



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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8.
földszint. ajtó:7. belterület 7040/0/A/9 hrsz. alatti**



Készítette:

Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő (03

Ellenőrizte:

Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő (08

Készült:

Budapest, 2025.09.03

Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.

Az értékbecslés fordulónapja:

2025.09.02

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

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

5.0 Általános leírás

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

6.0 Értékbecslés

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

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

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



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

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelt ingatlan megnevezése:		öröklakás
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7. belterület 7040/0/A/9 hrsz.	
Természetben:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7. belterület 7040/0/A/9 hrsz.	
HRSZ:	7040/0/A/9	
Telek terület:	31 m ²	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	31 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	31 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	31 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.09.02	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	30 900 000	Forint
	Azaz Harmincmillió-Kilencszázezer Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.		
Az értékbéslés érvényessége:	180 nap	



1112 Budapest,
Rákos ut. 18.
ADÓSZÁM
12345678-2-13

Értékbéslő:



Laczi Tamás

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7. belterület 7040/0/A/9 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni 1/1 hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7. belterület 7040/0/A/9 hrsz. alatti ingatlan **1/1 tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de elzárásra kerültek. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlanrész az földszinten a 7-es lakás. Az értékeléskor a jelenlegi állapotot vettük figyelembe. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" nyilvántartás szerinti redukált alapterülettel számoltunk. Az ingatlanban fűtés nem működik, gáz elzárásra került, lakhatásra nem alkalmas. Az ingatlan állapota jelentősen leromlott. Az értékelés során az ingatlan állapotára való tekintettel a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk az öh adatoknál.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó

Cím:	1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

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

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

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

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

A piaci összehasonlító értékelés:

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

lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

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

Költségalapú értékelés:

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

A módszer fő lépései:

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

Hozamelvű értékelés:

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

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

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

A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

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

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

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



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2025.08.14

1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8.		belterület
földszint. ajtó:7.		
Hrsz:		7040/0/A/9
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	31	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

Cím:	1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

5.2 Közművek

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

5.3 Környezet

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

Környezet

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

Megközelíthetőség, parkolás

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

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, fsz+4 emelet kiépítésű társasház, földszinten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban a fűtést gázkonvektorok a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja, de gáz jelenleg elzárásra került. A nyílászárók fa duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

Lakás			
Nettó alapterülete	31,3	m ²	
Szintek száma	fszt+4em		
Épület funkciója	Lakás		
Építés éve	1930		
Alapozás	beton sávalapozás		
Tetherhordó szerkezet	tégla		
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béllestest		
Tető szerkezet, héjalás	nyeregtető	cserép	
Homlokzat	vakolt		
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók	
Belső burkolatok	festett, csempézett		
Padozat	kerámia, parketta		
Fűtés/hőleadók	konvektor		
Melegvíz	villanybojler		
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal		
Szellőzés, klíma	-		
Egyéb berendezések	-		
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák		
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.		
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tetőszerkezete átlagos. Összességében a lakás felújítandó állapotú.		
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.		

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint öröklakás besorolású ingatlan.

6.0 Értékbecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

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

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

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

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

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

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

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

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

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

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

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

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

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

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

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

Fentiek alapján a 1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7. belterület 7040/0/A/9 hrsz. alatti ingatlan 1/1 **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	30,9	MFt	súly:	100%	30,9 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	23,4	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **30,90 MFt**

30 900 000 Forint

Azaz Harmincmillió-Kilencszázezer Forint

Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.



Laci Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő





Laci Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7040/0/A/9			
Telek terület:	31			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Lakás	szoba	17,57 m ²	parketta	felújítandó
	konyha	7,59 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő-wc	4,23 m ²	kerámia	felújítandó
	et.	0,94 m ²	kerámia	felújítandó
	kamra	0,97 m ²	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
Lakás		31,30 m ²	100%	31,30 m ²
Mindösszesen:		31,30 m²		31,30 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7. belterület 7040/0/A/9 hrsz.	Budapest XII. kerület, Greguss utca 5.em	Budapest XII. kerület, Greguss utca 1.em	Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca fszt.
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/32773611	https://ingatlan.com/34836062	saját adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		52 800 000	54 900 000	42 500 000
redukált alapterület (m2)	31,0	31	33	29
nettó alapterület	31,30	31	33	29
fajlagos ár		1 703 226	1 663 636	1 465 517
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	adásvét
kínálat/adásvétel időpontja		2025.09	2025.09	2025.08.29
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 532 903	1 497 273	1 465 517
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	31	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,80
fűtési mód/komfort	komfort nélküli konvektor	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
építés éve	1930	1930 1,00	1930 1,00	1930 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		919 742	1 048 091	1 025 862
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	31,00	-40%	-30%	-30%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	997 898,305			
becsült érték (Ft)	30 934 847			
Becsült érték kerekítve (Ft)	30 900 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

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

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

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

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **3 898,95 Ft/m²/hó**;

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

Bérbeadás költségei:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

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

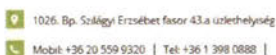


1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7. belterület 7040/0/A/9 hrsz.	Budapest XII. kerület, Greguss utca 3.em	Budapest XII. kerület, Greguss utca 3.em	Budapest XII. kerület, Kék Golyó utca 3.em
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34900365	https://ingatlan.com/34898298	https://ingatlan.com/34115397
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		240 000	230 000	250 000
redukált alapterület (m2)	31	38	37	39
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		6 316	6 216	6 410
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.09	2025.09	2025.09
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		6 000	5 905	6 090
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	31	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,75	kedvezőbb 0,75	kedvezőbb 0,80
fűtési mód/komfort	komfort nélküli konvektor	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85
építés éve	1930	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 900	3 839	3 958
SÚLYOZÁS				
		-35,00%	-35,00%	-35,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 898,95			

Cím:	1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------



Cím:	1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------



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

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:8000004/309534/2025
2025.08.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7040/0/A/9 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 8. földszint. ajtó:7.				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	31	1 0	142/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999991/1999/				
2. bejegyző határozat: 123309/1993/1993.04.06				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 123309/1993/1993.04.06				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22				
jogcím: eredeti felvétel 123309/1993/1993.04.06				
jogállás: tulajdonos				
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.				

III R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

Cím: Greguss u. 8. fsz/7

Hrsz.: -



környezet



környezet



homlokzat



homlokzat



ajtószám



et.

Fényképek

Cím:

Greguss u. 8. fsz/7

Hrsz.:

-



konyha



közműórák



szoba



szoba



közl.



fürdő

Fényképek

Cím: Greguss u. 8. fsz/7

Hrsz.: -



fürdő



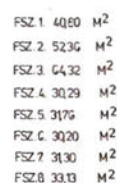
fürdő



fürdő



vízóra



Accession: 2820-1342-01

BÚVÁR STÚDIO		<i>Székelyfalva</i> BT-1064 Székelybela u.99. F-1111048
Megrendelő: XIL KER. ÖNKORMÁNYZAT		Irási szám: XII/039
Munkák megnevezése: TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ		Rajzsám:
XIL GREGUSS U.B. HRSZ.: 7040		Méretarány:
Rajz megnevezése: FÖLDÉSZINTI ALAPRAJZ		1:100
Felmérő: BÉRCES LÁSZLO	Tervező: KOVACS K.	Dátum: 1993.01.

1[illegible]

I.

Általános rendelkezések

A XII. kerületi Önkormányzat a 415.sz. tulajdoni lapon 7040 hrsz. alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Greguss u. 8. szám alatt álló ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műleírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a majdani vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdonA. Közös tulajdon

- 1.) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések.

I. Telek: 614 m².

- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, erkélyek szerkezetei, korlátok.
- IV. Magastető szerkezete és héjalása.
- V. Légaknák.
- VI. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VIII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).
- IX. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdiszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- X. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.
- XI. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XII. Vizbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIV. Kapufelcsengető összes berendezésével, vezetékeivel.
- XV. Lakók rekeszei és tárolói a pinceszinten.
- XVI. Pincei közlekedők és lejárati.
- XVII. Kapualj.

- XVIII. Fôlépcsôház a földszinttôl az V. emeletig.
- XIX. Udvar, térbeton burkolattal.
- XX. Melléklépcsôház a földszinttôl az V. emeletig.
- XXI. Függôfolyosók az I.-V. emeleteken.
- XXII. Melléklépcsôházból nyíló tárolók a II. és IV. emeleten.
- XXIII. Tetôtéri lakások feletti padlástér.

- 2.) A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

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

1. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt pinceszinti U-1. ajtószám alatti három műhelyből, raktárból, öltözőből, zuhanyozóból és WC-ből álló öröktulajdon, összesen 120,83 m² kerekítve 121 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 548/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-1 hrsz. alatt.
2. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt pinceszinti U-2. ajtószám alatti műhelyből, előtérből és WC-ből álló öröktulajdon, összesen 16,69 m² kerekítve 17 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 76/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-2 hrsz. alatt.
3. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt Fszt. 1. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 40,80 m² kerekítve 41 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 185/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-3 hrsz. alatt.

4. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt Fszt. 2. ajtószám alatti egy szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 52,36 m² kerekítve 52 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 237/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-4 hrsz. alatt.
5. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt Fszt. 3. ajtószám alatti kettő szobából, garderebélből, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 64,32 m² kerekítve 64 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 291/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-5 hrsz. alatt.
6. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Fszt. 4. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 30,29 m² kerekítve 30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 137/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-6 hrsz. alatt.
7. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt Fszt. 5. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 31,76 m² kerekítve 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 144/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-7 hrsz. alatt.
8. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt Fszt. 6. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 30,20 m² kerekítve 30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 137/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-8 hrsz. alatt.
9. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt Fszt. 7. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 31,30 m² kerekítve 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 142/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-9 hrsz. alatt.

10. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt Fsz. 8. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből és tárolóból álló öröklakás, összesen 33,13 m² kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 150/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-10 hrsz. alatt.
11. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt I. em. 1. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, garderobeból, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 63,46 m² kerekítve 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 288/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-11 hrsz. alatt.
12. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 12. számmal jelölt I. em. 2. ajtószám alatti egy szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 53,46 m² kerekítve 53 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 242/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-12 hrsz. alatt.
13. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 13. számmal jelölt I. em. 3. ajtószám alatti kettő szobából, garderobeból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 67,48 m² kerekítve 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 306/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-13 hrsz. alatt.
14. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 14. számmal jelölt I. em. 4. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 32,27 m² kerekítve 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 146/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-14 hrsz. alatt.
15. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 15. számmal jelölt I. em. 5. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 33,10 m² kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 150/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-15 hrsz. alatt.

16. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 16. számmal jelölt I. em. 6. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 32,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 145/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-16 hrsz. alatt.
17. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 17. számmal jelölt I. em. 7. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 33,37 m² kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 151/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-17 hrsz. alatt.
18. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 18. számmal jelölt I. em. 8. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből és tárolóból álló öröklakás, összesen 35,93 m² kerekítve 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 163/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-18 hrsz. alatt.
19. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 19. számmal jelölt II. em. 1. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, garderoheből, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 62,47 m² kerekítve 62m alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 283/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-19 hrsz. alatt.
20. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 20. számmal jelölt II. em. 2. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 52,57 m² kerekítve 53 m² alapterülettel, a hozzátartozó erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 241/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-20 hrsz. alatt.
21. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 21. számmal jelölt II. em. 3. ajtószám alatti kettő szobából, garderoheből, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 67,04 m² kerekítve 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 304/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-21 hrsz. alatt.

22. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 22. számmal jelölt II. em. 4. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 31,95 m² kerekítve 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 145/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-22 hrsz. alatt.
23. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 23. számmal jelölt II. em. 5. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 33,27 m² kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 151/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-23 hrsz. alatt.
24. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 24. számmal jelölt II. em. 6. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, előtérből és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 31,95 m² kerekítve 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 145/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-24 hrsz. alatt.
25. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 25. számmal jelölt II. em. 7. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 33,11 m² kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 150/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-25 hrsz. alatt.
26. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 26. számmal jelölt II. em. 8. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 32,85 m² kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 149/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-26 hrsz. alatt.
27. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 27. számmal jelölt III. em. 1. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, garderebából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 62,62 m² kerekítve 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 284/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-27 hrsz. alatt.

28. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 28. számmal jelölt III. em. 2. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 52,19 m² kerekítve 52 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 236/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-28 hrsz. alatt.
29. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 29. számmal jelölt III. em. 3. ajtószám alatti kettő szobából, gardereből, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 67,29 m² kerekítve 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 305/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-29 hrsz. alatt.
30. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 30. számmal jelölt III. em. 4. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 32,09 m² kerekítve 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 145/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-30 hrsz. alatt.
31. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 31. számmal jelölt III. em. 5. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 33,23 m² kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 151/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-31 hrsz. alatt.
32. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 32. számmal jelölt III. em. 6. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 32,48 m² kerekítve 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 147/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-32 hrsz. alatt.
33. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 33. számmal jelölt III. em. 7. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, előtérből, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 33,01 m² kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 150/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-33 hrsz. alatt.

34. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 34. számmal jelölt III. em. 8. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből és tárolóból álló öröklakás, összesen 36,26 m² kerekítve 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 165/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-34 hrsz. alatt.
35. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 35. számmal jelölt IV. em. 1. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 62,96 m² kerekítve 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 285/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-35 hrsz. alatt.
36. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 36. számmal jelölt IV. em. 2. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 45,01 m² kerekítve 45 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 204/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-36 hrsz. alatt.
37. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 37. számmal jelölt IV. em. 3. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyha+étkezőből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 77,05 m² kerekítve 77 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 349/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-37 hrsz. alatt.
38. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 38. számmal jelölt IV. em. 4. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 31,42 m² kerekítve 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 142/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-38 hrsz. alatt.
39. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 39. számmal jelölt IV. em. 5. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 41,31 m² kerekítve 41 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 187/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-39 hrsz. alatt.

40. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 40. számmal jelölt IV. em. 6. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, főzőfülkéből és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 34,70 m² kerekítve 35 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 157/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-40 hrsz. alatt.
41. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 41. számmal jelölt IV. em. 7. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, főzőfülkéből fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 32,30 m² kerekítve 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 146/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-41 hrsz. alatt.
42. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 42. számmal jelölt IV. em. 8. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 34,40 m² kerekítve 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 156/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-42 hrsz. alatt.
43. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 43. számmal jelölt V. em. 1. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 58,96 m² kerekítve 59 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 267/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-43 hrsz. alatt.
44. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 44. számmal jelölt V. em. 2. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 42,21 m² kerekítve 42 m² alapterülettel, a hozzátartozó erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 199/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-44 hrsz. alatt.
45. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 45. számmal jelölt V. em. 3. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyha+étkezőből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 73,05 m² kerekítve 73 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 331/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-45 hrsz. alatt.

46. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 46. számmal jelölt V. em. 4. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 31,42 m² kerekítve 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 142/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-46 hrsz. alatt.
47. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 47. számmal jelölt V. em. 5. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 41,31 m² kerekítve 41 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 187/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-47 hrsz. alatt.
48. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 48. számmal jelölt V. em. 6. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, főzőfülkéből és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 34,70 m² kerekítve 35 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 157/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-48 hrsz. alatt.
49. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 49. számmal jelölt V. em. 7. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, főzőfülkéből és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 32,30 m² kerekítve 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 146/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-49 hrsz. alatt.
50. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 50. számmal jelölt V. em. 8. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 34,40 m² kerekítve 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 156/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7040/A-50 hrsz. alatt.

Az erkélyek a tulajdoni hányad megállapításánál 50 % alapterülettel lettek figyelembe véve.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

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

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya1. A társasháztulajdon egysége

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

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

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

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

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

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

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

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

4. Építkezés

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

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

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

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

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására a közgyűlés határozata alapján felújítási alapot képezhetnek.

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

6. Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) 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) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más öröklakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

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

7. Közös költségek biztosítása

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

Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

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

9. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

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

A közgyűlés dönt:

- a.) A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan épület felújításáról.

- b.) Az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközrendő hozzájárulásáról, a befizetések módjáról, esedékességéről.
- c.) Év közben a terven kívül felmerült, 25.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről, (az összeghatárt a közgyűlés többségi határozattal ettől eltérően is megállapíthatja).
- d.) A felújítási alap képzéséről és annak mértékéről.
- e.) Építkezésről, ha közgyűlési döntést igényel.
- f.) Az alapító okirat módosításáról.
- g.) A közös tulajdon megszüntetéséről.
- h.) Az egész ingatlan elidegenítéséről.
- i.) A jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek 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, az általa vezetett nyilvántartásról, annak a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról.
- k.) A közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról, számvizsgáló bizottság kijelöléséről.
- l.) Azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükségeshez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. 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 tulajdonostársakat a meghívó és tárgyszorozat közlésével, a hoznádó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívásnak ajánlott levéllel vagy körözvénnel kell történnie. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A döntés hányadok, és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni, és a közgyűlés elnökének átadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivétel, ha a társasházról szóló jogszabály, illetőleg a jelen alapító okirat attól eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként, a közgyűlés levezetésére választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről a közös képviselőnek jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges

- a.) Az alapító okirat módosításához.
- b.) Az ingatlanépület teljes felújításához (a teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg, kizárólagos személyi tulajdon esetében pedig a közgyűlés).
- c.) A közös tulajdon megszüntetéséhez.
- d.) Az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollevő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles írásban közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megteríteni.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyeknek az intézése, melyek nem tartoznak a közgyűlés hatáskörébe.

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

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el. Kivánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat évente lezárni, és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleg lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat - különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét - és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben megtartandó közgyűlés határoz.

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

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

11. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint az Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

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

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

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

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kötik az ingatlan fekvése szerinti illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1993. február 19.

Szerkesztette és ellenjegyezte:

dr. Bercs Zoltán

ügyvéd

1085 Budapest, Gyúlsi D. u. 13.

Tel.: 383 985, 383 168

A XII. kerületi Önkormányzat képviselőjében:



Társasház Alapító Okirat Módosítása

A Budapest XII. kerületi Önkormányzat a 415 sz. tulajdoni lapon 7040 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII., Greguss u. 8. sz. alatt álló ingatlan 1993. február 19-én kelt társasház alapító okiratát mint az ingatlan tulajdonosa az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint módosítja:

A társasház alapító okirat II. fejezetének Külön tulajdoni illetőségekről rendelkező B. pontjában 35-50. sz. alatt felvett tulajdoni illetőségek változatlan ajtószám alatt, változatlan alapterülettel és hányadrésszel, öröklakás helyett egyéb helyiségként kerülnek felvételre.

A társasház alapító okiratnak a jelen módosítással nem érintő egyéb rendelkezései változatlan tartalommal továbbra is hatályban maradnak.

E módosítás tekintetében az ingatlan tulajdonosa kérni fogja az illetékes Földhivatalt, hogy a változás az ingatlannyilvántartásban a fentiek szerint átvezetésre kerüljön.

Budapest, 1993. augusztus 13.

Szerkesztette és ellenjegyezte:


dr. Bércs Zoltán

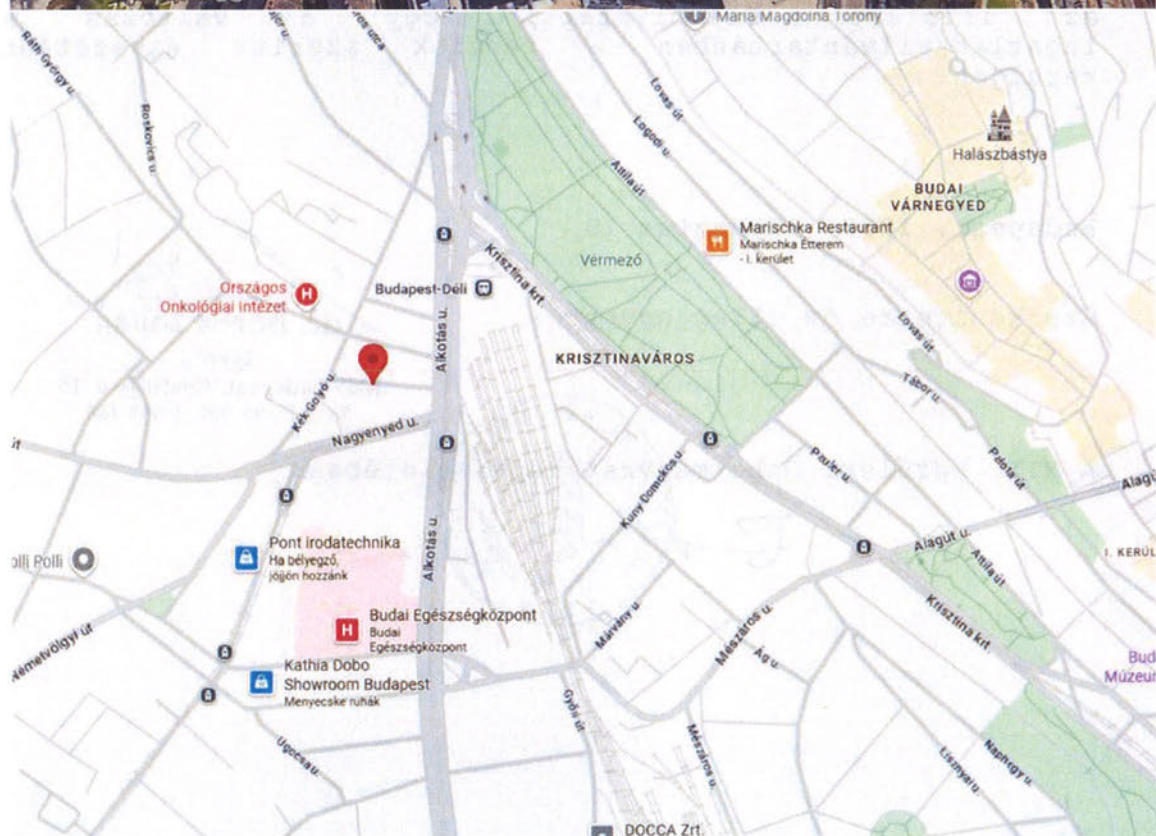
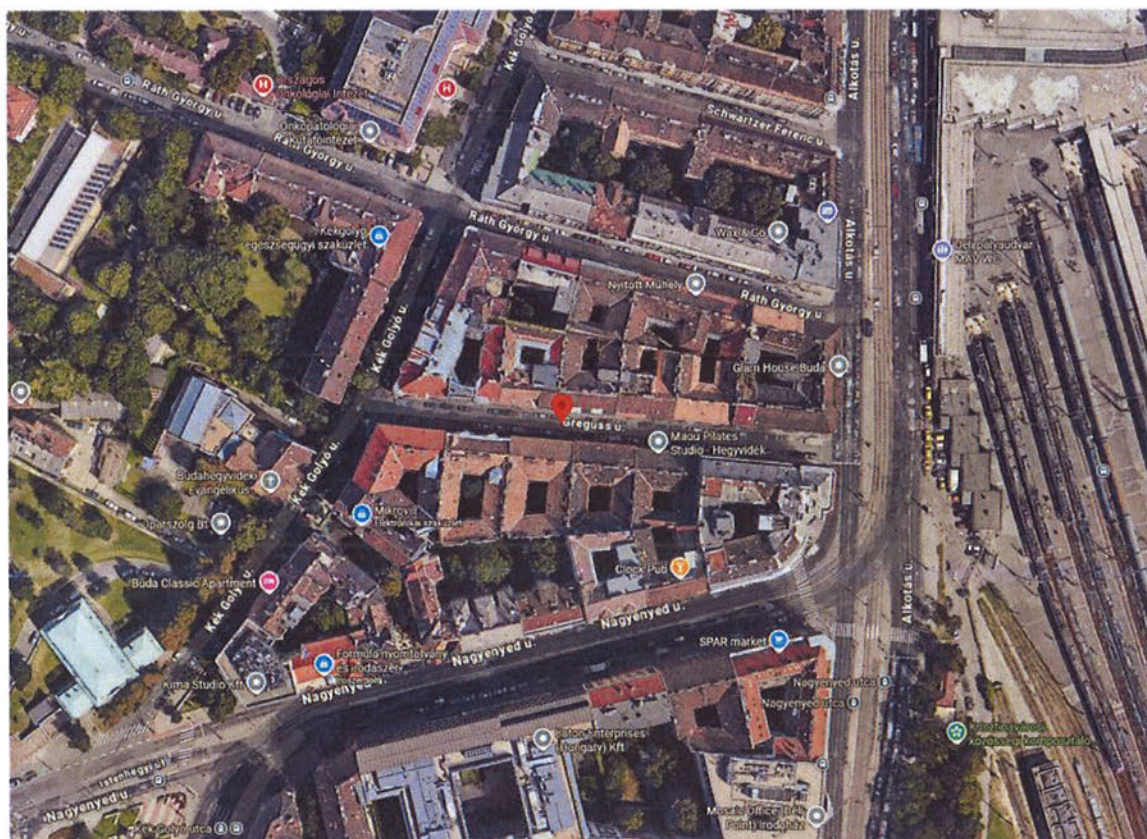
ügyvéd

1085 Budapest, Gyulai D. u. 13

Tel.: 1 383 985, 1 383 168

A XII. kerületi Önkormányzat képviselőjében:



ingatlan.com

Erős Attila
e-mail

+36 70 281 2606



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
52,80 millió Ft	31 m²	1

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	5	Kilátás	udvari
Épület szintjei	5	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	van	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	8 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	13 000 Ft/hó		

A Déli pályaudvarnál, csendes kis utcában, tehermentes, 1/1-es tulajdonban lévő, világos-csendes, frissen beszerelt légkondicionált, műanyag ablakos, egyedi cirkós, alacsony rezsijű műszakilag is

felújított, fiatalos téglalakás eladó.

A közösköltség tartalmazza a korlátlan vízhasználatot is





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32773611>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 392 5685

**Budapest XII. kerület, Greguss utca**

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
54,90 millió Ft	33 m²	1

Ingatlan állapota **közepes állapotú**Építés éve **nincs megadva**Komfort **összkomfortos**Emelet **1**Épület szintjei **3**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **nincs megadva**Akadálymentesített **nincs megadva**Fürdő és wc **külön helyiségben**Tájolás **nyugat**Kilátás **udvari**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nincs megadva**Tetőtér **nincs megadva**Parkolás **utca, közterület -
ingyenes**Átlag gázfogyasztás **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **nincs megadva**Fűtés **gáz (konvektor)**Szigetelés **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Ingatlanközvetítők kérem ne keressenek meg!

Eladó 33 m² alapterületű I. emeleti, beköltözhető állapotú lakás Budapest XII. kerületében, a Déli Pályaudvar közelében a Kisvábhegy és Krisztinaváros határán, csendes utcában, az ingatlan 3 emeletes ház belső udvarára néz. Víz, gáz, áram egyedi mérőórával működik, a fűtés jelenleg gázkonvektorral megoldott.

Kiváló elhelyezkedés, csendes, mégis könnyen megközelíthető környék - tökéletes választás, ha a város szívében szeretne élni, de mégis nyugodt környezetben. Vármezői park, kávézók, bevásárlási lehetőségek a lakás közvetlen közelében találhatóak.

Pár perces távolságban elérhetőek az alábbi tömegközlekedési járatok:

M2 (piros) metró - Széll Kálmán tér, Deák Ferenc tér, Batthyány tér pár percre

Déli Pályaudvar vasútállomás - Balaton, Székesfehérvár, Budafok stb. érhető el innen.

17, 56, 56A, 59, 59A, 61 villamosok - Széll Kálmán tér, Móricz Zsigmond tér, Margit híd környéke, valamint teljes Buda elérhető innen.

21, 21A, 39, 102, 139, 140, 140A, 221, 59 Buszok - Svábhegy, Normafa, Csillebérc, Mártonhegy, Gazdagrét, Kelenföld, Kisváb hegy 10-15 perces távolságra helyezkedik el ezekkel a járatokkal.

A közszolgáltatások tekintve:

A legközelebbi óvoda 453 méterre,

a legközelebbi egészségügyi intézmény 187 méterre,

a legközelebbi általános iskola 496 méterre,

a legközelebbi bevásárlóközpont (Mammut) 1 metró- vagy villamosmegállóra,

a legközelebbi középiskola 422 méterre helyezkedik el az ingatlantól.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34836062>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 366 1343



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
240 000 FtAlapterület
38 m²Szobák
1

Ingatlan állapota	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	nincs megadva
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nincs megadva
Parkolás	nincs megadva
űtés	nincs megadva

Rezsiköltség

nincs megadva

Szigetelés

nincs megadva

Közös költség

nincs megadva

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Budapest, XII. kerület – Greguss utca

38 m² | 3. emelet | 1 szoba külön kialakított háló résszel | Teljesen bútorozott

Ha egy különleges, egyedi hangulatú otthont keresel Buda szívében, megtaláltad! A Greguss utcában, egy csendes, zöldövezeti társasház 3. emeletén kiadó ez a frissen, teljes körűen felújított, 37 m²-es lakás, amit a HAKENdesign belsőépítész stúdió álmodott újra. A házban ugyan nincs lift, de a harmadik emeletért megéri a mozgás – a lakás fantasztikusan világos és napfényes!

Gépesített konyha: hűtő, sütő, főzőlap, mosogatógép

Légkondicionált

Teljesen bútorozott: minden bútor új, még sosem használt, nem "örökölt"

Letisztult, ízléses enteriőr

Az első lakója lehetsz!

A lakás ideális egyedülállóknak vagy pároknak, akik értékelik a minőséget, az igényes kivitelezést és a budai hangulatot. Kiváló közlekedés, kellemes környezet, és egy valóban különleges otthon vár rád.

Bérleti díj: 240 + rezsi

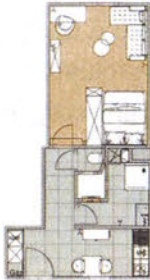
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34900365>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 366 1343



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Kiadó téгла lakás

Ár havonta
230 000 FtAlapterület
37 m²Szobák
1

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	3	Kilátás	utcai
Épület szintjei	nincs megadva	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Gépesített	nincs megadva
Bútorozott	igen	Kisállat	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva		

Rezsiköltség

nincs megadva

Szigetelés

nincs megadva

Közös költség

8 800 Ft/hó

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Budapest, XII. kerület – Greguss utca

???? 37 m² | 3. emelet | 1 szoba külön kialakított háló résszel | Teljesen bútorozott

Ha egy különleges, egyedi hangulatú otthont keresel Buda szívében, megtaláltad! A Greguss utcában, egy csendes, zöldövezeti társasház 3. emeletén kiadó ez a frissen, teljes körűen felújított, 37 m²-es lakás, amit a HAKENdesign belsőépítész stúdió álmodott újra. A házban ugyan nincs lift, de a harmadik emeletért megéri a mozgás – a lakás fantasztikusan világos és napfényes!

Gépesített konyha: hűtő, sütő, főzőlap, mosogatógép

Légkondicionált

Teljesen bútorozott: minden bútor új, még sosem használt, nem "örökölt"

Letisztult, ízléses enteriőr

Az első lakója lehetsz!

A lakás ideális egyedülállóknak vagy pároknak, akik értékelik a minőséget, az igényes kivitelezést és a budai hangulatot.

Kiváló közlekedés, kellemes környezet, és egy valóban különleges otthon vár rád.

Elhelyezkedés, közlekedés, környék:

- Villamos megálló az utca végén – gyors, kényelmes közlekedés
- Széll Kálmán tér pár perc sétára
- A közelben kávézók, pékség, gyógyszertár – minden fontos dolog egy karnyújtásnyira
- Hangulatos, nyugodt, jól karbantartott környék

Ideális egyedülállóknak vagy pároknak, akik szeretik a stílust, a kényelmet és a kiváló elhelyezkedést.

Bérleti díj: 240.000 Ft + rezsi

Kaució: 2 hónap

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34898298>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 544 1497

**Budapest XII. kerület, Kék Golyó utca**

Kiadó téгла lakás

Ár havonta 250 000 Ft 650 €	Alapterület 39 m²	Szobák 1 + 1 fél
--	--	----------------------------

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	3
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	nem
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

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

Átlag gázfogyasztás  **nincs megadva**Fűtés **házközponti egyedi méréssel**

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Szigetelés

vanRezsiköltség **nincs megadva**Energetikai
tanúsítvány**nincs megadva**Közös költség **nincs megadva**

Kiadó a Déli pályaudvartól pár percre a Kék Golyó és Városmajor utca sarkán, 39 nm-es másfél szobás bútorozatlan lakás.

A kitűnő minőségben, teljes-körűen felújított lakás a harmadik emeleten található, ahová a feljutást lift biztosítja. A házhoz parkosított ős fás kert tartozik, a lakás csendes, világos, ablakai a kertre néznek.

Elosztás: előszoba, konyha-nappali, hálósoba, fürdőszoba, WC, kamra. A konyha teljes - körűen gépesített. A fűtést házközponti fűtés biztosítja. A lakáshoz tartozik pince helyiség.

A környék kiváló közlekedési ellátottsággal rendelkezik.

Szerződni minimum 1 évre, 2 havi kaucióval, közjegyzői okirat aláírásával lehetséges. Dohányzás és kisállat tartása nem megengedett.

Bútorok a lakásban alku részét képezik (szekrény, ágy...stb)

Amennyiben szeretné a lakást megtekinteni, írjon magáról egy rövid bemutatkozást.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34115397>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.