

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2.
emelet. ajtó:6. belterület 7044/0/A/19 hrsz. alatti**



Készítette:

Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbcselő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbcselő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.09.03



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

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 értékbcslés fordulónapja:

2025.09.02

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6.	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

3.0 Összefoglaló lap

MEGBIZO		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	öröklakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6. belterület 7044/0/A/19 hrsz.	
Természetben:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6. belterület 7044/0/A/19 hrsz.	
HRSZ:	7044/0/A/19	
Telek terület:	34 m ²	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	34 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	34 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	34 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.09.02	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	38 200 000	Forint
	Azaz Harmincnolcmillió-Kettőszázezer 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.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	



Értékbécselő:



Laczi Tamás

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6. belterület 7044/0/A/19 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6. belterület 7044/0/A/19 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- 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. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlanrész az emeleten a 6-os 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 ingatlan állapota jelentősen leromlott. Az értékelés során az ingatlan állapotára való tekintettel a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk az őh 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 tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

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 pénzületi bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

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

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

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

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

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

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2025.08.14

I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2.		belterület
emelet. ajtó:6.		
Hrsz:		7044/0/A/19
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	34	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

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

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. 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 városrészben 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 városrészben 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, 2. emeleten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban a fűtést cserépkályha a melegvíz-ellátást gázbojler biztosítja. A nyílászárók fa duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

Lakás		
Nettó alapterülete	34,27 m ²	
Szintek száma	fszt+4em	
Épület funkciója	Lakás	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tetőszerkezet, héjalás	nyeregtető cserép	
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	cserépkályha	
Melegvíz	gázbojler	
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 Értébecslés

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 játszott 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 reálértékben 10,9 százalékos emelkedésnek felelt meg. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedés valósult meg. 2024 negyedik negyedében becslésünk szerint országosan 14,3 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami a túlértékeltségben a 2023 eleje óta tartó folyamatos enyhülés után a harmadik negyedévhez képest ismét emelkedést jelent. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakásárak a bérleti díjknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakásárak rosszabb lakáspiaci elérhetőségben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túlfűtöttség és egy esetleges lakásár-korrektúra 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 előretekintve az árjellegű feltételekben szigorítani terveznek a banki források költségéhez alkalmazkodva. A lakáshitelek iránt az első negyedévben tapasztalt keresletélénkülés folytatására előretekintve 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 gyermek 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. Előretekintve 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 előretekintve is magas arányuk számít további keresletélénkülésre ezen szegmensben. 2025 első negyedévének végén országosan 21,6 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, ami negyedéves szinten 19 százalékos bővülést jelent. A 2024. negyedik negyedévi csúcshoz képest visszafogottabb, de továbbra is jelentős számú újlakás értékesítését kezdték meg Budapesten az első negyedévben, de az erőteljes kereslet miatt a szabad, még megvásárolható újlakások száma 11 százalékkal csökkent éves szinten a fővárosban. A vidéki újlakáspiacon 2024 negyedik és 2025 első negyedévében 1971 lakás került újonnan a piacra, ahol a szabad kínálat 7 százalékkal bővült. Budapesten a 2025 első negyedévében eladott újlakások száma a megelőző negyedévi kimagasló eladásokat is 11 százalékkal meghaladva újabb rekordot ért el. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,68 millió forintra emelkedett 2025 első negyedévének végére, mely tovább gyorsuló, 14 százalékos éves drágulást jelent.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot
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 9. 2. emelet. ajtó:6. belterület 7044/0/A/19 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	38,2	MFt	súly:	100%	38,2 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	29,0	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **38,20 MFt**

38 200 000 Forint

Azaz Harmincnyolcmillió-Kettőszázezer Forint

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



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

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

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

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

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

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

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7044/0/A/19			
Telek terület:	34			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Lakás	szoba	22,94 m ²	parketta	felújítandó
	konyha	6,67 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő-wc	2,93 m ²	kerámia	felújítandó
	kamra	1,73 m ²	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
Lakás		34,27 m ²	100%	34,27 m ²
Mindösszesen:		34,27 m²		34,27 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyatlan címe:	1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6. belterület 7044/0/A/19 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)	34,0	31	33	29
nettó alapterület	34,27	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	34	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kisebb 0,95
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,75	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,75
fűtési mód/komfort	komfortos cserépkályha	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
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	2.em	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 073 032	1 197 818	1 099 138
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	34,00	-30%	-20%	-25%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 123 329,457			
becsült érték (Ft)	38 193 202			
Becsült érték kerekítve (Ft)	38 200 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciáltabb 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 **4 397,29 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 funkciónként, 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.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6. belterület 7044/0/A/19 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)	34	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	34	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,75
fűtési mód/komfort	komfortos cserépkályha	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
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	2.em	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 500	4 429	4 263
SÚLYOZÁS				
		-25,00%	-25,00%	-30,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 397,29			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE															
395	Ft/€ - MNB- napi középár.	Alapterület:	34	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Telekméret	34	m2											
DCF szerinti évek					0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év
Naptári év					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
														Exit	
A. BEVÉTELEK															
Eu HICP															
4,24															
PGI 1=Potenciális bevétel															
euró/év															
lakás	11,13	€/m2/hó	34	m2	piaci	4 542 €	4 735 €	4 935 €	5 145 €	5 363 €	5 590 €	5 827 €	6 074 €	6 332 €	6 600 €
lakás		€/m2/hó		m2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:					95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:															
34															
m2															
Összes bérleti bevétel (fszt)					4 542	4 735	4 935	5 145	5 363	5 590	5 827	6 074	6 332	6 600	6 880
kihasználatlanságból adódó veszteség					227	237	247	257	268	280	291	304	317	330	344
Működési és behajtási veszteség					45	47	49	51	54	56	58	61	63	66	69
1% Ft/év															
Összes tervezhető bevétel					4 269	4 451	4 639	4 836	5 041	5 255	5 478	5 710	5 952	6 204	6 467
euró/év															
Összes működési bevétel					1 686 449	1 757 955	1 832 492	1 910 190	1 991 182	2 075 608	2 163 614	2 255 351	2 350 978	2 450 659	2 554 567
Ft/év															
B. KIADÁSOK															
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)															
800 Ft/m2															
Menedzsment díja					16 864	17 580	18 325	19 102	19 912	20 756	21 636	22 554	23 510	24 507	25 546
Működési bevétel															
1,0%-a															
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési					16 864	17 580	18 325	19 102	19 912	20 756	21 636	22 554	23 510	24 507	25 546
Működési bevétel															
1,0%-a															
Építményadó					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alapterület x															
0 Ft															
Ingatlanadó telek					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
telekterület x															
0 Ft															
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.					16 864	17 580	18 325	19 102	19 912	20 756	21 636	22 554	23 510	24 507	25 546
Működési bevétel															
1,0%-a															
Egyszeri ráfordítási költség:					-										
Felújítandó épületek korszerűsítésére															
Összes kiadás					77 793	81 092	84 530	88 114	91 850	95 745	99 804	104 036	108 447	113 045	117 839
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)					1 608 656	1 676 863	1 747 962	1 822 075	1 899 331	1 979 863	2 063 809	2 151 315	2 242 530	2 337 614	2 436 729
Diszkonttényező					1,0000	0,9225	0,8510	0,7851	0,7242	0,6681	0,6163	0,5686	0,5245	0,4839	0,4464
r = 8,40%															
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)					1 608 656	1 546 921	1 487 556	1 430 469	1 375 573	1 322 783	1 272 020	1 223 204	1 176 262	1 131 121	1 087 713
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE															
Tőkésítési ráta															
7,90%															
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező															
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														29 000 000 Ft	

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6.	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 9. 2. emelet. ajtó:6.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/309537/2025
2025.08.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7044/0/A/19 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6.
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	34	1 0	257/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/				

2. bejegyző határozat: 249295/1993/1993.12.07
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: 249295/1993/1993.12.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 249295/1993/1993.12.07
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. 9. 2. em 6

Hrsz.: -



környezet



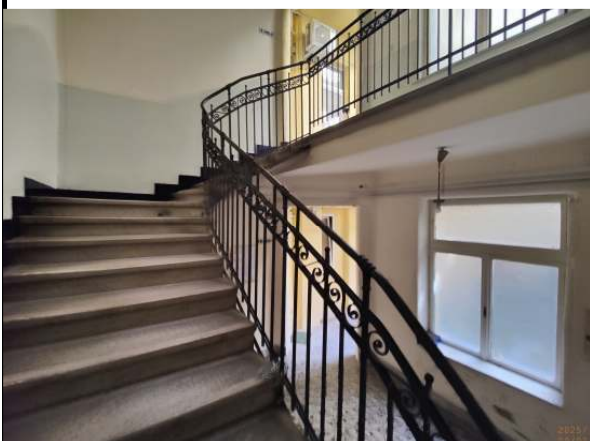
környezet



homlokzat



homlokzat



lh.



ajtószám

Fényképek

Cím: Greguss u. 9. 2. em 6

Hrsz.: -



konyha



konyha



kamra



szoba



szoba



szoba

Fényképek

Cím: Greguss u. 9. 2. em 6

Hrsz.: -



fürdő



fürdő



gázbojler



STUDIO

**BELSŐÉPÍTÉSZETI ÉS SZOLGÁLTATÓ
KFT. I.**



Társasház XII. 6489/0 ker.
 A bejegyzés a Bp. sz. tulajdoni lapon
 6489/1. sorsszám alatt megtörtént.
 Budapest, 1994. év ... hó ... nap
 főelőadó

x11 249295
 FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
 1993-12-07
 Előírat száma: ...
 Előadó: ...

A Budapest Főváros XII. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri
 Hivatala a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. par. 2.
 bekezdése alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a
 Budapest XII. ~~279~~ tul.lapon, 7044. hrsz. alatt felvett és
 természetben az Greguss u 9. sz. a. lévő ingatlant a
 mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján megszünteti
 és

társasházzá
 újjáalakítja:

A Társasház lakásait, helyiségeit az 1977. évi 11. sz.
 tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek
 megfelelően mint öröklakásokat és nem lakás céljaira
 szolgáló helyiségeket természetben megosztva, a telek és a
 közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával
 a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a
 mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az
 1977. évi 11. sz. tvr. és ezen Alapító okiratban foglaltak
 az alábbiak szerint szabályozzák.

I. Közös és külön tulajdon

I. Közös tulajdon:

- I. Telek 472 m²
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- III. Közbenső földemek, burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szekezetek /koszoruk, kiváltók, stb./
az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, erkélyek
szerkezetei, korlátok
- IV. Magastető szerkezet és héjalása
- V. Légaknák
- VI. Tetőnkivüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek, a közös tulajdonu helyiségekben
- VIII. Bádogszerkezetek /kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések/
- IX. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdiszkek 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. Vízbekeötés, vízóra, víz alap és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIII. Csatorna bekötés csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig a közös tulajdoni illetőségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIV. Lakók rekeszei és tárolói a pinceszinten
- XV. Pincei közlekedők és lejárát
- XVI. Tárolóhelyiség a pinceszinten
- XVII. Kapualj
- XVIII. Lépcsőház a pincétől a tetőtérig
- XIX. Udvar, térbeton burkolattal
- XX. Függőfolyók az I-IV emeleteken
- XXI. Tetőtéri előtér
- XXII. Padlás

A közös tulajdon 10.000/ 10.000 ed tulajdoni hányadból áll.

III. Külön tulajdoni illetőségek:

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alábbi öröktulajdonu helyiségek és öröklakások az alábbiak szerint:

1.

a 7044/A/1. hrsz u az Alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt U- 1 ajtószámu öröktulajdon mely áll:
Műhely 14,56 m2, műhely 20,15 m2 közlekedő 2,80 m2
mosdó 3,14 m2, WC 1,17 m2 Összesen: 41,82 m2 kerekítve 42 m2
valamint a közös tulajdonban lévő részekből 317/10.000 ed
hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

2.

a 7044/A/2. hrsz u az Alapító okiratban és a tervrajzon U-2 ajtószámu öröktulajdon, mely áll: előtér 12,30 m2
közlekedő 5,83 m2 iroda 23, 40 m2 iroda 9,60 m2 iroda 9,98
m2 tárgyaló 18,63 m2 konyha 8,15 m2 közlekedő 2,70 m2
WC 1,26 m2 raktár 4,69 m2 Összesen: 96,54 m2 alapterülettel,
kerekítve 97 m2 valamint a közös tulajdonban lévő részekből
732/10.000 ed hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze
be

3.

a 7044/A/ 3 hrsz u az Alapító okiratban és a tervrajzon 3
számmal jelölt fszt 1. ajtószámu öröklakás, mely áll:
előszoba 11,06 m2 konyha 8,38 m2 kamra 1,21 m2 fürdő 3,35 m2
Wc 1,06 m2 gardrobe 4,64 m2 szoba 14,11 m2 szoba 20,16 m2
Összesen: 63,97 m2 alapterülettel kerekítve 64 m2, valamint
a közös tulajdonban lévő részekből 483/10.000 az
ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

4.

a 7044/A/4 hrsz u az Alapító okiratban és a tervrajzon 4
számmal jelölt fszt 2. ajtószámu öröklakás, mely áll:
előszoba 6,08 m2 konyha 8,19 m2 kamra 0,93 m2 WC 1,08 m2
fürdő 3,25 m2 gardrobe 3,15 m2 szoba 20,75 m2 szoba 18,62m2
Összesen: 62,05 m2 alapterülettel, kerekítve 62 m2 valamint
a közös tulajdonban lévő részekből 468/10.000 ed hányaddal
az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

5.

a 7044/A/5 hrsz u és az Alapító Okiratban valamint a
tervrajzon 5 számmal jelölt fszt 3 ajtószámu öröklakás mely
áll: előszoba 3,92 m2 konyha 8,48 m2 kamra 0,97 m2
WC 0,68 m2 szoba 21,24 m2 Összesen: 35,29 m2 alapterülettel
kerekítve 35 m2, valamint a közös tulajdonban lévő részekből

264 /10.000 ed hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

6.

A 7044/A/6 hrsz u és az Alapító okiratban valamint a tervrajzon 6 számmal jelölt fszt 4 ajtószámu öröklakás mely áll: előszoba 3,22 m2 konyha 6,19 m2 fürdőszoba WC 4,30 m2 kamra 2,30 m2 szoba 20,55 m2 Összesen: 36,56 m2 alapterülettel kerekítve 37 m2, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 280/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

7.

A 7044/A/7 hrsz és az alapító okiratban valamint a tervrajzon 7 számmal jelölt fszt 5. ajtószámu öröklakás, mely áll: előszoba 2,98 m2 konyha 7,47 m2 kamra 0,92 m2 WC 0,89 m2 fürdő 3,68 m2 szoba 22,79 m2 szoba 12,35 m2 Összesen: 51,08 m2 alapterülettel, kerekítve 51 m2 valamint a közös tulajdonban lévő épületérzsekből 385/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

8.

A 7044/A/8 hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 8., számmal jelölt 1. emelet 1., ajtószámu öröklakás, mely áll; előszoba :11,16m2 konyha: 8,37m2 kamra 1,29m2 gardrobe 5,24m2 fürdő 3,53m2 Wc 0,95m2 szoba 21,25m2 szoba 14,99m2 Összesen: 66,78m2 alapterülettel kerekítve 67,00 m2, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 506/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

9.

a 7044/A/9-hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 9., számmal jelölt 1. emelet 2., ajtószámu öröklakás, mely áll; előszoba 6,51m2 szoba 22,34m2 szoba 17,25m2 fürdő 4,28m2 Wc 0,89m2 kamra 3,50m2 konyha 8,63m2 Összesen: 63,40m2 alapterülettel kerekítve 63,00m2, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 475/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

10.

A 7044/A/10.-hrsz-ú, és az alapító okiratban és a tervrajzon 10., számmal jelölt 1. emelet 3., ajtószámu öröklakás, mely áll; előszoba 9,38m2 konyha 8,42m2 kamra 1,21m2 fürdő 3,99m2 WC 1,04m2 gardrobe 4,23m2 szoba 17,58m2 szoba 20,55m2 Összesen: 66,40m2 alapterülettel kerekítve; 66m2, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 498/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

11.

A 7044/A/11.-hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 11., számmal jelölt 1.emelet 4., ajtószámú öröklakás, mely áll; előszoba 3,15m² konyha 4,77m² fürdő 1,83m² kamra 1,38m² szoba 19,73m² Összesen: 30,86m² alapterülettel kerekítve; 31m², valamint a közös tulajdonban lévő részekből 234/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

12.,

A 7044/A/12.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon 12.számmal jelölt 1.emelet 5., ajtószámú öröklakás, mely áll; konyha 7,77m² előtér 0,79m² kamra 1,22m² Wc 0,88m² szoba 16,27m² Összesen: 26,93m² alapterülettel, kerekítve; 27m², valamint a közös tulajdonban lévő részekből 204/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

13.,

A 7044/A/13.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon 13.számmal jelölt 1.emelet 6. ajtószámú öröklakás, mely áll; előszoba-konyha 6,11m² kamra 1,78m² fürdő 3,42m² szoba 22,78m² Összesen: 34,09m² alapterülettel, kerekítve; 34m² valamint a közös tulajdonban lévő részekből 257/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

14.,

A 7044/A/14.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon 14.számmal jelölt 11.emelet 1. ajtószámú öröklakás, mely áll; előszoba 10,58m² konyha 8,49m² gardrobe 5,52m² kamra 1,07m² Wc 1,05m² fürdő 3,59m² szoba 15,01m² szoba 21,07m² Összesen: 66,38m² alapterülettel kerekítve; 66,00m², valamint a közös tulajdonban lévő részekből 498/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

15.,

A 7044/A/15.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon 15.számmal jelölt 11.2. ajtószámú öröklakás, mely áll; előszoba 6,62m² kamra 3,50m² kamra 0,89m² konyha 8,36m² Wc 0,99m² fürdő 3,38m² szoba 17,85m² szoba 21,88m² Összesen: 63,47m² alapterülettel kerekítve; 63m², valamint a közös tulajdonban lévő részekből 475/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

16.,

A 7044/A/16.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon 16. számmal jelölt 11.emelet 3. ajtószámú öröklakás, mely áll; előszoba 9,09m²

konyha 8,70m² kamra 1,35m² fürdő 4,02m² Wc 1,03m²
gardrobe 4,21m² szoba 17,17m² szoba 20,57m² Összesítve:
66,14m² alapterülettel kerekítve;66,00m², valamint
a közös tulajdonban lévő részekből 498/10.000 hányaddal az
ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

17.,

A 7044/A/17.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
17.számmal jelölt 11. emelet 4., ajtószámú öröklakás, mely áll;
konyha 8,20m² kamra 1,33m² fürdő 1,80m²
szoba 21,27m² Összesítve: 32,60m² alapterülettel
kerekítve;33m² valamint a közös tulajdonban lévő részekből
249/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze
be..

18.,

A 7044/A/18.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
18.számmal jelölt 11. emelet 5. ajtószámú öröklakás, mely áll;
konyha 7,63m² előtér 0,83m² wc 0,82m² fürdő 1,88m²
szoba 16,48m² Összesen: 27,64m² alapterülettel
kerekítve;28m², valamint a közös tulajdonban lévő részekből
211/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze
be..

19.,

A 7044/A/19.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
19.számmal jelölt 11. emelet 6. ajtószámú öröklakás, mely áll;
konyha 6,67m² kamra 1,71m² fürdő 2,93m² szoba 22,94m²
Összesen: 34,25m² alapterülettel kerekítve;34m², valamint
a közös tulajdonban lévő részekből 257/10.000. hányaddal az
ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

20.,

A 7044/A/20.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
20.számmal jelölt 111. emelet 1. ajtószámú öröklakás, mely áll;
előszoba 10,78m² konyha 8,62m² kamra 1,13m² gardrobe
5,20m² fürdő 3,57m² wc 1,05m² szoba 14,77m² szoba
21,13m² Összesen: 66,25m² alapterülettel kerekítve; 66m²,
valamint a közös tulajdonban lévő részekből 498/10.000.
hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

21.,

A 7044/A/21.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
21.számmal jelölt 111. emelet 2. ajtószámú öröklakás, mely áll;
előszoba 6,66m² konyha 8,21m²
fürdő 4,23m² kamra 0,82m² wc 0,98m² gardrobe 3,12m²
szoba 17,45m² szoba 21,93m² Összesen: 63,40m²
alapterülettel kerekítve;63,m², valamint a közös tulajdonban

lévő részekből 475/10.000. hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

22.,

A 7044/A/22.-hrsz-ú.az alapító okiratban és a tervrajzon 22.számmal jelölt III.emelet 3.ajtószámú öröklakás,mely áll; előszoba 8,50m² kamra 1,28m² wc 1,17m² fürdő 3,44m² konyha 8,66m² gardrobe 4,18m² szoba 20,14m² szoba 17,12m² Összesen: 64,49m² alapterülettel kerekítve; 64m², valamint a közös tulajdonban lévő részekből 483/10.000. hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be. .

23.,

A 7044/A/23.-hrsz-ú.az alapító okiratban és a tervrajzon 23.számmal jelölt III.emelet 4. ajtószámú öröklakás,mely áll; konyha 8,30m² kamra 2,07m² fürdő 1,81m² szoba 20,06m² Összesen: 32,24m² alapterülettel kerekítve; 32m², valamint a közös tulajdonban lévő részekből 242/10.000. hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

24.,

A 7044/A/24.-hrsz-ú.az alapító okiratban és a tervrajzon 24.számmal jelölt III.emelet 5.ajtószámú öröklakás,mely áll; konyha 7,51m² wc 0,69m² előtér 0,85m² kamra 1,19m² szoba 16,13m² Összesen: 26,37m² alapterülettel kerekítve;26m² valamint a közös tulajdonban lévő részekből 196/10.000. hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

25.,

A 7044/A/25.-hrsz-ú.az alapító okiratban és a tervrajzon 25.számmal jelölt III.emelet 6.ajtószámú öröklakás,mely áll; konyha 7,59m² kamra 1,25m² előtér 0,86m² wc 1,45m² szoba 22,88m² Összesen: 34,03m² alapterülettel kerekítve;34m², valamint a közös tulajdonban lévő részekből 257/10.000. hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

26.,

A 7044/A/26.-hrsz-ú.az alapító okiratban és a tervrajzon 26.számmal jelölt T/1.ajtószámú öröklakás,mely áll; előszoba 14,12m² fürdő 4,05m² wc 0,94m² konyha 4,85m² tároló 8,78m² félszoba 10,35m² félszoba 6,86m² egyéb helyiség 23,65m² Összesen: 73,60m² alapterülettel kerekítve;74m² valamint a közös tulajdonban lévő részekből 558/10.000. hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

Összesen: 10.000/10.000 hányaddal.

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 -XXII.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 ingatlan nyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti /belső/ jogviszonya

1./ A társasháztulajdon egysége

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

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

Az öröklakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség 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, nem lakás céljára szolgáló helyiségre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fellelphet.

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, 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, nem lakás céljára szolgáló 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 felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

Az egész ingatlant /karbantartás, felújítás, fenntartás/ terhelő költségeket a kizárólagos tulajdoni illetőségek

arányában valamennyi tulajdonostársat terhelik. 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. Enek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostárs 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 köz-

gyűlése, 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 karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásáról, a befizetések módjáról, esedékességéről.
- c./ Évközben 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 az 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 - a 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 tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívásnak ajánlott levéllel vagy körözvénnnyel 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 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 alapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges

- a./ az alapító okirat módosításához,
- b./ az ingatlan épület 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 meg-

állapítása 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 távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles írásban közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10./ A közös képviselő, Intéző Bizottság

A Társasház alakuló Közgyűlésén jogosult közös képviselőt, vagy Intéző Bizottságot választani. A közös képviselő lehet tulajdonostárs, de külső személy vagy szervezet is megbízható, ez esetben díjazás mellett.

Az Intéző Bizottság tagjai a tulajdonostársak köréből kerülnek ki. 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.

Első közös képviselő egy éves időtartamra: Kovács József Budapest 1124. Tornaalja u. 27. sz. a. lakos. A megbízás az alakuló Közgyűléssel veszi kezdetét.

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 megtéríteni.

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 beszédéséről 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 évenként 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 szerezhets 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.

A Közgyűlés a tulajdonostársak közül többségi határozattal Intéző Bizottságot választhat. Az Intéző Bizottság jogkörére mindazok a szabályok irányadók, melyeket ezen Okirat a közös képviselőre előír. Az Intéző Bizottság általában 3 /három/ tagu, és jogkörébe eső határozatait szótöbbséggel hozza meg.

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 kérdések-

ben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkor 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 a 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 társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

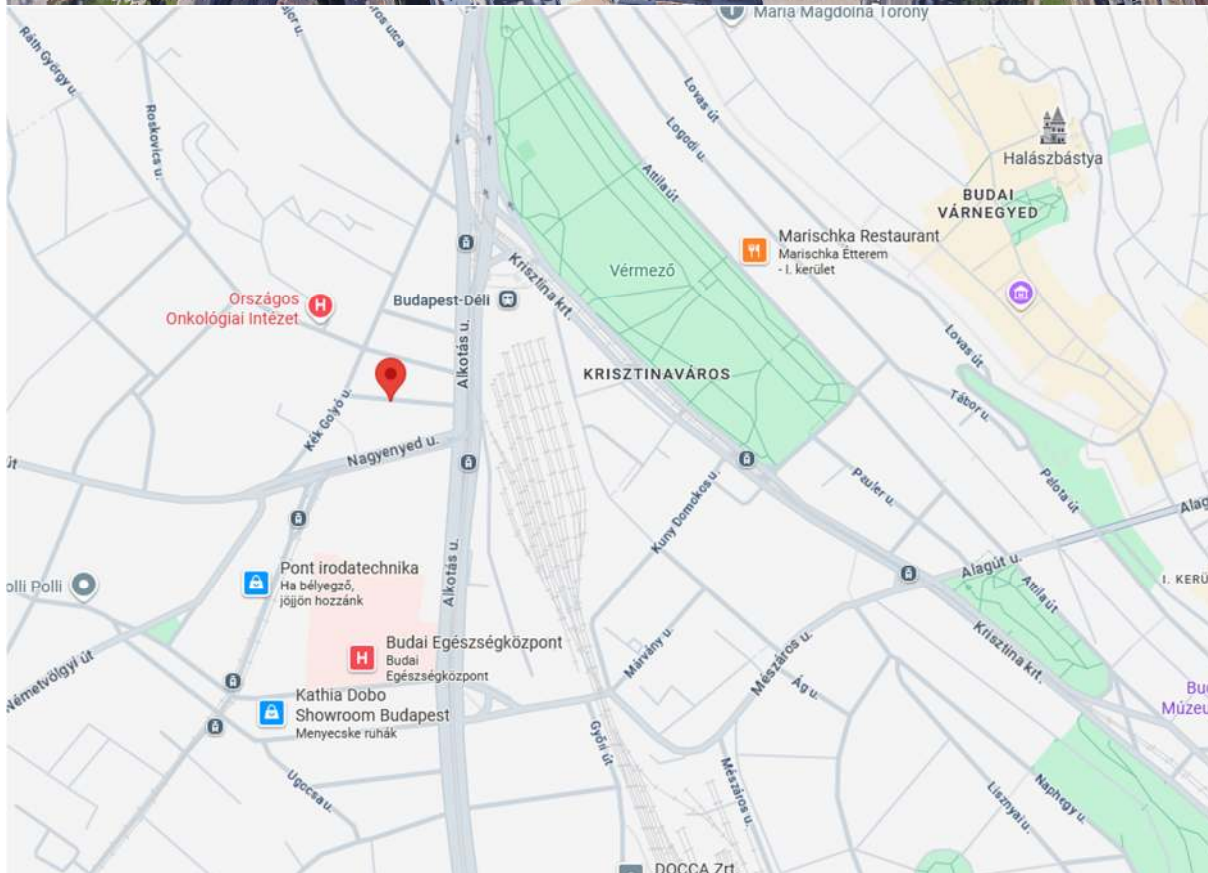
Budapest, 1993. november 10.

Szerkesztette és ellenjegyezte:

DR. PÉTERFY C
ügyvé
Budapest V., Sza
Tel./Fax: 13

XII. ker. Önkormányzat





ingatlan.com

Erős Attila
easnet

+36 70 281 2606



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Eladó téglalakás

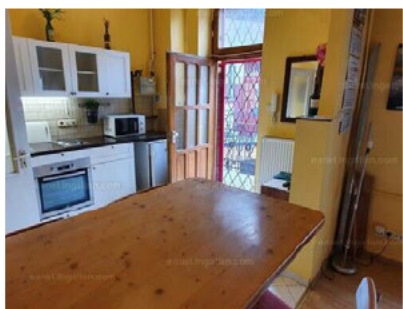
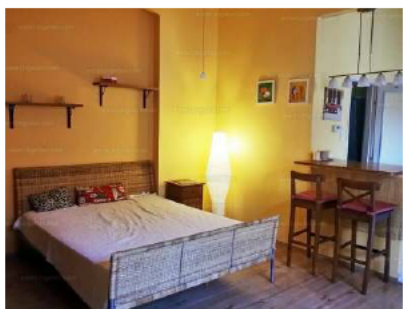
Ár	Alapterület	Szobák
52,80 millió Ft	31 m²	1

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

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

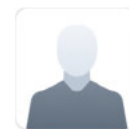




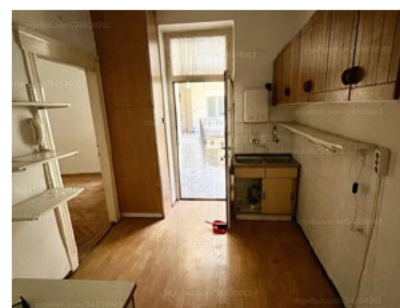
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32773611>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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**Kényelem **összkényelmes**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**Tetőterület **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 Kíssvábhegy 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. Vérmezői 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 - Szél 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, Kíssváb hegy 10-15 perces távolságra helyezkedik el ezekkel a járatokkal.

A közszolgáltatások tekintve:

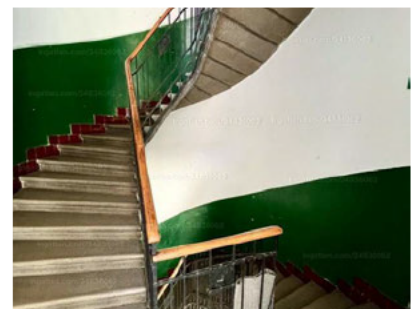
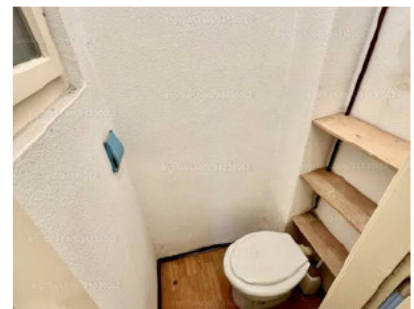
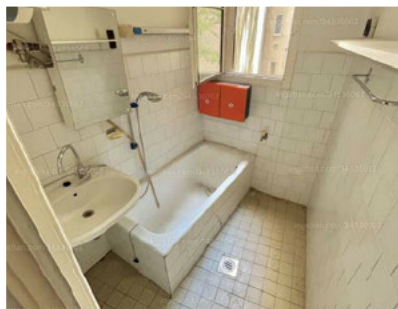
A legközelebbi óvoda 453 méterre,

a legközelebbi egészségügyi intézmény 187 méterre,

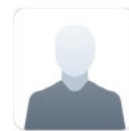
a legközelebbi általános iskola 496 méterre,

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.



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Kiadó téгла lakás

Ár havonta 240 000 Ft	Alapterület 38 m²	Szobák 1
---------------------------------	--	--------------------

Ingalan állapota	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Gépesített	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva	Kisállat	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	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”

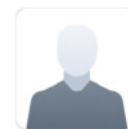
Letisztult, ízléses enteriőr

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.



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
230 000 Ft

Alapterület
37 m²

Szobák
1

Ingalan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	3
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	van
Bútorozott	igen
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	nincs megadva
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület

Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**

Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**

Fűtés **gázkazán**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Közös költség **8 800 Ft/hó**

Szigetelés **nincs megadva**

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.

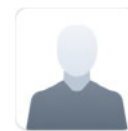
Bérleti díj: 240.000 Ft + rezsi

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 téglalakás

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
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva

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
Fűtés	házközponti egyedi méréssel

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Szigetelés **van**

Rezsiköltség **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-körüen 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.

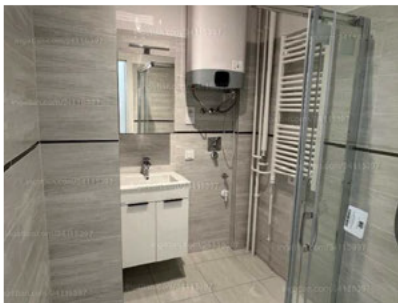
Elosztás: előszoba, konyha-nappali, hálószoza, fürdőszoba, WC, kamra. A konyha teljes - körűen gépesített. A fűtést házközponti fűtés biztosítja. A lakáshoz tartozik pince helyiség.

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.