi (piaci)
140 nm nagyságú terület
értékének meghatározásáról

MEGBÍZÓ : ÚJÍTÓK MÉRNÖKIRODA KFT.
1134 Budapest, Lehel u. 12.

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

KELT: : Budapest, 2026.01.05.

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

**1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található,
társasházi közös tulajdonú XX. padlástérből
140 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 : 140 nm
Az értékelés célja : értékelés előkészítése céljából
Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító- és maradványelvű módszer

ÚJÍTÓK MÉRNÖKIRODA KFT. (1134 Budapest, Lehel u. 12.) megrendelésére készített szakvéleményben a tárgyi ingatlanokra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra került, hogy a 1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található, társasházi közös tulajdonú XX. padlástérből 140 nm nagyságú terület 2024.06.04.-i fordulónapra vonatkozó forgalmi (piaci) értéke:

30 600 000 Ft,
azaz **Harmincmillió-hatszázezer forint.**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra. Az ingatlan értékelése 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: forgalomképes
A szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Budapest, 2026.01.05.


ESTIMATE PRO Kft. Berecz Tamás
1173 Budapest, Kőbányai Árványon-értékelő
adószám: 23309997K-1590/2008)
ESTIMATE PRO Kft

1. MEGBÍZÁS

ÚJÍTÓK MÉRNÖKIRODA KFT. (1134 Budapest, Lehel u. 12.), mint Megbízó, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg fel ESTIMATE PRO Kft. (1041 Budapest, Kossuth u. 68.) képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagon-értékelőt értékbecslés megrendelésével. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megbízás szerinti ingatlan forgalmi (piaci) értékét.

Az értékelés célja: gazdasági döntéshozókészítéshez az érintett közös tulajdonú helyiségcsoport értékeléséhez.

Az értékelés tárgya: 1123 Budapest, Táltos utca 14. szám alatt található, társasházi közös tulajdonú XX. padlástérből 140 nm nagyságú területe.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanmal 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
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állószköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított (EVS) iránylevek.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan területe részletesen bejárásra került. A helyszínen a padlástér adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló 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 Budapesti, Táltos utca 14. szám alatt található Társasház közös tulajdonát képező XX. Padláster kijelölt területéhez került vizsgálatra (helyrajzi szám: 7841). Az ingatlan azonosításához az ingatlan Földhivatali leíró lapját használtuk fel.

BUDAPEST XII. KER.		Számon: 61	
Helyrajzi 7841 helyrajzi szám		Térképszám: 61	
1123 BUDAPEST XII. KER., TÁLTOS UTCA 14.		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan jelölés: Alföldter jelölés/ megalásitás/terület megnevezés/	al.n.o	terület m ² 22	terület m ² 22
1. (Kivett) Járóidő: „údvár”, gazdasági élelet	0	7,46	0,00
Térleírás: A földterületet területei köztől elválasztó sáv alól épületrésztől és helyiségektől az alábbiak szerint elválasztva:			

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 kerületrészt a Budai-hegység koszorújában fekszik, autóval és tömegközlekedési eszközzel is jól megközelíthető. A terület rendkívül gazdag séta-, kiránduló-, és túralehetőségekben. Középen található a Jókai Kert, a Városmajor és Zugligeti lligető.

A 21-es busz Csillebérc – Széll Kálmán tér, a 212-es busz a Svábhegy – Normafa – Boráros tér útvonalak érintésével segíti a közlekedést. A kerületrészt 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 zártosul elhelyezkedésű, hasonló jellegű, kialakítású lakóházak között helyezkedik el. Az ingatlan környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított. Az ingatlan megközelítési szabályozott, kiépített, szállírd burkolattal ellátott utakon keresztül lehetséges. Az infrastruktúrális ellátottság kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzemek és közintézmények az ingatlan 500-800 méteres körzetében hiánytalanul elérhetőek.

3.3. Az épület általános jellemzése

Épület típusa, elrendezése Az épület 1 belső udvaros, 1 lépcsőházas, pince + földszint (szintek): + I emelet + padláster kialakítású.

Köznyűvek (telken belül): Telek területén belül a köznyűrendszerek hiánytalanul kiépítettek.

Alapozás: Téglá és terméskő sávalap, szigetelés nélkül.

Téherhordó szerkezet: Hagyományos építési móddal épült téglá falazat, feltehetően a közbelső földem acélgerendás földem, a zárófödém fa gerendás.

Tetőszerkezete, fedése: Ácsolt fa szerkezetes magas tető, héjalása cserépi.

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 ereszt- és letölty rendszer található, amely megfelelően biztosítja a csapadékvíz elvezetését.

Helyi építési szabályzati:

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 zártosul 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.

5. AZ ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések, a TEGOVA útmutatók elvei és módszertani ajánlással (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 végrehajtható szakértő az értékelendő ingatlan elemelt összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Mivel közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsertek. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, ököklakások, telkek, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adataival/kinálati adatainak felhasználásával határoztam meg.

5.1.2. A hozam/maradvány (jövőelem) alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni használatnak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbözőségeiből (tisztá jövődelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyit, mint a belőle származó tisztá jövődelmek jelenértéke.

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

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.

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 felépítéséhez 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 kerüli 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 árnyújtémények, 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 feltáráshoz meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelemi, a szolgáltatás és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságival. 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 értéktétele egybeesik.

Amikor a forgalmi érték kifejezést használjuk, mindig azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlan az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően áradta a vevőknek.

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 szempontjait kihasználva, melyben az összehasonlításra nyilvános hirdetési adatbázisokból származó hasonló kialakítású ingatlanok kerületek felhasználására. Az érték meghatározásához a környező kerületek aktuális ingatlanpiaci adatait, valamint a helyszíni szemle szolgáltatottak 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 nyereségérdekelte üzleti tevékenység, és ezáltal lehetőségessé válik a beépítésen 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 ingatlan. 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 HELYSÉG ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A felmérkezett részét képező ország önkormányzati 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. Fény u.	Bp., XII. ker.	
Ingatlan megnevezése:	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér	
alapterülete (m ²)	140,00	91	407	409	
kínálat K / tényleges vételi ár (Ft)	25.000.000	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)	2024	2024	2024	2024	
kínálati / adásvételi ideje:	2024	2024	2024	2024	
fajlagos alappár:	274 725 Ft/m ²	324 324 Ft/m ²	281 174 Ft/m ²	300 000 Ft/m ²	
kínálat/eltelt idő miatti korr.	-10%	-10%	-10%	-10%	
módosított fajlagos alappár:	247 253 Ft/m ²	291 892 Ft/m ²	253 056 Ft/m ²	270 000 Ft/m ²	

Összehasonlítóhoz vett adatok rövid leírása:

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

Értékmódosító tényezők	adat 1.	adat 2.	adat 3.	adat 4.
elhelyezkedés	0%	-15%	-10%	-10%
hasznosíthatósága	0%	-20%	-20%	-20%
eltérő területi méret	-5%	10%	10%	10%
kiállítás	0%	0%	0%	0%
jogi helyzet: pl. engedély	0%	0%	0%	0%
műszaki állapot	0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos alappár:	234 890 Ft/m ²	218 919 Ft/m ²	202 445 Ft/m ²	217 080 Ft/m ²
Átlagár kerекítve:	218 334 Ft/m²			
Ingatlan értéke kerекítve:	30 600 000 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 beépíthető, fejlesztendő területek (földterületek, padlásterek, stb.) értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosítású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségét, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, berbeadásából származó bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejlesztendő 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 legfeljebb lakások felett található padlástér kerül beépítésre úgy, hogy az épületmagasságot nem növelik.

Az értékesítés árbevétele és a padlástér átalakításával és korszerűsítésével kapcsolatos összes költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a fejlesztett terület maradványértékét.

A feltételek megvalósításához szükséges kivitelezési munkák költségéről, valamint a szükséges adminisztratív folyamatok költségéről nem áll rendelkezésre részletes költségvetés, ezért a maradványértékelésben a szakmai tapasztalatunk alapján becsültük a ráfordítások értékét.

Betekintési kiadások:

A fejlesztési/kivitelezési költségeket az Építőipari Költségbecsítési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő, a környékre jellemző árszínvonalon, építési fejlesztések költségadatai alapján becsültük. A segédletnek a számításokhoz felhasználta, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűz-víz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségeit. Megjegyezzük, hogy a felhasználott segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árákat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejzethetők ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.

Kialakítandó lakások fajlagos négyzetméter árának számítása:

Adatok:	Értékelte ingatlan	Összehasonlító adatok		
		adat 1.	adat 2.	adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	Bp., XII. ker. Táltos u. 14	Győri út	Táltos u.	Kiss J. altábornagy u.
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
br. alapterülete (m ²)	70,00	81	68	67
Kínálati K / tényleg. adásvétel T	K	K	K	K
Kínálati ár / adásvételi ár (Ft)	119 000 000	84 900 000	125 000 000	
Kínálat / adásvétel ideje (év,hó)	2024	2024	2024	
fajlagos alapár:	1 469 136 Ft/m ²	1 248 529 Ft/m ²	1 865 672 Ft/m ²	
Kínálat/ételt. idő miatti korr.	-5%	-5%	-5%	
módosított fajlagos alapár:	1 395 679 Ft/m ²	1 186 103 Ft/m ²	1 772 388 Ft/m ²	

Összehasonlításához vett adatok forrása:

1. adat: Ingatlan.com/ 34078137
 2. adat: Ingatlan.com/ 33591633
 3. adat: Ingatlan.com/ 34118687

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés	-10%	0%	-10%
eltérő területi méret	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	-10%	-10%	-10%
épület fizikai-műszaki állapot	0%	0%	0%
gépészet	0%	0%	0%
lakás műszaki állapota	0%	5%	-10%
Összes korrekció:	-20%	-5%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:	1 116 543 Ft/m ²	1 126 798 Ft/m ²	1 240 672 Ft/m ²
Átlagár kerétkéve:	1 161 338 Ft/m²		

Maradványérték számítás beépítetlen padlástér értékének becsléséhez

- Adatok:**
- Padlástér br. mérete: 140,00 m²
 - Beépíthetőség (teljes telekre): 40 %
 - Lakások területe: 140,00 m²

Értékesíthető terület összesen: 140,00 m²

Értékesíthető terület becsült fajlagos értéke: 1 161 338 Ft/m²

Bevételek:

- Eladható terület értéke: 162 587 257 Ft

Bevételek összesen 162 587 257 Ft

Költségek:**Bontási költségek**

- A - fajlagos bontási költség: 20 000 Ft/légm³

- bontandó térfogat: 490,00 légm³

Bontási költség összesen: 9 800 000 Ft

Fejlesztési költségek

- B 1. Építési költségek 700 000 Ft/m²

- fajlagos építési költség: 140,00 m²

Építési költség összesen: 98 000 000 Ft

2. Szakértői, tervezői költség: 4 900 000 Ft

3. Közműfejlesztés: 1,0% 980 000 Ft

Egyéb költségek

- C 1. Menedzsment és admin. költségek 2,0% 1 960 000 Ft

2. Tartalékképzés 15,0% 14 700 000 Ft

3. Elvált nyereség 10,0% 9 800 000 Ft

Költségek összesen: 140 140 000 Ft

Becsült érték (összes bevétel-összes költség): 22 400 000 Ft

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 kerüli értékelésre a helyszíni szemle időpontjában megismert készülettségben és állapotban. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, és ezért fajelöltséget nem vállaltunk;
 - 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk;
 - az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbetörlyesítő tényezőkhöz (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) felelősséget nem vállaltunk;
 - a szakvéleményben megjelenő Megbíró 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 hatályaon kívül helyezésétől szülő 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 vállaltunk;
 - kis méretű (nyílt piacon lévő) hasznosításra kevésbé alkalmas) értékelt 140 nm nagyságú padlástér korlátozottan lehetséges értékesíthetősége miatt a fejlesztési modellel elemző módszer eredményét nem vesszük figyelembe.

8. ÖSSZEZEGÉS

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és maradványelvű értékelés módszerével is elvégeztük. 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 ítéltük meg, hogy a feltételezett lakáscélú hasznosítás és fejlesztésre alkalmassága miatt az értékegyeztetésnél a piaci összehasonlítás eredményét kell figyelembe venni.

A maradványelvű értékelést ellenőrző számításként alkalmaztuk. Az övezeti előírás szerint tetőtér beépítés esetén a minimális homlokzatmagasság 12,5m, amit nem lehet feljásztetni, mert további két szint ráépítéssel lehetne csak elérni ezt a magasságot, ahhoz viszont nem áll rendelkezésre megfelelő szintterület, azaz túlépített lenne. Ezen kívül tartószerkezettel is meg kellene erősíteni az épületet (falszerkezetek, alapozás, vendégföldém), amihez a meglévő lakások területét és közös részek területét az építkezés alatt használni kellene. Csak a kubatúra alatt lehet építkezni, minden szerkezetnek (hőszigetelés, tartószerkezet) ezen Kubatúra alatt kell, hogy megépüljön, ami jelentős területvesztéssel jár.

A kis méretű (nyílt piacon lévő) hasznosításra kevésbé alkalmas) értékelt 140 nm nagyságú padlástér korlátozottan lehetséges értékesíthetősége miatt a fejlesztési modellel elemző módszer eredményét nem vesszük figyelembe.

A padlástér vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, a piaci összehasonlító módszer adja a piaci értéktételnek legjobban megfelelő értéket.

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.

ÚJÍTÓK MÉRNÖKTIRODA KFT. (1134 Budapest, Lehel u. 12.) 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 140 nm nagyságú területet 2024.06.04.-i fordulónapra vonatkozó forgalmi (piaci) értéke:

30 600 000 Ft,
azaz **Harmincmillió-hatszázezer forint.**

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

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a Társasház közös tulajdonát képező XX. számú padlástér 140 nm nagyságú területének forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Budapest, 2026.01.05.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat
Szintrajz
Fényképfelvételek
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

Földhivatal

ÖGYFÉLSZOLGÁLAT
 Telefon: 1818 (1-8a menti 4-aa menüpon) /
 E-mail: ozz@fh.gov.hu

Regisztráció / Felhasználói

Kaszólap Scqr-kódok Keresési mód Keresési feltétel Ingatlan megnevezés Dokumentum

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

Ingatlan leíró adatai

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály			
Budapest, XI., Budaihal ut 59. 1519 Budapest, FI, 415			
Ingatlan leíró adatai			
2024.06.13			
BUDAPEST XII. KER.	Szektor: 61		
Belterület 7841 helyrajzi szám	Térképszámvény		
1123 BUDAPEST XII. KER., Táltos utca 14.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai	terület	kat.c.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	k.f.ill.	ter. kat.jöv
			m ² k.f.ill
2. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	746	0,00
2. Tervezés			
A földrajzi elnevezés tartozás közös tulajdonban lévő épületeknek és helyiségeknek az alapföld 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.

TÁRSASÁG TULAJDOLAI ALAPÍTÓ OKTATÁ

Általános rendelkezések:

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat 679 tul. lapon 7841 hrsz. alatt felvett, terméskönyvben a Budapest XII., ker. Táltos u 14.sz. alatti a Budapest Főváros XII. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant, mint az ingatlan tulajdonosa a 32\1969.<IX.30.> Korm.sz.r. 2.par. \2\ bek. alapján az 1.sz. alatt mellékelte tervezajt, valamint a 2. sz. alatt mellékelte műleírás alapján

TÁRSASÁGZÁ

alakítja át.

A társaság 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 útjánm értékesítve, a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonos-társak 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 tervekben feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelte műszaki leírásban Kétfilrt telek és a Kővetkező építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. telek: 746 m²
- II. alap, függőleges szerkezetűek, felmonó falak, pillérek, lakás elválasztó és határoló falak, kémények, közbelső földénekek, burkolat nélkül, zárófödém burkolattal egyéb szerkezetek \koszorúk, kiváltók stb.. \, az épület szigetelése, lépcsők, magastető szerkezete és hejálása, tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák,
- III. lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonu helyiségekben,
- IV. bádagos és lakatos szerkezetek \kéményszegélyek, falfszegélyek, függőeresz és lefolyó csatornák, tetőkibúvók és tetővilágító ablakok, ablakkönyöklők \,
- V. külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatképzések, burkolatok, közös helyiségek vakolatai és burkolatai,
- VI. elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- VII. vízbekötés, vízóra, víz-, alap és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- VIII. csatornabekötés, csatorna alap és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- IX. gázbekötés, gáz fővezetés a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig,
- X. pincai tárolók,
- XI. pincai közlekedők,
- XII. kapubejáró,
- XIII. lépcsőház,
- XIV. udvar,
- XV. függőfolyosó az I. emeleten,
- XVI. légudvar,
- XVII. tetőtér.

4. ÉLON TULAJDONBA KERÜLO FÉSZLEK:

A tulajdonosok részére közös tulajdonban kértük a mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II/A. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó vagyontársak közös használatának jogával együtt - természetben megosztva - az egyes épületrészek tartozékaikkal, berendezéseikkel, felszerolásaikkal együtt, az albertégekben feltüntetett módon, a következők szerint:

1. \ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 3. 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 vagyontársakból 760\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 683\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 1322\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 354\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 527\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 524\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 679\6. tulajdoni lapon, 7841\A\6. hrsz.-alatt.

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 vagyontársakból 728\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 962\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 700\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 1335\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 351\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 521\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan 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 vagyontársakból 526\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 679\13. tulajdoni lapon, 7841\A\13. hrsz.-alatt.

19. \ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező a térveken 14. számmal jelölt I. emelet- 7. sz. lakás amely áll: egy szoba, előszoba, fűtőszoba-WC, konyha, kamra, hálófülké, helyiségekből, összesen: 40,38 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 jogcímeik fenntartása

mellett, a Budapest Főváros XII. ker. Önkormányzata

tulajdonjogát kéri az ingatlannyilvántartásba bejegyezni.

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKÉZÉSEK.

Szerződő felek megegyeznek abban, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál kéri és feltétlen bejegyezésüket 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 külön tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrészt, külön-külön külön lapokon,

az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

C.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYSÉGSZÖVEI RÉLISŐ VISZONYA

1. \ A társasház tulajdon egysége.

A társasházban lévő lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelése, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik.

6

ugyszintén az ingatlan telekrezzel és a tulajdonosok közös tulajdonát képezi. vagy a külön tulajdonban lévő más helyiségek, a társasházi öröklakás, vagy a közös tulajdonból részesül együt, a tulajdonost megillető önálló ingatlan.

Az öröklakások és a közös tulajdonban lévő vagyontársak eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együttesen lehet elidegeníteni. Megosztani, tulajdoni hányad váltózást végrehozni, csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, aláírt, okiratba foglalt megállapodás alapján lehetséges.

2. \ Birtoklás, használat, rendelkezés joga i

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

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

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. \ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használat, a ház belső rendje i

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult.

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

A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi határozattal, ettől eltekintve is megállapodhatnak. A telekrezzel, vagy valamely épületrész kizárólagos használatára nem változtat a vagyontársak közös tulajdoni jellegén.

A közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ ki zárólagosan, a többi telekhasználókat, 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 i

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.

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

7

5. \ A közös tulajdonban lévő telek épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával, felújítása 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 társasággal 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 érintett tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket az érintett tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő 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 tulajdonostársal egyetemlegesen felelős.

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

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

9. \ A társaságközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társaságközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetleg 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 eszközözendő 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, körözvény stb... \ a közgyűlés állapítja meg.

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

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - a tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3 részének a jelenléte szükséges. A döntés a hányadok - és nem a hányadokat képviselő tulajdonostársak száma - szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviselhető magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés előtt közzé kell tenni.

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

A közgyűlés határozatait szöveggel hozza, -kivéve ha ;

- a társasházról szóló jogszabály, vagy
- a jelen alapító okirat

ettől eltérően rendelkeznek.

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

A közgyűléstől 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 szükségessége:

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 vérejtésére 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 hitel- térdemlő 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, megilletti a bírói út.

10.1 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 tervek, költségvetést készíteni, illetőleg a gazdasági év végével elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére, listének ellátásáért, a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását, készíttetését 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 beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonosoktól utasítást elfogadni nem köteles, kivánásait meghallgatja és amennyiben azok nem ellentétesek a közösség érdekében, a lehetőségéhez képest, teljesíti.

A közös képviselő intézkedései ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a megpanaszolt közös képviselőt 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 válazthat.

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

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére az esz- leges felmentvény megadásán tárgyában a minden évben kötelező n megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik sz- mélyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szerv k- előtt.

A közös képviselő - a társasház ügyeiben eljárva - a tulajd- nosítások nevében jogokat szerzhet és kötelezettséget vállalha .

A közös képviselő említett jogának korlátozása harmadik sz- mélyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapi ö okiratban, valamint a közgyűlési határozatokban kötelezettséget m teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásba , valamint akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési h- társzat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.

Ha a társasház házfelügyelőt, háztakarítót biz meg, vagy alka- maz, azok munkáltatója a közös képviselő.

Egyéb Rendelkezések.

A társasház a mindenkor érvényes jogszabályok alapján alapokat képez.

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az inga- lannylévántartást végző szervnek.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben, a Polgári Tör- vénykönyv rendelkezéseit kell figyelembe venni.

A társasház közgyűlése más kérdésekben is kikötheti a közgyűlés hatáskörét.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tul- donosaira, illetőleg jogutódaira is.

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

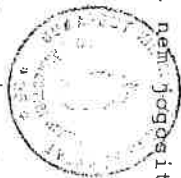
A tulajdonostársak kötelezik magukat, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják be, hanem azt hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőivel, használóival stb. is betartatják, amire névve egymással szemben kötelezettséget vállalnak.

Ezen alapító okiratot a szerződés felek előlvasás és megmagyar után, mint akaratukkal mindkétben egyezőt,

helybenhagyólag aláírták.

A jelen okirat tulajdonátörvényszárra nem jogszélt, így ill ték kiszabásnak helye nincs.

Budapest, 1993. dec. hó 8. napján.



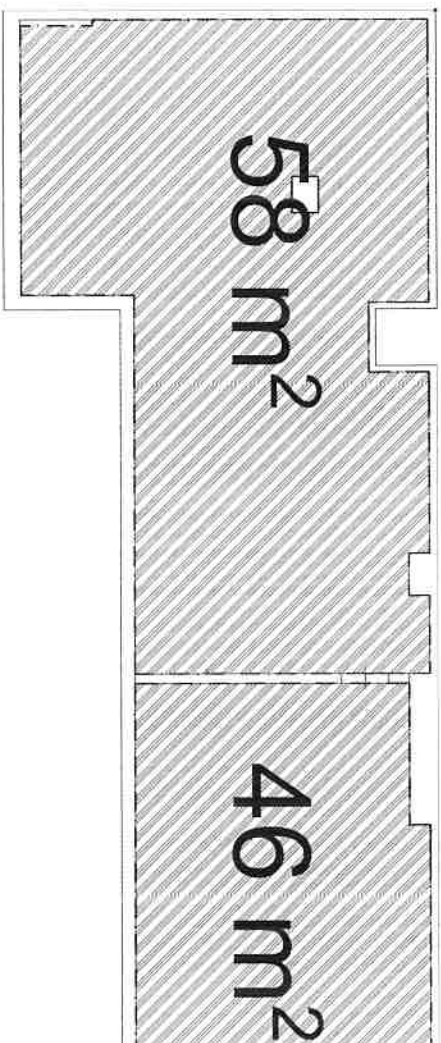
Budapest Főváros XII. kerületi

Önkormányzat Képviselője

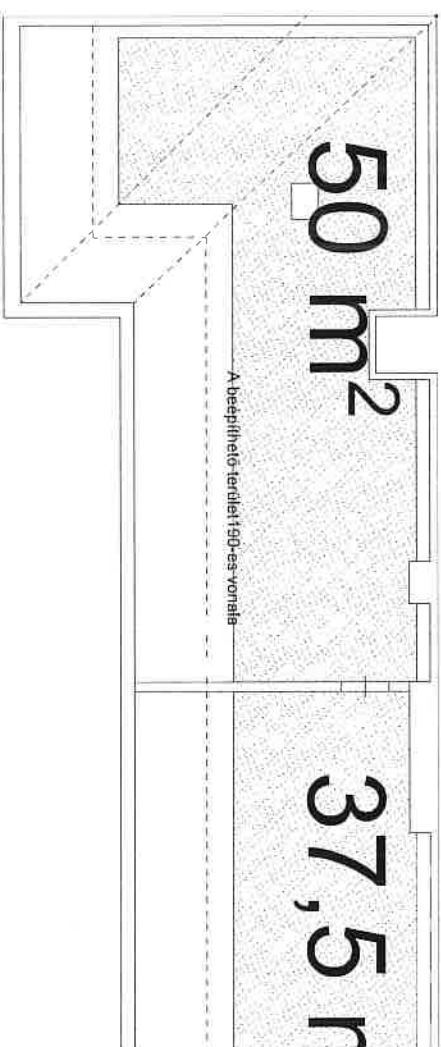
Készítette és ellenjegyezte :

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

Dr. Köfalvi Erzsébet
Ügyvéd
1055 Bp. Szalay u.13.

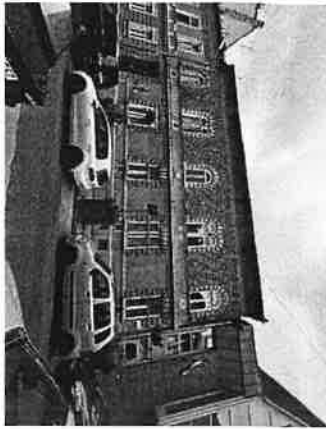


A PADLÁS JELENLEGI NETTÓ ALAPTERÜLETE

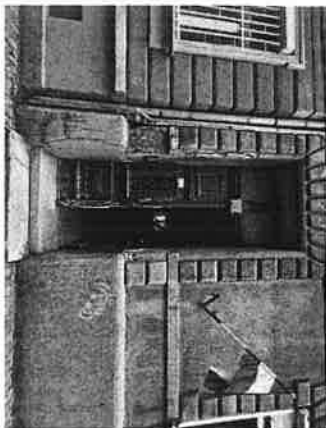


A TERVEZETT BEÉPÍTÉS HASZNOS ALAPTERÜLETE

FÉNYKÉP MELLÉKLET



társasház utcafronti homlokzat



társasház főbejá-ata



padlástér



padlástér



belső udvari homlokzat



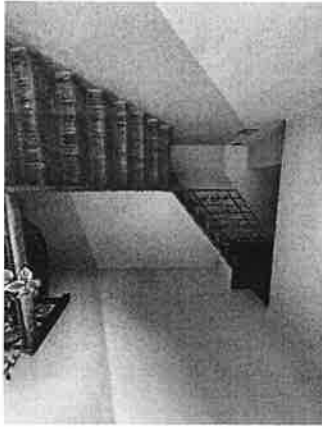
belső udvari homlokzat



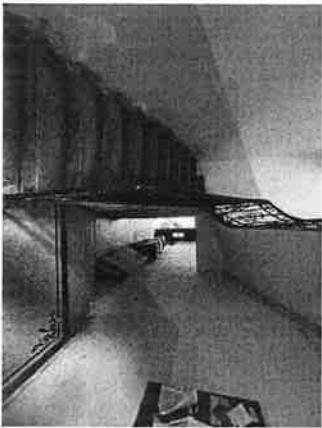
padlástér



padlástér



padlástérre vezető lépcsőház

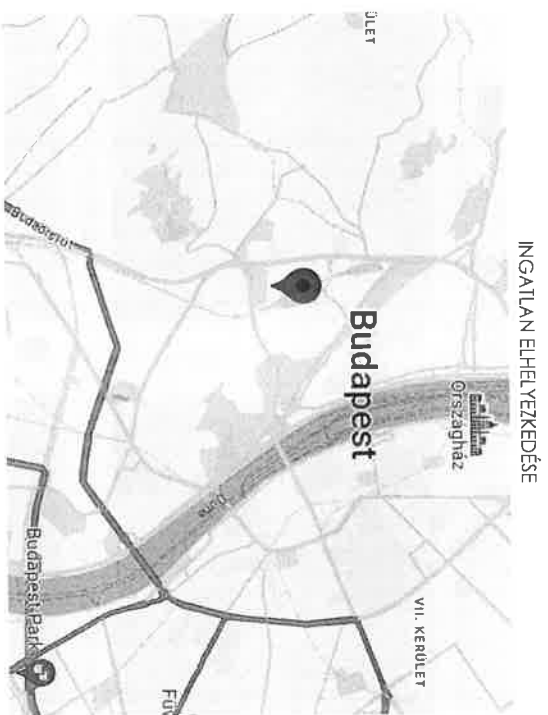


szintközi lépcsőház



padlástér

TÉRKÉP MELLÉKLET



AZ INGATLAN ELHELYEKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

