INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B. szám alatti,
7785/4 hrsz.-ú társasház IV. emeleti,
közös tulajdonú tárolójáról

2026. október 18.

PROVENTIS KFT.
andras.vegh@proventis.hu
+36 30 961 27 39

A Magyar Ingatlanszövetség tagja

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3

ÖSSZEFOGLALÓ 4

1.1 Az értékelés tárgya 6
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság 6
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai 6
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai 6
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok 7

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 8

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK 10

3.1 Tulajdoni lap 10
3.2 Beazonosíthatóság 10

4 INGATLAN LEÍRÁSA 11

4.1 Környezet 11
4.2 Felépítmény adatai 13
4.3 Helyiségkimutatás 16

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE 17

5.1 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható: 17
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer 17
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer 17
5.1.3 Költségalapú módszer 18
5.2 Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei 19

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA 21

6.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 21
6.2 Hozamalapú értékelés 22

AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA 23

7 MELLÉKLETEK 25

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő	
Megrendelő neve:	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**
Megrendelő címe:	**1126 Budapest, Böszörményi út 23–25.**
Az ingatlan azonosítása	
Cím:	**1126 Budapest, Tartsay V. u. 9/B. IV. em.**
Helyrajzi szám:	**7785/4 (társasház)**
Megnevezés (TAO szerint):	**tároló (közös tulajdon)**
Jelenlegi hasznosítás:	**tároló (korábban szárítóhelyiség)**
Tulajdonviszonyok, jogi helyzet	
Tulajdonos:	**a társasház tulajdonostársai**
Forgalomképesség:	**TAO-módosítással, lakáshoz csatolva**
Értékelt jog:	**per-, igény- és tehermentes tulajdonjog**
Értékelés célja:	**piaci érték, vételár felülvizsgálata**
Az ingatlan főbb jellemzői	
Alapterület (TAO szerint):	**2,60 m²**
Számításba vett alapterület:	**4,74 m² (változási vázrajz)**
Kapcsolódó albetét:	**7785/4/A/13 (IV. em. 13. lakás)**
Tulajdoni forma:	**osztatlan közös tulajdon**
Elhelyezkedés:	**IV. emelet, a 13. lakás mellett**
Építés ideje:	**1950 előtt**
Közművek:	**nincs**
Műszaki állapot:	**felújítandó**
Értékelés	
Alkalmazott módszerek:	**piaci összehasonlító (fő), hozamalapú (ellenőrző)**
Értékesíthetőség:	**korlátozott**
Helyszíni szemle időpontja:	**2026. október 16.**
Értékelés fordulónapja:	**2026. október 18.**
A szakvélemény érvényes:	**2027. április 16-ig**
BECSÜLT PIACI (FORGALMI) ÉRTÉK, KEREKÍTVE	
2 500 000 Ft azaz kétmillió-ötszázezer forint	

A szakvélemény 1 példányban készült, saját kezű aláírással hitelesítve, elektronikus (szkennelt) formában átadva. Budapest, 2026. október 18.

Végh András
Ingatlanvagyon-értékelő
Nytsz.: 07258/2015

Proventis Kft.
1037 Budapest, Szakóca utca 4.
Adószám: 27989038-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-370622

ÖSSZEFOGLALÓ

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT megbízásából,

PROVENTIS KFT. (1037 Budapest, Szakóca utca 4.) elkészítette a

1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B.

(hrsz: 7785/4) alatti társasház IV. emeleti, „tároló" megnevezésű

ingatlan forgalmi értékbecslését és a vételár felülvizsgálatát.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített piaci értéke:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: 2 500 000 Ft

azaz kétmillió-ötszázezer forint

A Megrendelő által megadott **2 500 000 Ft** vételár megegyezik a megállapított piaci értékkel, ezért a vételár a piaci árnak megfelel.

Megjegyzések:

Egyedi megrendelés alapján, az értékbecslés céljául a tárgyi ingatlan piaci értékének forgalomképes, per-, igény-, és tehermentes állapotban történő meghatározását jelölték meg, **a tároló értékesítésére megállapított 2 500 000 Ft vételár felülvizsgálatához** történő felhasználás céljából. Az értékbecslés ettől eltérő célra csak írásos megállapodást követően használható fel. A szakvélemény a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. §-a és a XII. kerületi Önkormányzat 4/1994. (III. 2.) rendeletének 6/A. §-a figyelembevételével, az EVS 2025 ajánlásai szerint készült.

Az iratanyag tanulmányozásával egy időben, **2026.10.16**-án helyszíni szemlét tartottunk. A Megrendelő adatszolgáltatásait tényadatként kezeltük, hitelességükért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt; feltárásokat, geológiai és geodéziai méréseket nem végeztünk.

Az értékelő a megbízást független értékelőként vállalta el. Az értékelt tároló a társasház osztatlan közös tulajdonában áll, önálló tulajdoni lappal nem rendelkezik; az értékelés a Megrendelő által átadott társasházi alapító okirat és változási vázrajz alapján készült. Érvényességének feltétele, hogy a társasház tulajdoni lapjai nem tartalmaznak az értéket befolyásoló bejegyzést.

A tároló a társasház alapító okiratában (II/A. XX. pont) közös tulajdonú tárolóként szerepel. Önállóan nem forgalomképes: értékesítéséhez az alapító okirat módosítása, ehhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Az értékelés azt feltételezi, hogy az átruházás jogi feltételei teljesülnek.

Az alapító okirat a tárolót 2,60 m² alapterülettel tartja nyilván. A 2026.01.14-én készült, 25-1125 munkaszámú változási vázrajz szerint a tároló nettó alapterülete 4,74 m² (korrektíve 5 m²), amelyet a 7785/4/A/13 hrsz.-ú lakáshoz kívánnak csatolni. Az értékbecslésben a változási vázrajz szerinti 4,74 m² alapterülettel számoltunk.

MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Cím:	**1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B. IV. emelet**
Helyrajzi száma:	**7785/4 (társasház); kapcsolódó albetét: 7785/4/A/13**
Besorolás:	**társasházi tároló, osztatlan közös tulajdon**

1.2 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	**Az ingatlan aktuális piaci (forgalmi) értékének megállapítása, és annak felülvizsgálata, hogy a tároló értékesítésére megállapított 2 500 000 Ft vételár megfelel-e a piaci árnak.**
Megbízás alapja:	**A Megrendelővel kötött XI/372-7/2026 számú vállalkozási keretszerződés alapján, a XI/454-16/2026 iktatószámú megbízólevél (eseti lehívás) szerint.**
Értékelt jog:	**Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog**
Forgalomképesség:	**Önállóan nem forgalomképes; az alapító okirat módosításával a 7785/4/A/13 hrsz.-ú lakáshoz csatolható**
Tulajdoni hányad:	**Osztatlan közös tulajdon (a tulajdonostársak hányada szerint)**

1.3 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**
Cím:	**1126 Budapest, Böszörményi út 23–25.**
Adószám:	**15735753-2-43**
Áht. azonosító:	**745312**
Statisztikai számjel:	**15735753-8411-321-01**

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	**Proventis Kft.**
Címe:	**1037 Budapest, Szakóca utca 4.**
Adószáma:	**27989038-2-41**
E-mail cím:	**andras.vegh@proventis.hu**
Telefonszám:	**+36 30 961 27 39**
Szakember:	**Végh András (nytsz.: 07258/2015)**

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megrendelő által átadott:	**Megbízólevél (XI/454-16/2026)** **Társasházi alapító okirat (1991–1992)** **Változási vázrajz (2026.01.14., munkaszám: 25-1125)**
Megbízott által beszerzett vagy készített:	**Település térkép** **Fotó melléklet**

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Az értékbecslő szakértőknek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltségük nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- Az értékelés feltételezi, hogy az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, közös költség, adók stb.) nem áll fenn.
- Az értékelés feltételezi, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításához szükséges valamennyi hatósági engedély és jóváhagyás rendelkezésre áll, illetve beszerezhető.
- Az érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (rejtett szerkezeti hibák, talajszennyezés, környezetre ártalmas anyagok stb.) felelősséget nem vállalunk.
- A megállapított érték tartalmazza az épület rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések értékét, az ingóságok és mobil eszközök értékét azonban nem.
- A tulajdoni lapon, illetve az alaprajzon feltüntetett és a tényleges alapterületek közötti eltérésből eredő következményekért felelősséget nem vállalunk.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- Ezen vagyonértékelő jelentés a megadottól eltérő célra nem használható. A Megrendelővel kötött szerződés alapján a Megrendelő a szakvéleményt és az elkészítése során felhasznált háttéranyagot nyilvánosságra hozhatja; ezen túl a jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértők jelen értékelés kapcsán kizárólag a Megrendelő felé tartoznak felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény – a Megrendelő által történő nyilvánosságra hozatal kivételével – a Megrendelő és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja **2026. 10. 18.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 180 napig, azaz 2027. április 16-ig érvényes**, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

Ingatlan-nyilvántartási adatok (alapító okirat és változási vázrajz alapján)		
Cím:	**1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B.**	
Helye:	**Belterület**	
Helyrajzi száma:	**7785/4 (társasház, 14 albetét); a tároló önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik**	
Széljegy:	**-**	
I. rész		
Megnevezése:	**Tároló a IV. emeleten (alapító okirat II/A. XX. pont, közös tulajdon)**	
Területe:	**2,60 m² (alapító okirat); 4,74 m², korrektíve 5 m² (változási vázrajz)**	
Egyéb bejegyzés:	**A változási vázrajz szerint a 7785/4/A/13 hrsz.-ú lakáshoz csatolandó; telek: 396 m²**	
II. rész		
Tulajdonos	**A társasház tulajdonostársai**	**osztatlan közös**
III. rész		
Bejegyzés:	**Tulajdoni lap nem állt rendelkezésre**	

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, a mellékelt alapító okirat és változási vázrajz birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

A tároló a társasház osztatlan közös tulajdonában áll, önálló tulajdoni lappal nem rendelkezik. Az alapító okirat szerint a közös tulajdonban álló részeket érintő változtatáshoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Az értékbecslés érvényességének feltétele, hogy a társasház tulajdoni lapjai nem tartalmaznak az értéket befolyásoló bejegyzést, széljegyet vagy függő beadványt.

3.2 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

A társasházi alapító okirat és a változási vázrajz alapján az ingatlan közvetve beazonosítható: a tároló a IV. emeleten, a 13. számú lakás mellett, a lapostető felőli oldalon található. Az alapító okirat 2,60 m²-es alapterületével szemben a változási vázrajz 4,74 m²-t (korrektíve 5 m²) tüntet fel; az értékbecslésben a változási vázrajz szerinti alapterülettel számoltunk.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 KÖRNYEZET

Tágabb környezet:	
Vármegye:	Pest vármegye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád vármegye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, délről Bács-Kiskun vármegye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom vármegye határolja. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló közigazgatási egység, nem tartozik Pest vármegyéhez.
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb települése. Az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja, emellett Pest vármegye székhelye is, ugyanakkor nem része annak. A 2022. évi népszámlálás szerint lakónépessége mintegy 1,7 millió fő, agglomerációjával együtt meghaladja a 2,5 millió főt. A város területe 525,14 négyzetkilométer, ebben a tekintetben is első az ország települései között.
Kerület:	Hegyvidék, Budapest XII. kerülete a főváros budai oldalának középső részén, nagyrészt a Budai-hegység magaslatain fekszik. Északon a II., keleten az I., délen a XI. kerület határolja, nyugati határa egyben a főváros határa; szomszédos települései Budakeszi és Budaörs. Területe 26,67 km², lakónépessége 55 650 fő (2024. január 1.). Jelentős részét erdő borítja, kedvelt kirándulóterület. A kerület a főváros egyik legkeresettebb lakóterülete; városrészei közé tartozik többek között Krisztinaváros, Városmajor, Svábhegy, Zugliget és Németvölgy.
Szűkebb környezet:	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az ingatlan a XII. kerület keleti részén, Krisztinaváros városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Tartsay Vilmos utca Nagy Jenő utca és Kléh István utca közötti szakaszán található. Az Alkotás út kb. 150 m-re, a MOM Park kb. 290 m-re, a Királyhágó tér kb. 450 m-re van. Az utca sík felszínű, aszfaltozott, mindkét oldalon járdázott, alacsony forgalmú mellékutca. A terület zártsorú beépítésű, a környező épületek jellemzően a 20. század első felében épült, 4–5 emeletes társasházak; az utcakép rendezett. A parkolás az utcán, fizető övezetben lehetséges.
Megközelíthetősége:	Aszfaltozott, járdázott úton
Közlekedési eszközök:	Autóbusz és villamos; a megállók 150–210 m-en belül, gyalogosan könnyen elérhetők.
Infrastrukturális ellátottsága	A lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók. Az infrastrukturális ellátottság jó.
Gazdasági, piaci környezet	A Magyar Nemzeti Bank 2026. májusi Lakáspiaci jelentése szerint a lakásárak 2025-ben országosan nominálisan 23,5%-kal, reálértéken 19,0%-kal emelkedtek, ami az elmúlt negyedszázad legnagyobb reáldrágulása; Budapesten és a megyei jogú városokban az áremelkedés meghaladta az országos átlagot. A keresletet 2025 szeptemberétől jelentősen élénkítette az Otthon Start Program kedvezményes hitelkonstrukciója. Az MNB becslése szerint 2025 negyedik negyedévében a lakásárak 22,5%-kal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet.

	2026-ban a piac lassulni kezdett: az adásvételek száma 2026 első negyedévében 18%-kal maradt el az előző év azonos időszakától. Az MNB lakásárindexe szerint 2026 második negyedévében a lakásárak negyedéves alapon országosan 1,1%-kal, Budapesten 0,6%-kal csökkentek, éves összevetésben ugyanakkor országosan 12,3%-os, Budapesten 8,3%-os növekedés mutatkozott. A budapesti újlakás-piacon a szabad kínálat 2026 elejére történelmi csúcsra, mintegy 9500 lakásra emelkedett, ami a kínálati oldal bővülését jelzi. A tárolók piacáról önálló statisztika nem áll rendelkezésre. A környék (XI–XII. kerület) társasházaiban meghirdetett 3–6 m²-es tárolók kínálati ára kb. 0,75–1,35 millió Ft/m², a magasabb értékek az új építésű társasházakra jellemzők. A 4–6 m²-es társasházi tárolók havi kínálati bérleti díja kb. 18–22 ezer Ft. Mindezek alapján rövid távon stagnáló, enyhén korrigáló árszint, hosszabb távon reálértéken mérsékelt értéknövekedés prognosztizálható. A belső budai, kisméretű lakásokkal jellemzett területeken a kiegészítő tárolóhelyiségek iránt van kereslet, az értékelt tároló vevőköre azonban – az osztatlan közös tulajdon és az alapító okirat módosításának szükségessége miatt – gyakorlatilag a társasház lakóira, elsősorban a szomszédos 13. számú lakás tulajdonosára korlátozódik. Az ingatlan értékesíthetősége ezért korlátozott.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében 4–6 emeletes, zártsorú társasházak, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények (MOM Park), irodaépületek és intézmények találhatók.

4.2 FELÉPÍTMÉNY ADATAI

Telek általános jellemzői	
Övezeti besorolás:	**Nagyvárosias lakóövezet**
Útkapcsolat:	**Közvetlen útkapcsolat**
Telek formája:	**Közel szabályos (alapító okirat szerint 396 m²)**
Tájolás, lejtési viszonyok:	**Utcafronti, sík felszínű**
Beépítés módja:	**Zártsorú, előkert nélküli**
Beépítettség mértéke:	**kb. 70%**
Kerítettség:	**Utcafronton az épülettel zárt**
Növényzet:	**Kevés, udvari növényzet**
Körny.védelmi kockázat:	**Nem vélelmezhető**

Felépítmény műszaki adatai	
Építés éve:	**1950 előtt**
Beépítés módja:	**Zártsorú, előkert nélküli**
Az épület tagolódása:	**Pince + földszint + 4 emelet, lapostetős**
Építési mód:	**Hagyományos építési mód**
Alapozás:	**Sávalapozás**
Aljzatszigetelés:	**Nem ismert**
Függőleges teherhordó sz:	**Tégla falazat**
Vízszintes teherhordó sz:	**Nem ismert**
Válaszfalak:	**Tégla**
Tető formája, szerkezete:	**Lapostető**
Tetőfedés:	**Bitumenes fedés**
Homlokzat:	**Vakolt, festett**
Lábazat:	**Nem ismert**
Bádogozás, vízelvezetés:	**Megoldott**
Lift:	**Nincs**
Fizikai állapot átlagosan:	**Közepes**
Szerkezeti hibák, épület műszaki állapota (szemle időpontjában):	**Az épület közepes műszaki állapotú, jelentős szerkezeti hibát szemrevételezéssel nem tapasztaltunk. A lépcsőház vasbeton szerkezetű. Az értékelt tároló felújítandó állapotú.**

Közművesítettség	
Elektromos ellátás:	**A tárolóban nincs kiépítve**
Vízellátás:	**Nincs**
Gázellátás:	**Nincs**
Szennyvízelvezetés:	**Nincs**
Egyéb:	**-**

Tároló műszaki adatai	
Felépítmény típusa	**Társasházi tároló (osztatlan közös tulajdon)**
Jelenlegi hasznosítás:	**Tároló (korábban szárítóhelyiség)**
Legcélszerűbb használat:	**Tároló, a szomszédos lakás kiegészítő helyisége**
Kapcsolódó albetét:	**7785/4/A/13 hrsz.-ú lakás (IV. emelet 13.)**
Padozat:	**Linóleum**
Határoló szerkezetek:	**Tégla falak, nem hőszigetelt; közös falszakasz a padlástérrel**
Ajtó, ablak:	**Vasajtó; faszerkezetű, egyrétegű üvegezésű ablak**
Fűtés:	**Nincs**
Melegvíz-ellátás:	**Nincs**
Szellőzés:	**Természetes (ablakon keresztül)**
Alaprajzi kialakítás:	**Egyszerű, egyterű helyiség**
Közművek:	**Nincs**
Helyiségek:	**Lásd helyiség lista.**
Alapterületek:	**Lásd helyiség lista.**
Belmagasság:	**kb. 2,3 m**
Elhelyezkedés:	**IV. emelet, a 13. számú lakás mellett, a lapostető felőli oldalon**
Megközelítés:	**A lépcsőházból, vasajtón keresztül (lift nincs)**
Világítás:	**Mesterséges világítás nincs, természetes fény az ablakon**
Műszaki állapot:	**Felújítandó**
Esztétikai állapot:	**Felújítandó**
Felújítás/korsz. időpontja:	**-**
Felújítás:	**-**
Fizikai állapot:	**50%**

Általános ismertetés
Az értékelt ingatlan a Tartsay Vilmos utca 9/B. szám alatti, 1950 előtt épült, pince + földszint + 4 emeletes, lapostetős, lift nélküli társasház IV. emeletén, a 13. számú lakás mellett, a lapostető felőli oldalon található. A helyiség a lépcsőházból, vasajtón keresztül közelíthető meg. A helyiség a társasház alapító okirata szerint a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában álló tároló (korábban szárítóhelyiség), önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik. Tégla falazatú, nem hőszigetelt, faszerkezetű, egyrétegű üvegezésű ablakkal rendelkezik, padlóburkolata linóleum; közművel (villany, víz, csatorna, fűtés) nem rendelkezik. A padlástérrel közös falszakasza van. Műszaki állapota felújítandó. Az alapító okirat (II/A. XX. pont) a tárolót 2,60 m² alapterülettel tartja nyilván. A 2026.01.14-én készült, 25-1125 munkaszámú változási vázrajz szerint a tároló nettó alapterülete 4,74 m² (korrektíve 5 m²), amelyet a 7785/4/A/13 hrsz.-ú lakáshoz kívánnak csatolni. Az értékbecslés során a változási vázrajz szerinti 4,74 m² alapterülettel számoltunk. Az ingatlan önállóan nem forgalomképes: értékesítéséhez a társasház alapító okiratának módosítása, ehhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

4.3 HELYISÉGKIMUTATÁS

Helyiség lista			
Helyiség neve	***Alapterület***	***Redukálás***	***Redukált at.***
Tároló (IV. emelet)	4,74 m²	100%	4,74 m²
Összesen:	4,74 m²		4,74 m²
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSZ-SZESEN			**4,74 m²**

Megjegyzés:

- Az alapterületet a 2026.01.14-én készült, 25-1125 munkaszámú változási vázrajz alapján vettük fel (4,74 m², korrektíve 5 m²). A társasházi alapító okiratban (II/A. XX. pont) a tároló 2,60 m² alapterülettel szerepel; az eltérés az alapító okirat módosításakor rendezendő.

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett." /definíció: Európai Értékelési Szabványok – EVS 2025) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításon alapuló (fő) és a hozamszámításon alapuló (ellenőrző) módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelési módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pl.: családi házak, öröklakások, garázsok, telkek stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pl.: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok stb.

A költségalapú értékelési módszer alkalmazási területe:

- Különleges rendeltetésű építmények esetén (hidak, erőművek, templomok, stb.)
- Kárérték meghatározásakor
- Takart műtárgyaknál
- Félkész, építés alatt lévő építményeknél
- Kontroll értékként
- Amennyiben más módszer nem áll rendelkezésre

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ 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 becsérték.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati és realizált adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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.

Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER

A költségalapú (nettó pótlási érték elvű) 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.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Értékképzés.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékké történő transzformáláshoz.

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

5.2 AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:
A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
    a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
    b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
    c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
        - az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
        - azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
        - az ingatlant bemutató fotó.

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	**Értékelt ingatlan**	**1. összehasonlító**	**2. összehasonlító**	**3. összehasonlító**
Cím	XII. ker., Tartsay Vilmos utca 9/B.	XII, Győri út	XI, Budafoki út (új építésű társasház)	XI, Barázda utca (új építésű társasház)
Alapterület	4,74 m²	6 m²	4 m²	3 m²
Ajánlati / eladási ár		4 500 000 Ft	3 990 000 Ft	4 000 000 Ft
Adat ideje / forrása		2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com
Kínálat (K) / realizált (R)		K	K	K
Általános leírás		A Győri u. társasház -2. emeletén rácsozott tároló	új építésű társasház tárolója	új építésű társasház tárolója
Fajlagos egységár (Ft/m²)		**750 000**	**997 500**	**1 333 333**
Kínálati / időbeli korrekció		−15%	−15%	−15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m²)		**637 500**	**847 875**	**1 133 333**
Korrekciós tényezők				
Környezeti szempontok				
Elhelyezkedés	XII., MOM Park környéke	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
korrekció		0%	+15%	+15%
Építészeti szempontok				
Alapterület	4,74 m²	6 m²	4 m²	3 m²
korrekció		0%	0%	−5%
Jelleg, kialakítás	társasházi tároló (padlásszinten)	társasházi tároló	új építésű társasházi tároló	új építésű társasházi tároló
korrekció		0%	−25%	−25%
Hozzáférés, szint	IV. emelet, lift nincs	földszinti	földszinti	földszinti
korrekció		−5%	−5%	−5%
Jogi helyzet	osztatlan közös tulajdon, TAO-módosítással csatolható	önálló albetét	önálló albetét	önálló albetét
korrekció		−10%	−10%	−10%
Műszaki szempontok				
Közművek, világítás	nincs	nincs	villany, világítás	villany, világítás
korrekció		0%	−5%	−5%
Műszaki állapot	felújítandó	hasonló	új	új
korrekció		0%	−10%	−10%
Építés ideje	1950 előtt	1950 előtt	új építésű	új építésű
korrekció		0%	−5%	−5%
Összes korrekció		**−15%**	**−45%**	**−50%**
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)		**541 875**	**466 331**	**566 667**
Figyelembe vett összehasonlító adatok száma				3 db
Átlagos korrigált fajlagos ár				524 958 Ft/m²
Becsült piaci érték (átlagár × 4,74 m²)				2 488 299 Ft
Kerekítve (100 000 Ft-ra)				**2 500 000 Ft**

Piaci összehasonlításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

2 500 000 Ft

Tárolóhelyiségekre kevés piaci adat érhető el, ezért az összehasonlításba a környék (XII. és XI. kerület) társasházaiban meghirdetett tárolókat vontuk be: egy használt társasház pinceszinti tárolóját és két új építésű társasház tárolóját. Az új építésű adatoknál a jelleg, az állapot, a közművek és az építés ideje, valamennyi adatnál a könnyebb (földszinti) hozzáférés és az értékelt tároló osztatlan közös tulajdonból adódó korlátozott vevőköre miatt alkalmaztunk lefelé korrekciót; a kedvezőtlenebb elhelyezkedésű XI. kerületi adatokat felfelé korrigáltuk.

6.2 HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító	2. összehasonlító	3. összehasonlító
Cím	XII. ker., Tartsay Vilmos utca 9/B.	XII. Győri út 20.	XI. Budafoki út	XI. Szerémi út
Alapterület	4,74 m²	5 m²	4 m²	6 m²
Havi bérleti díj		22 000 Ft/hó	18 000 Ft/hó	20 000 Ft/hó
Adat ideje / forrása		2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com
Fajlagos egységár (Ft/m²/hó)		**4 400**	**4 500**	**3 333**
Kínálati korrekció		−10%	−10%	−10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m²/hó)		**3 960**	**4 050**	**3 000**
Korrekciós tényezők				
Környezeti szempontok				
Elhelyezkedés	XII., MOM Park környéke	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
korrekció		0%	+10%	+10%
Építészeti szempontok				
Alapterület	4,74 m²	5 m²	4 m²	6 m²
korrekció		0%	−5%	+5%
Hozzáférés, szint	IV. emelet, lift nincs	földszint	földszint	földszint
korrekció		−5%	−5%	−5%
Műszaki szempontok				
Műszaki állapot	felújítandó	újszerű	új	újszerű
korrekció		−25%	−30%	−25%
Közművek, világítás	nincs	világítás van	világítás van	világítás van
korrekció		−5%	−5%	−5%
Építészeti szempontok				
Építés ideje	1950 előtt	nem ismert	nem ismert	nem ismert
korrekció		0%	0%	0%
Összes korrekció		**−35%**	**−35%**	**−20%**
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²/hó)		**2 574**	**2 632**	**2 400**

Hozamszámítás	Paraméter	Számítás alapja	Osszeg
Figyelembe vett összehasonlító adatok száma		bérleti összehasonlító adatok	3 db
Hasonlító átlagár m²-re		korrigált fajlagos bérleti díjak átlaga	**2 536 Ft/m²/hó**
Éves bérleti díj		átlagár × 4,74 m² × 12 hónap	**144 219 Ft**
Tervezhető éves bevétel	95%	kihasználtság és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5%	137 008 Ft
Felépítmény pótlási költsége	150 000 Ft/m²	pótlási költség × 4,74 m²	711 000 Ft
Felújítási költség	0,5%	felépítmény pótlási költségének 0,5%-a	3 555 Ft
Menedzselési költség	2%	éves bérleti bevétel 2%-a	2 740 Ft
Éves tiszta jövedelem		tervezhető bevétel − felújítási − menedzselési költség	**130 713 Ft**
Tőkésítési ráta	5,0%	ingatlan elvárt hozama − inflációs ráta	
Tőkésített érték (felújított, bérbeadható állapotban)		PV = c / (r − g) = éves tiszta jövedelem / tőkésítési ráta	**2 614 262 Ft**
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás (levonás)	20 000 Ft/m²	festés, ablakjavítás, villany kiépítése × 4,74 m²	−94 800 Ft
Hozamszámításon alapuló érték		tőkésített érték − ráfordítás	**2 519 462 Ft**
Kerekítve		100 000 Ft-ra kerekítve	**2 500 000 Ft**

Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

2 500 000 Ft

AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg, ellenőrző módszerként a hozamalapú megközelítést alkalmaztuk. Az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve a piaci összehasonlító módszerrel számított érték közelíti meg legjobban a valós forgalmi értéket, ezért a végső érték meghatározásakor ezt 100%-os súllyal vettük figyelembe.

Végső forgalmi érték:

Az alkalmazott módszerek	Szerepe	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	fő módszer	2 500 000 Ft	100%	2 500 000 Ft
Hozamalapú módszer	ellenőrző módszer	2 500 000 Ft	0%	0 Ft
Költségalapú módszer	nem alkalmazott	–	0%	–
Az ingatlan egyeztetett értéke, kerekítve:				**2 500 000 Ft**

Összesített forgalmi érték:

2 500 000 Ft

azaz kétmillió-ötszázezer forint

A hozamalapú érték (2 500 000 Ft) kerekítve megegyezik a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értékkel, ami alátámasztja a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt. A hozamalapú értéket ellenőrző módszerként vettük figyelembe.

A vételár felülvizsgálata: a Megrendelő által megadott 2 500 000 Ft vételár megegyezik a piaci összehasonlító módszerrel megállapított 2 500 000 Ft piaci értékkel és a hozamalapú értékkel is, így a vételár a piaci árnak megfelel.

A szakvélemény 1 példányban készült, saját kezű aláírással hitelesítve, elektronikus (szkennelt) formában átadva.
Budapest, 2026. október 18.

Proventis Kft.
1037 Budapest, Szakóca utca 4.
Adószám: 27989038-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-370622

Végh András
Ingatlanvagyon értékelő
Nytsz.: 07258/2015

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott Végh András ingatlanvagyon-értékelő (nyilvántartási szám: 07258/2015) nyilatkozom, hogy a szakvélemény elkészítéséhez szükséges szakmai képesítéssel rendelkezem, az ingatlanvagyon-értékelők névjegyzékében szerepelek. Az értékelt ingatlantól, a Megrendelőtől és az ügylet résztvevőitől független vagyok, az ingatlanban sem közvetlen, sem közvetett érdekeltségem nincs. Ellenem, valamint a Proventis Kft. ellen szakmai tevékenységgel összefüggésben peres eljárás nincs folyamatban, szakszerűtlen munkavégzés miatt figyelmeztetésben nem részesültem. Kijelentem továbbá, hogy sem én, sem a Proventis Kft., annak tagja, munkavállalója, illetve ezek közeli hozzátartozója a XI/372-7/2026 számú vállalkozási keretszerződés időtartama alatt és annak megszűnését követő 1 évig nem köt szerződést az értékelt ingatlan tekintetében.

Budapest, 2026. október 18.

Proventis Kft.
1037 Budapest, Szakóca utca 4.
Adószám: 27989038-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-370622

Végh András
Ingatlanvagyon-értékelő
Nytsz.: 07258/2015

7 MELLÉKLETEK

Melléklet	Csatolva	Megjegyzés
Tulajdoni lap másolata	**o**	önálló tulajdoni lap nincs (közös tulajdon)
Megbízólevél (eseti lehívás)	**x**	XI/454-16/2026
Alaprajz	**x**	Változási vázrajz (2026.01.14., 25-1125)
Társasházi alapító okirat (kivonat)	**x**	1991.11.25. / 1992.01.29.
Földhivatali információk	**o**	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	**x**	
Fényképfelvételek (számozott, feliratozott)	**x**	

x = csatolva, o = nem csatolt

T Á R S A S H Á Z T U L A J D O N T

1992 -01- 29

A L A P I T Ó O K I R A T 9/14/92

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 19./ a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdése alapján a házingatlanok elidegenitése érdekében a budapesti XII. kerületi 612 tulajdoni lap és 7785/4. hrsz-u; 396 m^2 kiterjedésü, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben Budapest, XII. kerület Tartsay V. u. 9/h. szám alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján

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

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

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

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

XIX.	Tároló a lépcső alatt, burkolattal, vakolattal, nyilászáróval	3,50 m^2
XX.	Tároló a IV. emeleten burkolattal,vakolattal, nyilászáróval	2,60 m^2

8. Külön tulajdon

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

1./ A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt fsz. 1. ajtószámu egy szoba, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 29,10 m^2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 423/10.000 hányad.

2./ A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt fsz. 2. ajtószámu egy szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 35,65 m^2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 536/10.000 hányad.

3./ A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt fsz. 3. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 43,20 m^2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 650/10.000 hányad.

4./ A Magyar Államot illeti a terveken 4. számmal jelölt I. em. 4. ajtószámu két szoba,hall, hálófülke, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 84,73 m^2 alapterülettel, a hozzátartozó 2,40 m^2 alapterületü erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 1292/10.000 hányad.

11./ Egyéb rendelkezések

A társasház- tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

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

Az alapitó okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetve jogutódaikra.

Az alapitó okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon épitményrész, berendezés, felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapitó okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az épitkezéshez, létesitésükhöz.

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

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

Budapest, 1991. november 25.

A Magyar Állam képviseletében

Ellenjegyezte: PÉTERFY GABRIELLA ügyvéd Budapest V., Szalay utca 17. Tel.: 111-1076

Főv. XII-I. kér. IKV.

Kibédyné Szőcs Katalin E.V.
1171 Budapest, Ede utca 9
tel: +36 30 596 3642

Budapest XII. ker. főváros
belterület

adatszolgáltatás iktatószáma: **7206/3802 /2025**

Munkaszám: **25-1125**

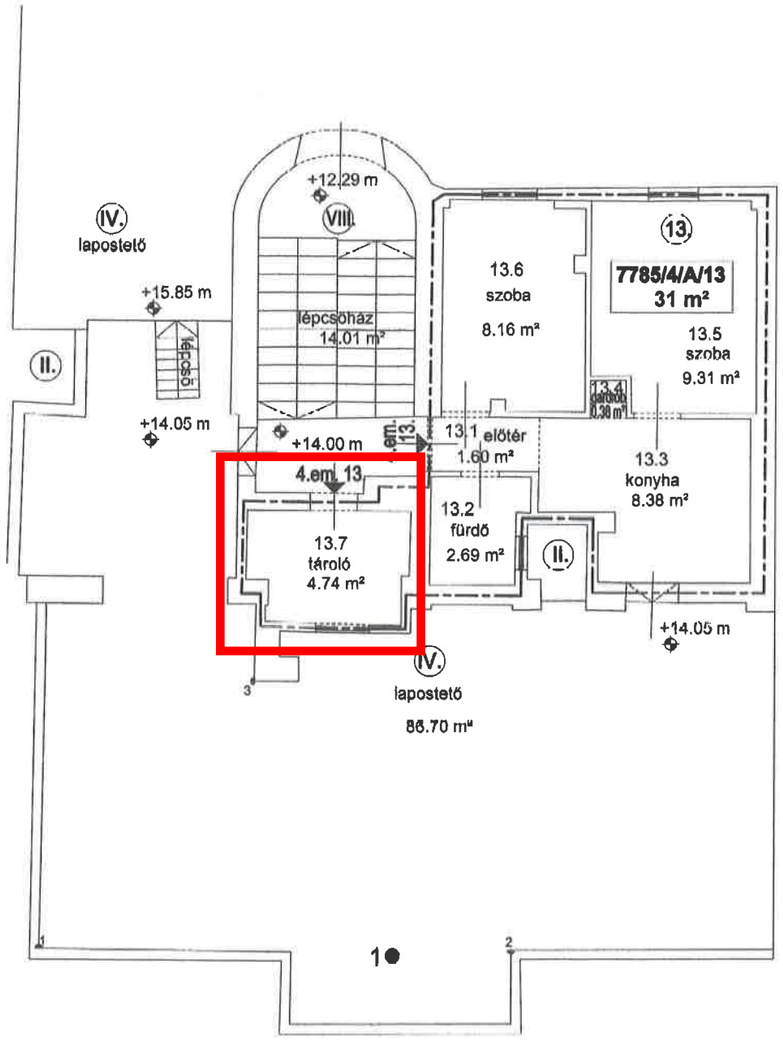
Lapok száma 1/1

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

*a **7785/4** helyrajzi számú földrészleten lévő épület **társasház alapító okiratának módosításához***
a 7785/4/A/13** helyrajzi számú **egyéb önálló ingatlanról
Budapest, XII. ker. Tartsay Vilmos utca 9/B.
"A" épület 4. emelet 13.
M = 1: 100

Címkoordináta				
Psz.	Y	X	kód	hrsz
1	648080	238690	5412	7785/4/A 7785/4/A/13

7785/4/A/13 4. emelet: 30.52 m² + 4.74 m² tároló
Összesen: 30.52 m² + 4.74 m² tároló
Kerekítve: 31 m² + 5 m² tároló



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2026. Január 15.

1000266180002026

Ikt.szám: 60-02-39

Mellékletek (db): ....

Aláírás:

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2026. január 14.

Készítő és minőséget tanúsító: **Kibédyné Szőcs Katalin**
Ing.rend.min.sz.:2341/2019
földmérő ig.száma: 6525
P.H.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve!

2026 JAN 23.

Budapest, 202... . ..... hó ..... nap

Záradékoló: Hímics Nándor

Ing.rend.min.sz.: 2453/2020

P.H.

4/2026.(09.15.) számú közgyűlési határozat alapján: Hésadros Laura

Gál Tamás Zoltán

FÜLÖP ADRIENN ÜGYVÉDI IRODA
dr. Fülöp Adrienn ügyvéd
1137 Budapest, Jászai József utca 17. 3. em. 1
www.fulop-ugyved.hu

1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B., IV. emeleti osztatlan közös tulajdonú tároló - 7785/4



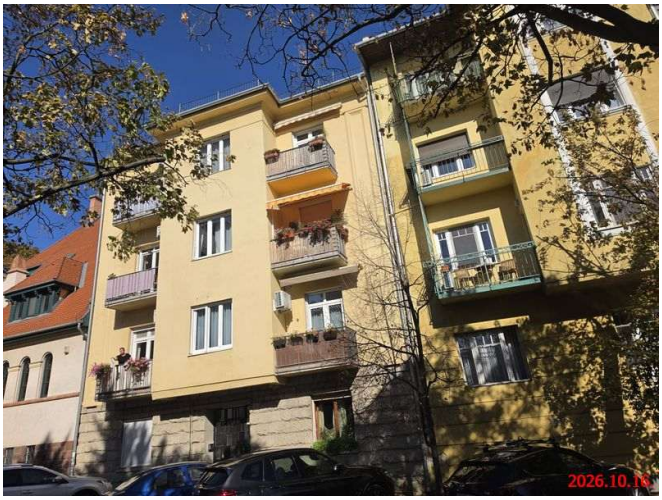
01 - Utcakép (1)



01 - Utcakép (2)



02 - Homlokzat (1)



02 - Homlokzat (2)



03 - Ház bejárata (1)



03 - Ház bejárata (2)

Saját szöveg...

1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B., IV. emeleti osztatlan közös tulajdonú tároló - 7785/4



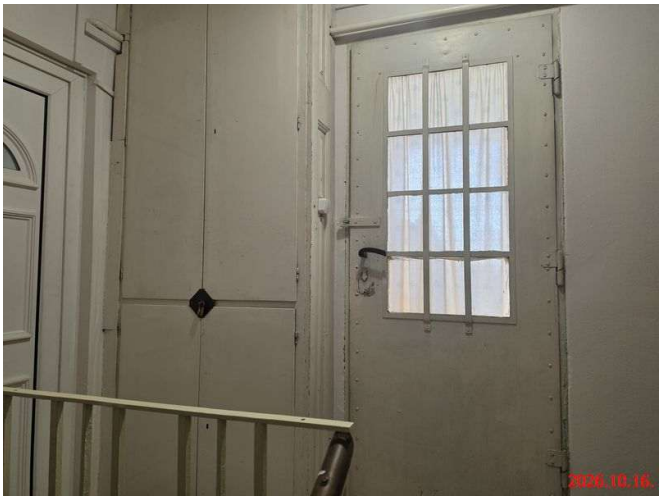
03 - Ház bejárata (3)



04 - Lépcsőház (1)



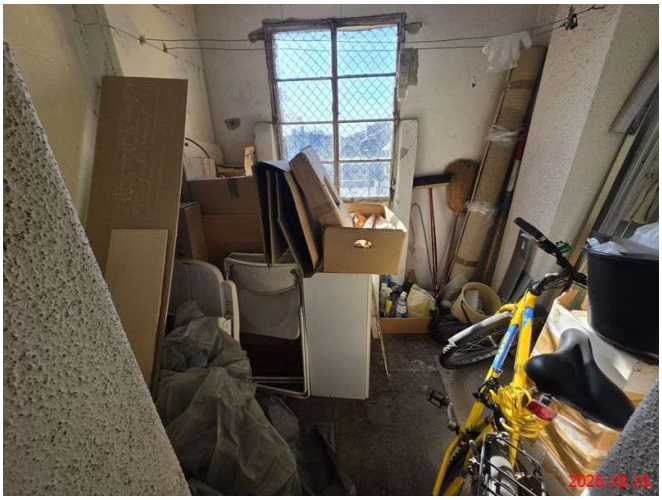
04 - Lépcsőház (2)



05 - Értékelt ingatlan bejárata



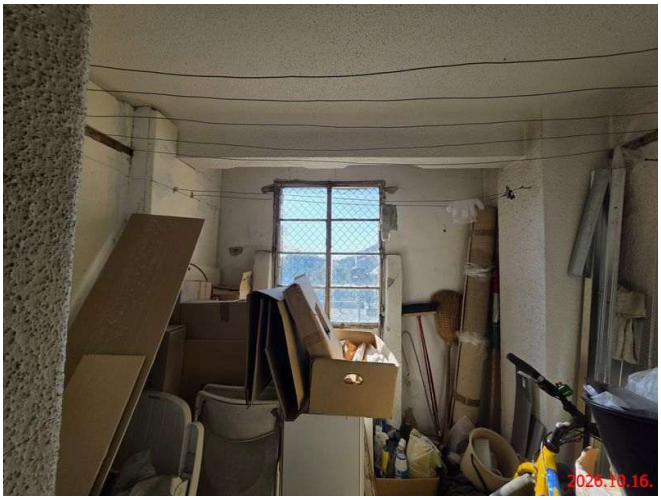
06 - Értékelt ingatlan ablaka tető felől



07 - Szárítóhelyiség (1)

Saját szöveg...

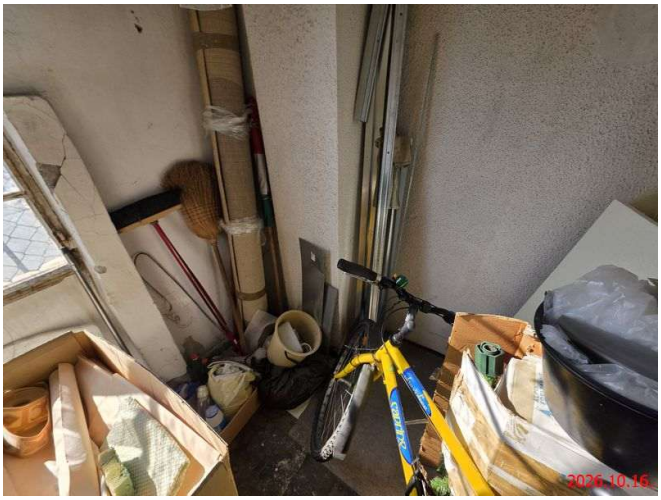
1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B., IV. emeleti osztatlan közös tulajdonú tároló - 7785/4



07 - Szárítóhelyiség (2)



07 - Szárítóhelyiség (3)



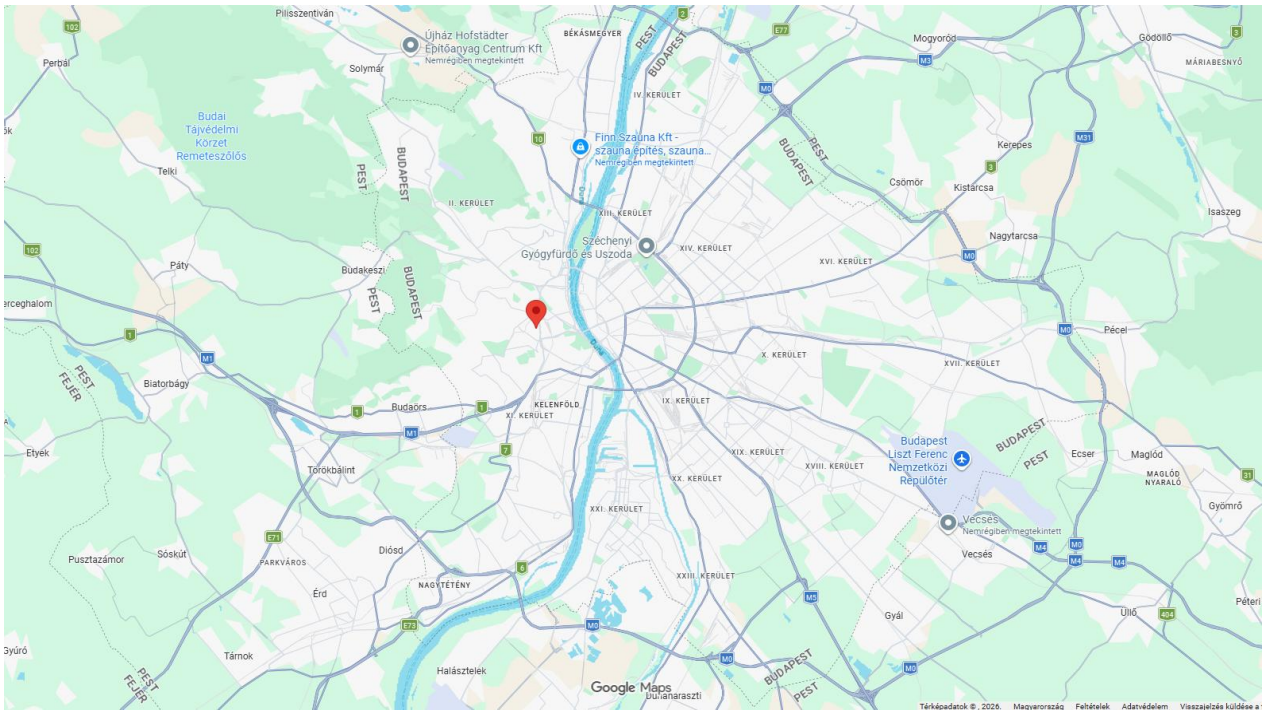
07 - Szárítóhelyiség (4)

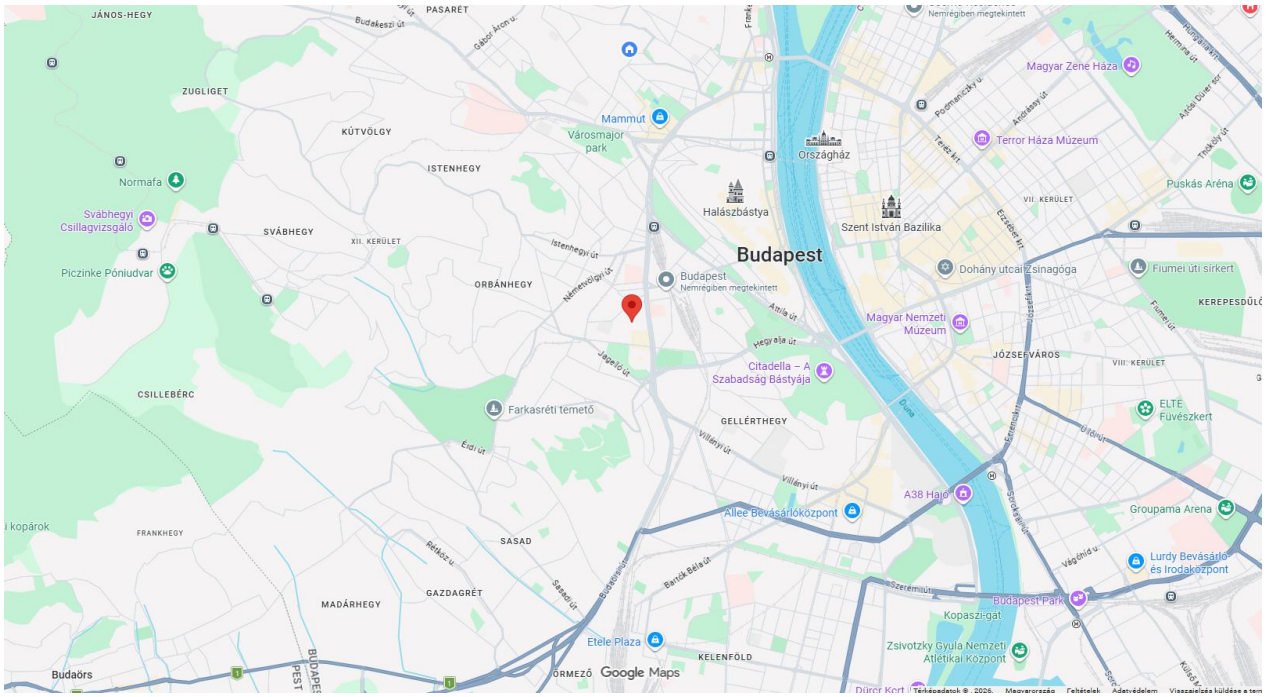


07 - Szárítóhelyiség (5)

Saját szöveg...

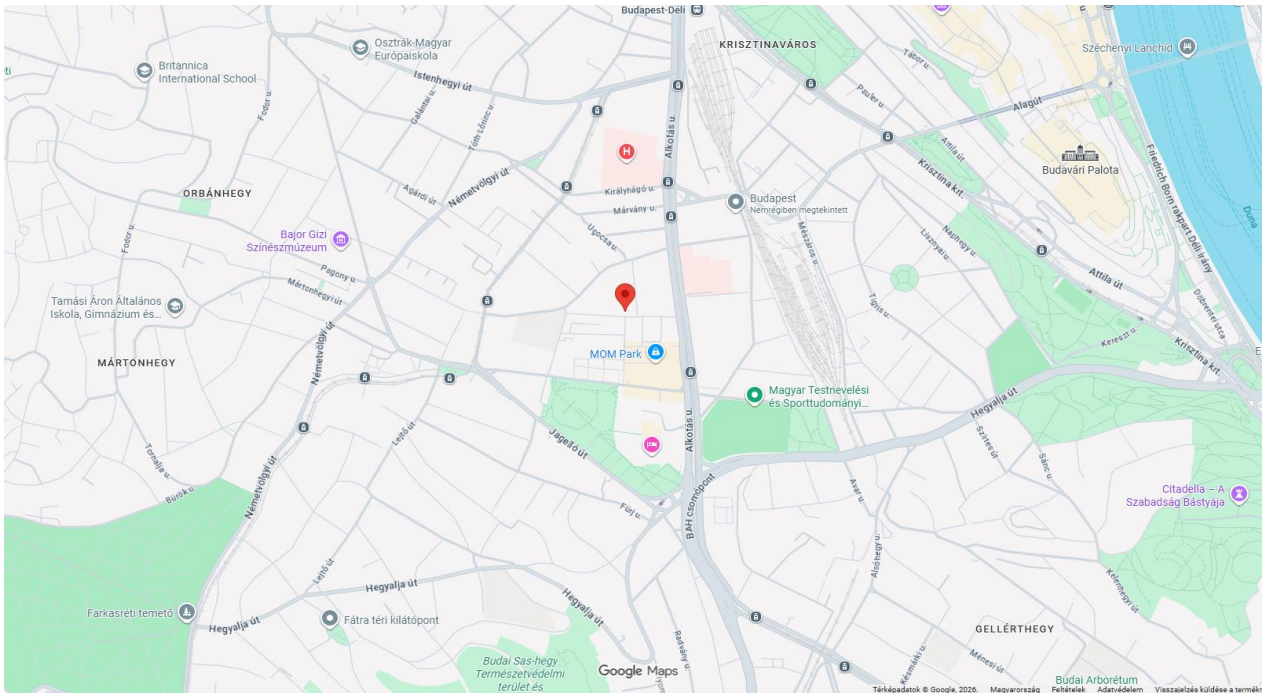
Az ingatlan elhelyezkedése, légi felvétele			
cím:	1126 Budapest	Tartsay Vilmos utca 9/b. - tároló	
hrsz:	7785/4		





www.googlemaps.hu

Az ingatlan elhelyezkedése, légi felvétele			
cím:	1126 Budapest	Tartsay Vilmos utca 9/b. - tároló	
hrsz:	7785/4		





www.googlemaps.hu