

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. I.
emelet. ajtó:3. belterület 7041/0/A/13 hrsz. alatti**



Készítette:

Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.09.03



1112 Budapest,
Kapos utca 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 értékbecslés fordulónapja:

2025.09.02

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. I. emelet. ajtó:3.	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

MEGBÍZÓ		
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 10. I. emelet. ajtó:3. belterület 7041/0/A/13 hrsz.	
Természetben:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. I. emelet. ajtó:3. belterület 7041/0/A/13 hrsz.	
HRSZ:	7041/0/A/13	
Telek terület:	56 m ²	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	56 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	56 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	56 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:	48 800 000	Forint
	Azaz Negyvennyolcmillió-Nyolcszázezer 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 értékbecsülés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. 1. emelet. ajtó:3. belterület 7041/0/A/13 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 10. 1. emelet. ajtó:3. belterület 7041/0/A/13 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

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 a gáz elzárásra került. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlanrész az emeltre érve 3.-as lakás. Az értékeléskor a jelenlegi állapotot vettük figyelembe. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alaprajz szerinti redukált alapterülettel számoltunk. Az ingatlanban fűtés, melegvízellátás nincs, gáz elzárásra került lakhatásra nem alkalmas. 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 tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. 1. emelet. ajtó:3.	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 vezettük 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.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2025.08.14

I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. I. emelet. ajtó:3.		belterület
Hrsz:		7041/0/A/13
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	56	
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+ 4emelet kiépítésű társasház, első emeletén található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban a fűtést gázkonvektorok a melegvíz-ellátást gázbojler biztosítja, de a gáz elzárásra került. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

Lakás		
Nettó alapterülete	55,64	m ²
Szintek száma	fszt+4em	
Épület funkciója	Lakás	
Építés éve	1930	
		
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
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	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 tető szerkezete 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

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. I. emelet. ajtó:3.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

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 mérsékelték 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
	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 10. 1. emelet. ajtó:3. belterület 7041/0/A/13 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:	48,8	MFt	súly:	100%	48,8 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	33,7	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **48,80 MFt**

48 800 000 Forint

Azaz Negyvennyolcmillió-Nyolcszázezer 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 10. I. emelet. ajtó:3.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7041/0/A/13			
Telek terület:	56			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Lakás	szoba	14,04 m ²	parketta	felújítandó
	szoba	16,85 m ²	parketta	felújítandó
	fürdő	3,84 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	1,08 m ²	kerámia	felújítandó
	et.	3,57 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	9,36 m ²	kerámia	felújítandó
	kamra	1,20 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	5,70 m ²	parketta	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
Lakás		55,64 m ²	100%	55,64 m ²
Mindösszesen:		55,64 m²		55,64 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. 1. emelet. ajtó:3. belterület 7041/0/A/13 hrsz.	Budapest XII. kerület, Greguss utca	Budapest XII. kerület, Schwartzter Ferenc utca	Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34888592	https://ingatlan.com/34815361	https://ingatlan.com/34764504
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		68 900 000	64 900 000	84 900 000
redukált alapterület (m2)	55,6	54	50	64
nettó alapterület	55,64	54	50	64
fajlagos ár		1 275 926	1 298 000	1 326 563
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.09	2025.09	2025.09
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 148 333	1 168 200	1 193 906
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	56	hasonló 1,00	hasonló 1,00	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
fűtési mód/komfort	komfortnélküli konvektor	kedvezőbb 0,90	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 elhelykedés	1em	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		861 250	876 150	895 430
SÚLYOZÁS				
számítás alapját képező terület	55,64	-25%	-25%	-25%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	877 609,896			
becsült érték (Ft)	48 830 215			
Becsült érték kerekítve (Ft)	48 800 000			

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 **3 144,68 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 10. 1. emelet. ajtó:3. belterület 7041/0/A/13 hrsz	Budapest XII. kerület, Greguss utca	Budapest XII. kerület, Alkotás utca 5.	Budapest XII. kerület, Greguss utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1950	1950
Adat forrása:		https://ingatlan.com/33986639	https://ingatlan.com/34934398	https://ingatlan.com/33866807
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		275 000	290 000	280 000
redukált alapterület (m2)	56	60	63	60
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 583	4 603	4 667
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)		4 354	4 373	4 433
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	56	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	komfortnélküli konvektor	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85	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
egyéb	1em	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 048	3 061	3 325
SÚLYOZÁS				
		-30,00%	-30,00%	-25,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 144,68			



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:	56 m ²	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	Telekméret	56 m ²														
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	Exit		
Naptári év			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP		4,24														
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év														
lakás	7,96	€/m ² /hó	56 m ²	piaci	5 316 €	5 541 €	5 776 €	6 021 €	6 276 €	6 542 €	6 820 €	7 109 €	7 410 €	7 724 €	8 052 €	8 393 €
lakás		€/m ² /hó			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:					95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:			56 m ²													
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év			5 316	5 541	5 776	6 021	6 276	6 542	6 820	7 109	7 410	7 724	8 052	8 393
kihasználatlanságból adódó veszteség					266	277	289	301	314	327	341	355	371	386	403	420
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év			53	55	58	60	63	65	68	71	74	77	81	84
Összes tervezhető bevétel		euró/év			4 997	5 208	5 429	5 660	5 899	6 150	6 410	6 682	6 965	7 261	7 569	7 890
Összes működési bevétel		Ft/év			1 973 659	2 057 342	2 144 573	2 235 503	2 330 289	2 429 093	2 532 086	2 639 447	2 751 359	2 868 017	2 989 621	3 116 381
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			800 Ft/m ²		44 512	46 399	48 367	50 417	52 555	54 783	57 106	59 528	62 052	64 682	67 425	67 425
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0%-a			19 737	20 573	21 446	22 355	23 303	24 291	25 321	26 394	27 514	28 680	29 896	31 164
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési	Működési bevétel	1,0%-a			19 737	20 573	21 446	22 355	23 303	24 291	25 321	26 394	27 514	28 680	29 896	31 164
Építményadó	Alapterület x	0 Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanadó telek	telekterület x	0 Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.	Működési bevétel	1,0%-a			19 737	20 573	21 446	22 355	23 303	24 291	25 321	26 394	27 514	28 680	29 896	31 164
Egyszeri ráfordítási költség:	Felújítandó épületek korszerűsítésére				-											
Összes kiadás					103 722	108 120	112 704	117 482	122 464	127 656	133 069	138 711	144 592	150 723	157 114	160 916
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)					1 869 937	1 949 223	2 031 870	2 118 021	2 207 825	2 301 437	2 399 018	2 500 736	2 606 767	2 717 294	2 832 507	2 955 465
Diszkonttényező	r =	8,40%			1,0000	0,9225	0,8510	0,7851	0,7242	0,6681	0,6163	0,5686	0,5245	0,4839	0,4464	0,4464
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)					1 869 937	1 798 176	1 729 168	1 662 809	1 598 996	1 537 633	1 478 624	1 421 880	1 367 313	1 314 841	1 264 382	16 699 591
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,90%													16 699 591
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														33 700 000 Ft		

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. I. emelet. ajtó:3.	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 10. 1. emelet. ajtó:3.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/309578/2025
2025.08.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7041/0/A/13 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 10. 1. emelet. ajtó:3.
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
öröklakás	56	2 1	334/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999991/1999/				

2. bejegyző határozat: 38206/1991/1991.01.21
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: 137759/3/1992/1992.11.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
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. 10. 1. em. 3.

Hrsz.: -



környezet



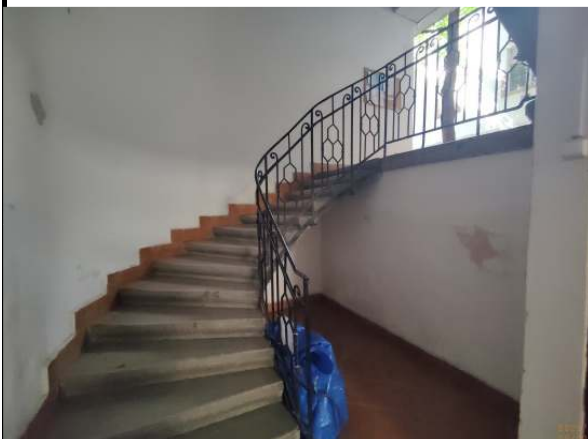
környezet



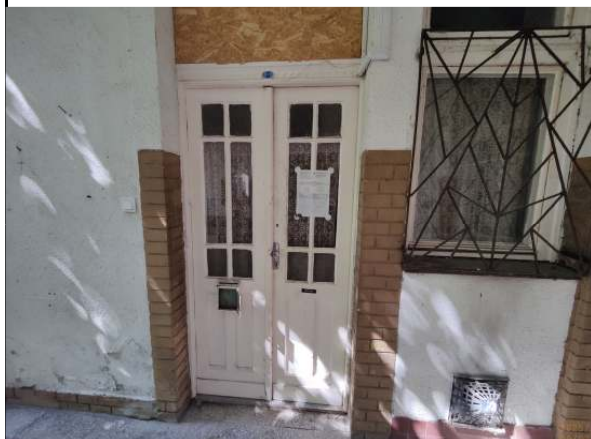
homlokzat



homlokzat



lh.



ajtószám

Fényképek

Cím: Greguss u. 10. 1. em. 3.

Hrsz.: -



előszoba



előszoba



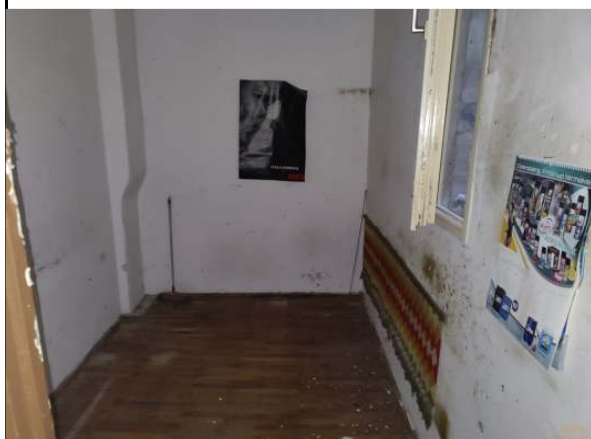
szoba



konyha



kamra



félszoba

Fényképek

Cím: Greguss u. 10. 1. em. 3.

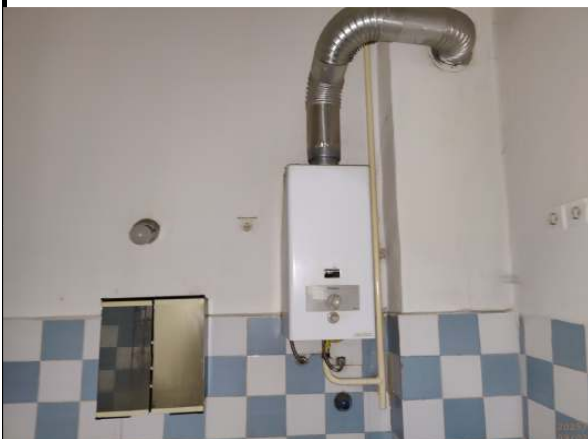
Hrsz.: -



wc



fürdő



bojler



fürdő



szoba



szoba

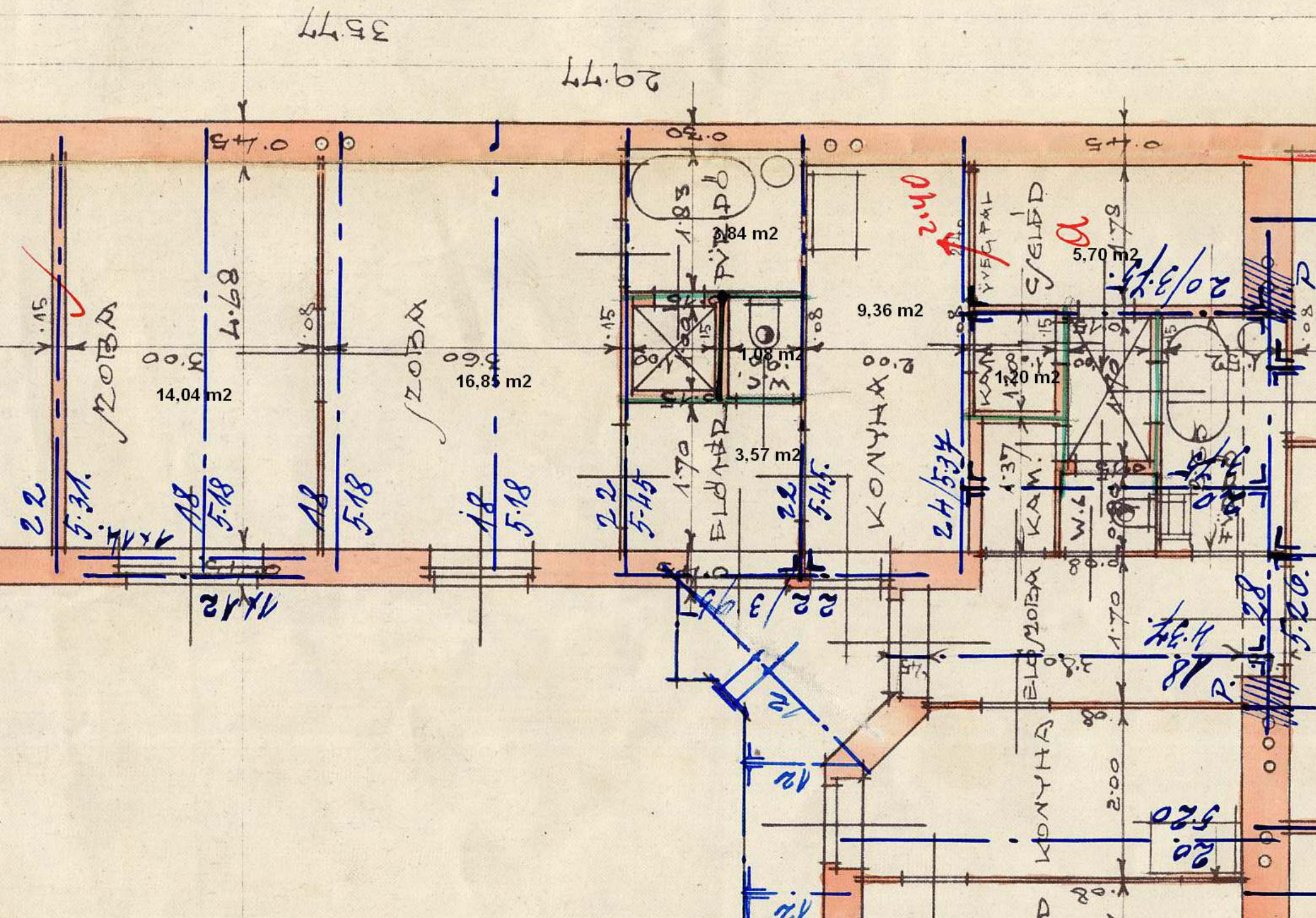
Fényképek

Cím: Greguss u. 10. 1. em. 3.

Hrsz.: -



szoba



T Á R S A S H Á Z T U L A J D O N T

A L A P I T Ó O K I R A T

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./ a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdése alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a budapesti XII. kerületi 416 tulajdoni lap és 7041 hrsz-u; 694 m² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben Budapest, XII. kerület Gregus u. 10. szám alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján

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

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

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

Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- | | | |
|-------|--|----------------------|
| I. | Telek | 694 m ² |
| II. | Alapfalak, felmenő falak, pillérek, szellőzők, kémények | |
| III. | Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, koszoruk, kiváltók, lépcsőkarok és pihenők burkolattal, folyosók burkolattal | |
| IV. | Talajnedvesség elleni szigetelés /fal- és padlószigetelések/, talajviz elleni falszigetelés | |
| V. | Tetőszerkezet héjalással, kémény-bádogszegélyek, párkányfedések, eresz-szegélyek, könyöklőbádógok, függőeresz- és lefolyócsatornák | |
| VI. | Homlokzatvakolat, lépcsőházi vakolat, közös helyiségek vakolatai, | |
| VII. | Közös helyiségek /házfelügyelői lakás, tárolók, közös WC-k, előterek, folyosók/ nyílászáró szerkezetei és biztonsági rácsai | |
| VIII. | Vizbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségű leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai, a kerticsap ágvezetékekkel együtt | |
| IX. | Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai | |
| X. | Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig, a közös tulajdonu helyiségek elektromos vezetékéi és szerelvényei | |
| XI. | Gázbekötés, alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek árammérőjéig, a közös tulajdonu helyiségek ágvezetékei és berendezési tárgyai | |
| XII. | Kapualj a földszinten | 25,70 m ² |
| XIII. | Főlépcső | 18,30 m ² |
| XIV. | Közös WC-k | 4,70 m ² |

XV. Házfelügyelői lakás

Szoba	18,00 m ²
Szoba	13,40 m ²
Előszoba	5,30 m ²
Fürdőszoba	3,30 m ²
Konyha	9,60 m ²
Kamra	1,70 m ²
WC	1,10 m ²
Összesen:	52,40 m ²

- XVI. Padlástér, összesen: 334,70 m²
- XVII. Függőfolyosók, összesen: 108,60 m²
- XVIII. Padlástéri és pincei közlekedők,
összesen: 18,40 m²
- XIX. Pincei közös tárolók, összesen: 163,40 m²

B. Külön tulajdon

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

- 1./ A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt pincei két tartózkodó, tároló, előtér, közlekedő, belépő, négy WC helyiségekből álló életvédelmi létesítmény 86,15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 516/10.000 hányad.
- 2./ A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt pincei 1. ajtó-számu egy szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 28,60 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 171/10.000 hányad.

- 3./ A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt pincei 2. ajtószámu egy szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás $28,20 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 169/10.000 hányad.
- 4./ A Magyar Államot illeti a terveken 4. számmal jelölt pincei 3. ajtószámu egy szoba helyiségből álló öröklakás $21,20 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 127/10.000 hányad.
- 5./ A Magyar Államot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu két szoba, előszoba, garderober, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $65,13 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 390/10.000 hányad.
- 6./ A Magyar Államot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $76,15 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 456/10.000 hányad.
- 7./ A Magyar Államot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 332/10.000 hányad.
- 8./ A Magyar Államot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu két szoba, előszoba, garderober, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $51,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 309/10.000 hányad.
- 9./ A Magyar Államot illeti a terveken 9. számmal jelölt fszt. 5. ajtószámu egy szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $23,15 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 139/10.000 hányad.

- 10./ A Magyar Államot illeti a terveken 10. számmal jelölt fszt. 6. ajtó-számu egy szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $30,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 182/10.000 hányad.
- 11./ A Magyar Államot illeti a terveken 11. számmal jelölt I. em. 1. ajtó-számu két szoba, félshoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakaás $72,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 434/10.000 hányad.
- 12./ A Magyar Államot illeti a terveken 12. számmal jelölt I. em. 2. ajtó-számu három szoba, félshoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $90,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 543/10.000 hányad.
- 13./ A Magyar Államot illeti a terveken 13. számmal jelölt I. em. 3. ajtó-számu két szoba, félshoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,80 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 334/10.000 hányad.
- 14./ A Magyar Államot illeti a terveken 14. számmal jelölt I. em. 4. ajtó-számu két szoba, előszoba, konyha, garderobe, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $52,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 317/10.000 hányad.
- 15./ A Magyar Államot illeti a terveken 15. számmal jelölt I. em. 5. ajtó-számu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,60 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 333/10.000 hányad.
- 16./ A Magyar Államot illeti a terveken 16. számmal jelölt I. em. 6. ajtó-számu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $57,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 346/10.000 hányad.

- 17./ A Magyar Államot illeti a terveken 17. számmal jelölt II. em. 1. ajtó-számu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $72,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 434/10.000 hányad.
- 18./ A Magyar Államot illeti a terveken 18. számmal jelölt II. em. 2. ajtó-számu három szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $90,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 543/10.000 hányad.
- 19./ A Magyar Államot illeti a terveken 19. számmal jelölt II. em. 3. ajtó-számu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,80 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 334/10.000 hányad.
- 20./ A Magyar Államot illeti a terveken 20. számmal jelölt II. em. 4. ajtó-számu két szoba, előszoba, garderober, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $52,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 317/10.000 hányad.
- 21./ A Magyar Államot illeti a terveken 21. számmal jelölt II. em. 5. ajtó-számu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,60 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 333/10.000 hányad.
- 22./ A Magyar Államot illeti a terveken 22. számmal jelölt II. em. 6. ajtó-számu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $57,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 346/10.000 hányad.
- 23./ A Magyar Államot illeti a terveken 23. számmal jelölt III. em. 1. ajtó-számu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $72,40 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 434/10.000 hányad.

- 24./ A Magyar Államot illeti a terveken 24. számmal jelölt III. em. 2. ajtószámu három szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $90,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $543/10.000$ hányad.
- 25./ A Magyar Államot illeti a terveken 25. számmal jelölt III. em. 3. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás $55,80 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $334/10.000$ hányad.
- 26./ A Magyar Államot illeti a terveken 26. számmal jelölt III. em. 4. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, garderober, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $52,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $317/10.000$ hányad.
- 27./ A Magyar Államot illeti a terveken 27. számmal jelölt III. em. 5. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $55,60 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $333/10.000$ hányad.
- 28./ A Magyar Államot illeti a terveken 28. számmal jelölt III. em. 6. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $57,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $346/10.000$ hányad.
- 29./ A Magyar Államot illeti a terveken 29. számmal jelölt tetőtéri 1. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, garderober, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $48,29 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $288/10.000$ hányad.

III.

Ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./ a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási és Földértékelési Osztályától kérni fogja, hogy az Ingatlannyilvántartási Részleg a társasháztulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően, a társasház közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel egy földrészletként törzsbetétbe egyesítse, míg a II. fejezet B. pontjában foglalt, felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni jóságtestként külön-külön tulajdoni lapokra jegyezze be a tulajdonjogot.

A Magyar Állam javára jegyezze be azzal, hogy az ingatlan kezelője a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1./ A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonába vannak.

Az épület azon részei, berendezések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, valamint a külön tulajdonban lévő helyiségek a tulajdonostársat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

2./ A birtoklás, használat, rendelkezés joga, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat, rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására, használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések kezei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmével.

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

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetve a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek- vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4./ Épitkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha e munka másik tulajdonostárs, vagy társak jogát érinti, sérti, ki kell kérni előzetesen az érintett tulajdonostárs vagy társak hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I. - XIX. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

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 tulajdonostárs az öröklakás /helyiség/ használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó /bérlő, stb./ a lakás vagy a közös tulajdonban lévő vagyonrészek rendellenes használatával okoz.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a kártérítési kötelezettségét nem teljesíti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére megteheti. A jogellenes állapot megszüntetésére bíróilag is kötelezhető.

7./ Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

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

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

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

A közgyűlés határoz:

- a./ a közös tulajdonban lévő épület, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,
- b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,
- c./ év közben a terven kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégeztetéséről,

- d./ a felújítási alap képzéséről, mértékéről,
- e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- 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 hasznosításáról, használatáról, birtoklásáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, tevékenységének ellenőrzéséről, a gazdálkodásával kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás /felmentvény/ elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A tulajdonostársak minden év első hónapjában évi rendes közgyűlést tartanak. Fontos ok közlésénél legalább 3 albetét tulajdonosa kérheti rendkívüli közgyűlés összehívását. Azokban az esetekben, amikor jelen okirat valamely tulajdonostárs kérelméhez való hozzájárulás kifejezetten a közgyűlés hatáskörébe utalja, az érintett tulajdonostárs egymaga is kérheti közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint a telek-
könyvi ingatlannyilvántartási hatóság is egybehívhatja a közgyűlést. Jogosult végül a közgyűlés rendkívüli összehívására a közös képviselő is. A közgyűlés összehívását minden rendes vagy rendkívüli közgyűlés esetén egyaránt a közös képviselő intézi.

A közgyűlési meghívót, amelyben a közgyűlés időpontját és a tárgysorozatot tünteti fel, a közgyűlés napját megelőzően legalább 10 nappal ajánlott levélben kell postára adni, vagy aláírással átvetetni az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket, illetve lakóhelyük megváltoztatását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen helyre távoznak vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

A közgyűlés egybehívását abban az esetben, ha a közös képviselő intézkedése ellen tett panasz miatt kerül sor, vagy ha egyébként a közös képviselő az egybehívást indokolatlanul megtagadja, a tulajdonostársak 1/3-a által megbízott személy is jogosult intézkedni.

A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja /írásbeli körözhvény, telefon, stb./.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3-nak jelenléte szükséges. A külön tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg. A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni, és a közgyűlés elnökéhez kell leadni. 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 - kivéve ha a társasházakról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. Közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangu határozat szükséges:

- a./ az alapító okirat módosításához,
- b./ az ingatlan, épület teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

d./ az egész ingatlan elidegenítéséhez,

e./ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a közgyűlési határozat végrehajtására halasztó hatállyal nem bír, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét. A közös képviselő, illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatot.

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 időszakra a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

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

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadását a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól. Hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban lévő telek, épület, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből származó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

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

A közös képviselő köteles a számadásokat /félévenként/ évenként lezárni és az ezt igazoló okiratokkal együtt betekintés, tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak, illetőleg ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, ennek rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak az összes bevételt és kiadást tartalmaznia kell. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben a legkésőbb március hó végéig tartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróság, hatóság 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, közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indit pert.

A közös képviselő a közgyűlés felahtalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbizhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, ugy ezek munkáltatója a közös képviselő.

11./ Egyéb rendelkezések

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

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

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonos-társaira, illetve jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezéshez, létesítésükhöz.

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

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

1990 -12- 18

Budapest, 19.....

A Magyar Állam képviselőjében

Főv.

Ellenjegyezte:

42 sz. Jogi tanács
1086 Budapest
Telefon 17...-985

Főv. XII-X. ker. IKV.

Társasháztulajdont alapító okirat módosítása

A Fővárosi XII-I.kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Magyar Állam tulajdonában és a Vállalat kezelésében lévő, Budapest, XII.kerület 7041 hrsz.alatt *416* társasházi törzslapon felvett, természetben a Gregus u.10 szám alatt fekvő és már társasházzá alakított ingatlan társasházi alapító okiratát a tulajdonosi jogkör gyakorlása során a módosított műszaki leírás szerint az alábbiak szerint módosítja.

- A módosítás indoka, hogy a tulajdonosi jogkör gyakorlója a társasházban lévő és az alapító okiratban II.B.fejezet, külön tulajdoni vagyonrész 17. és 18. valamint 23. és 24. szám alatt felvett albetétekben tévesen tüntette fel a szoba számot és így a lakások négyzetméterét is.

A tulajdonosi jogkör gyakorlója fentieket a műszaki leíráson és terveken módosította, ennek alapján kéri a T.Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási Osztályát, az alábbiak szerinti módosítást jegyezze be:

- A Magyar Államot illeti a terveken 17.számmal jelölt II.emelet 1 ajtószám alatti három szobából, egy félszobából, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás 91,10 m² alapterülettel, valamint a közösségi tulajdonban maradó vagyontárgyakból 546/10.000-d részesilletőség,
- A Magyar Államot illeti a terveken 18.számmal jelölt II.emelet 2 ajtószám alatti, kettő szobából, egy félszobából, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás 71,95 m² alapterülettel, valamint a közösségi tulajdonban maradó vagyontárgyakból 431/10.000-ed részesilletőség,
- A Magyar Államot illeti a terveken 23.számmal jelölt III.emelet 1 ajtószám alatti, három szobából, egy félszobából, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás 91,10 m² alapterülettel, valamint a közösségi tulajdonban maradó vagyontárgyakból 546/10.000-ed részesilletőség,

- A Magyar Államot illeti a terveken 24.számmal jelölt III.emelet 2 ajtószám alatti kettő szobából, egy félszobából, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás 71,95 m² alapterülettel, valamint a közösségi tulajdonban maradó vagyontárgyakból 431/10.000-ed részesilletőség.

Fenti módosítás alapján a

17.számu albetét:

2,5 szobásról 3,5 szobásra
72,40 m²-ről 91,10 m²-re
434/10.000 hányadról 546/10.000 hányadra,

18.számu albetét:

3,5 szobásról 2,5 szobásra
90,65 m²-ről 71,95 m²-re
543/10.000 hányadról 431/10.000 hányadra,

23.számu albetét:

2,5 szobásról 3,5 szobásra
72,40 m²-ről 91,10 m²-re
434/10.000 hányadról 546/10.000 hányadra,

24.számu albetét:

3,5 szobásról 2,5 szobásra
90,65 m²-ről 71,95 m²-re
543/10.000 hányadról 431/10.000 hányadra

változik.

Az alapító okirat egyéb rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Budapest, 1991.április 15

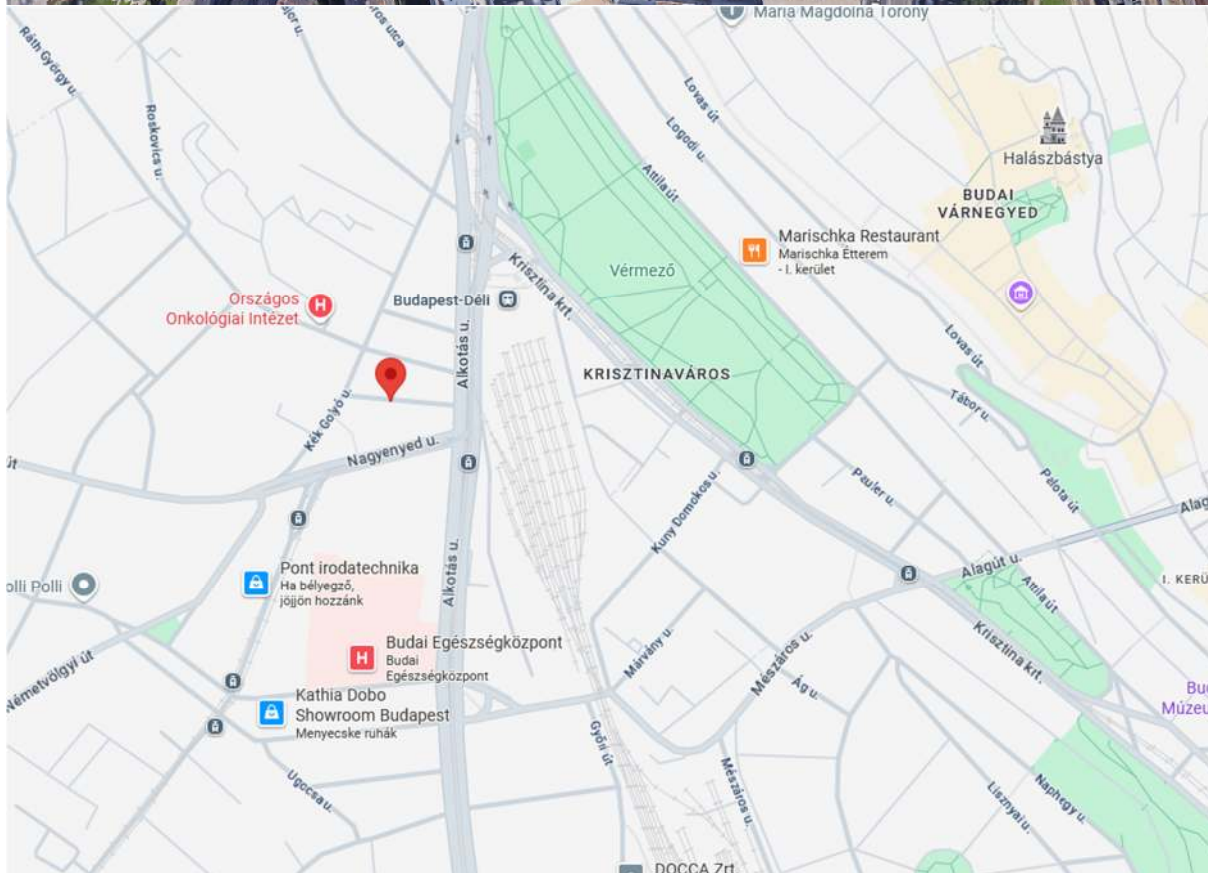
Magyar Állam képviselőjében

ellenjegyezte:

Budapesti 28. sz.

Ügyvédi Iroda
1053 Bp., V., Kecskeméti
Telefon: 175-145, 175-08
dr. HOLLÓ ANNA KATALIN ügyv.

1991 -04- 29

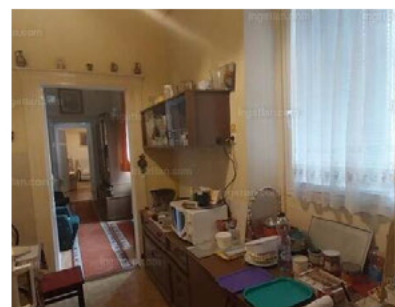
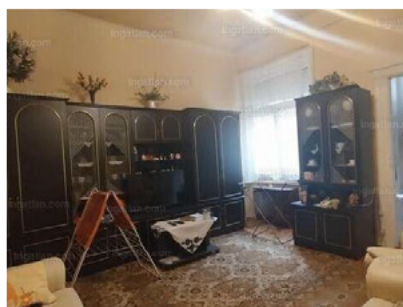


ingatlan.com

Gönczi József
Otthon Csoport

+36 70 886 7150

+36 30 140 4242



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
68,90 millió Ft	54 m²	2

Ingatlan állapota **közepes állapotú**Építés éve **1950 előtt**Komfort **komfortos**Emelet **3**Épület szintjei **4**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **nincs**Átlag gázfogyasztás **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás **nincs megadva**Rezsiköltség **20 000 Ft/hó**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **nyugat**Kilátás **udvari**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **legfelső emelet, nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület - ingyenes**Fűtés **gázkazán**Szigetelés **van - 10 cm**

Közös költség

20 000 Ft/hó

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva**A DÉLI PÁLYAUDVARNÁL 54 NÉGYZETMÉTERES, 2 SZOBÁS LAKÁS ELADÓ!
KÉT KIS LAKÁSSÁ ALAKÍTHATÓ!**

Eladó a 12.kerületben, a Greguss utca elején, a Déli pályaudvartól és a MOM parktól 3-5 perc távolságra lévő, 54 négyzetméteres, 2 szobás, részben felújított ingatlan (a konyha és a fürdőszoba felújítandó). A lokáció kiváló.

A csendes társasház 3.emeletén található a lakás, lift nincs.

A fűtést gázkazán biztosítja.

Készpénzre és hitelre is vásárolható.

Kérdés és megtekintés kapcsán várom hívását!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34888592>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Choma-Varga
Titanilla
OC Vision Kft. - Buda III.

**+36 70 716 8158**

Budapest XII. kerület, Schwartz Ferenc utca

Eladó téglalakás

Ár		Alapterület		Szobák	
64,90 millió Ft		50 m²		3	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nincs megadva		
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	egy helyiségben		
Komfort	összkomfortos	Tájolás	dél		
Emelet	földszint	Kilátás	udvari		
Épület szintjei	4	Erkély mérete	nincs megadva		
Lift	van	Kertkapcsolatos	nincs megadva		
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri		
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva		
Átlag gázfogyasztás	 nincs megadva	Fűtés	gáz (konvektor)		
Átlag áramfogyasztás	 nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva		
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva		
Közös költség	26 500 Ft/hó				

Eladó egy 50 m²-es, nappali + 2 szobás földszinti lakás kiváló lokációval, a Kék Golyó utcánál!

Ez a hangulatos földszinti lakás ideális választás lehet bárkinek, aki szeretne központi helyen, mégis csendes környezetben élni. A lakás bejárata és déli fekvésű, napfényes nappalija a társasház belső, zöld kertjére néz, ahol akár egy kellemes kis kiülő rész is kialakíthatunk.

A lakásban a nappalin kívül, két szoba található, az egyikben galéria növeli a hasznos alapterületet. A nagy méretű ablakoknak köszönhetően a lakás két irányból is kap természetes fényt, ami kellemes, világos életteret biztosít.

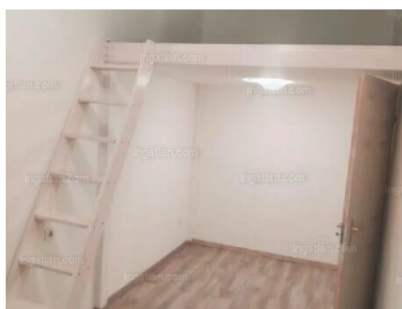
A konyha és a fürdőszoba az elmúlt évek során megújult, a fűtésről gázkonvektorok gondoskodnak. A fotókon látható kályha design elemként funkcionál, a további berendezés az új tulajdonos fantáziájára van bízva.

A lokáció rendkívül kedvező: sétatávolságra található a Déli pályaudvar, néhány villamosmegállóra pedig a MOM Park és a MAMMUT bevásárlóközpont – ezekben számtalan lehetőség nyílik bevásárlásra, kikapcsolódásra, mozizásra vagy akár sportolásra is.

A lakás fenntartási költsége alacsony: a közös költség 26 510 Ft/hó, amely tartalmazza a korlátlan vízfogyasztást is. Ez tovább csökkenthető, ha a felújítás során hivatalos vízórát szerelünk be.

A lakáshoz tartozik egy saját tároló is, amely akár 1-2 kerékpár tárolására is kiválóan alkalmas.

Ne hagyd ki ezt a remek lehetőséget – hívj, és mutatom, miért különleges ez az ingatlan!
Angol leírás

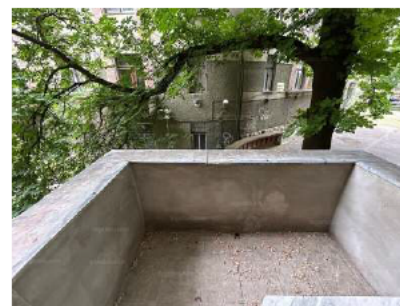


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34815361>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Vág Sára
Livin.co

+36 30 970 8880



Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca

Eladó téglalakás

Ár		Alapterület		Szobák	
84,90 millió Ft		64 m ²		2	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nem		
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	külön helyiségben		
Komfort	összkomfortos	Tájolás	nincs megadva		
Emelet	1	Kilátás	udvari		
Épület szintjei	5	Erkély mérete	3 m ²		
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nem		
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri		
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	utca, közterület		
Átlag gázfogyasztás	 nincs megadva	Fűtés	gázkazán		
Átlag áramfogyasztás	 nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva		
Rezsiköltség	20 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva		
Közös költség	38 000 Ft/hó				

Nagyenyed utca felső részén eladó egy csendes, 2 szobás, erkélyes lakás!

Az ingatlan jó állapotú, de igény szerint kell még rá költeni. Mindkét szoba tágas, valamint a konyhája is kellemes méretű, így akár egy teljesértékű, világos szoba kialakítható belőle. A két szoba és az erkély a szomszédos házzal közös udvarra néznek, ahol egy szép nagy vadgesztenye fa található - emiatt a két szoba nem annyira világos.

Külső nyílászárói fából készültek, 10 éve lettek cserélve, redőnnel, szúnyoghálóval ellátottak. A belső nyílászárók az eredetiek, de felújításra kerültek.

Közös költség 38e Ft, ami tartalmazza a felújítási alapot és a korlátlan vízhasználatot.

A ház rendezett állapotú, a tavalyi évben cserélték a villanyvezetékeket. Lakói csendesek.

A környék remek, MOM park, sportolási lehetőség, élelmiszer üzletek, pékség, kávézó 5-10 percre található. A közlekedés is kitűnő, több villamos és buszmegálló, M2 szintén néhány perc gyalogosan.

Ajánlom a lakást befektetésre, kis családoknak, de akár irodának, jóga/pilates stúdióknak is tökéletes a lakás elrendezése miatt.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34764504>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Dankó Klára
Dankó Klára
Ingatlanközvetítés



Ellenőrzött Partner

+36 70 609 1779



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
275 000 Ft

Alapterület
60 m²

Szobák
2

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	1950 előtt
Komfort	összkomfortos
Emelet	1
Épület szintjei	3
Lift	nincs
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	van
Bútorozott	igen
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	dél
Kilátás	utcai
Erkély mérete	3 m²
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	13 500 Ft/hó

Fűtés	gáz (konvektor), hűtő-fűtő klíma
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó erkélyes, LÉGKONDICIONÁLT, 2 szobás lakás a Greguss utcában – azonnal költözhető!
Ha olyan otthont keresel, ahol a csend és nyugalom találkozik a remek elhelyezkedéssel és kiváló közlekedéssel, akkor ne keress tovább! Greguss utca – minden egy karnyújtásnyira: üzletek, éttermek, tömegközlekedés, mégis egy csendes mellékutcában élhetsz.

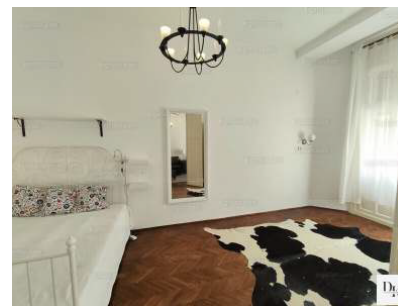
A lakás főbb jellemzői:

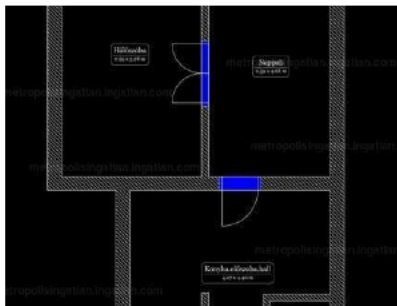
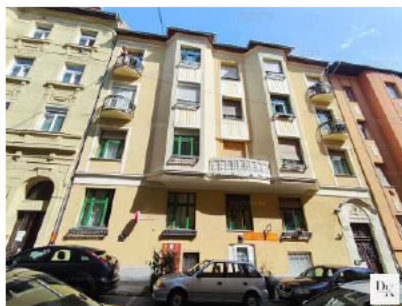
- 60 nm-es kényelmes elosztással
- 2 szoba + konyha étkezővel – ideális pároknak vagy egyedülállóknak
- Erkély, ahol nyugodtan kávézhatsz vagy pihenhetsz
- Teljesen bútorozott – csak a bőröndödet kell hozni
- Egyedi mérőórák – így tényleg csak a saját fogyasztásodért fizetsz
- Alacsony rezszi – gazdaságos fenntartás
- Azonnal költözhető!

Ez a lakás tökéletes választás, ha:

- szereted a praktikus, otthonos megoldásokat,
- fontos számodra a jó infrastruktúra és közlekedés,
- de nem akarsz lemondani a csendes, nyugodt környezetről sem.

Érdeklődj még ma, és foglald le új otthonodat a Greguss utcában!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33986639>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

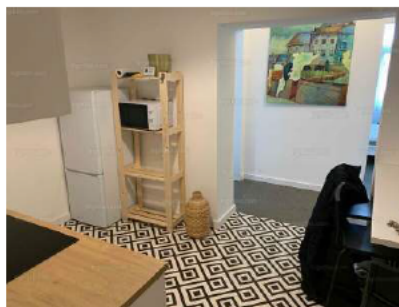
Kosinszky Gordon

GM Capital 2020 Kft.



+36 70 545 4498

+36 30 495 9996



Budapest XII. kerület, Alkotás utca 5.

Kiadó téglalakás

Ár havonta
290 000 Ft

Alapterület
63 m²

Szobák
2 + 1 fél

Ingatlan állapota	újszerű
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	3
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	van
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	igen
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap
Átlag gázfogyasztás	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	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	nincs megadva
Fűtés	nincs megadva

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Közös költség **nincs megadva**

Szigetelés **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Azonnal költözhető – 2,5 szobás lakás kiadó – XII. kerület, Alkotás utca 5, 3. emelet

Bérleti díj: 290.000 Ft + rezsi

Helyszín: Budapest, XII. kerület – Alkotás utca 5, 3. emelet

Épület: Jó állapotú társasház, lifttel

Lakás jellemzői:

2 külön nyíló szoba + 1 félszoba (dolgozószobának, vendégszobának vagy tárolónak ideális)

Világos és tágas elrendezés

Konyha és fürdőszoba jó állapotban

Frissen festett, azonnal költözhető

Csendes, felső emeleti lakás kellemes természetes fénnel

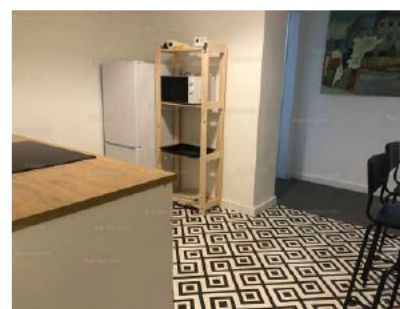
Elhelyezkedés és közlekedés:

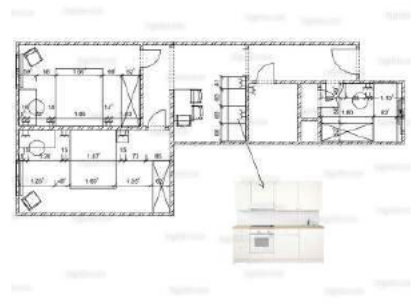
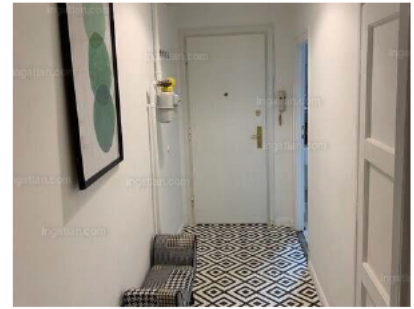
Központi budai elhelyezkedés, kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal

Üzletek, szolgáltatások és éttermek a közelben

MOM Park és Városmajor könnyen elérhető

Gyors kapcsolat a belvárossal és a főbb egyetemekkel





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34934398>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Elek Gergely
Albérlet.hu

+36 70 941 4323



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
280 000 FtAlapterület
60 m²Szobák
2

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	1950 előtt
Komfort	összkomfortos
Emelet	3
Épület szintjei	3
Lift	nincs
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	van
Bútorozott	igen
Költözhető	2025. november
Min. bérleti idő	12 hónap
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	délnyugat
Kilátás	udvari
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	igen
Kisállat	hozható
Dohányzás	nincs megadva
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet
Fűtés	gázkazán

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Szigetelés **nincs megadva**

Rezsiköltség **15 000 Ft/hó**

Energetikai tanúsítvány **E**

Közös költség **15 000 Ft/hó**

for english please scroll down

Kiadó a XII.kerületben egy KÖZPONTI elhelyezkedésű, FELÚJÍTOTT 60nm-es BÚTOROZOTT, GÉPESÍTETT lakás, fákkal övezett társasházban a 3. emeleten.Csendes, baratságos lakóközösség.

KLÍMÁS, az egész lakás napos, tágas, kiváló elrendezésű, HÁLÓSZOBA + NAPPALI, a konyhához tartozik egy KAMRA, BEÉPÍTETT KONYHABÚTOR, ami megkönnyíti a tárolást.
Rezsiköltség külön mérőórákkal kerül elszámolásra.

A közlekedés a FRENKVENTÁLT ELHELYEZKEDÉSE miatt kiváló.
Déli pályaudvar, Széll Kálmán tér, M3 metró, 4-6 os villamos.

Relaxálni vágyók, kisállat tulajdonosok számára a VÉRMEZŐ csupán pár perc.
KIRÁNDULNI vágyók akár 15 perc alatt a 21-es busszal a NORMAFÁNÁL találják magukat.

November-től költözhető.
Kisállat hozható, dohányzás nem megengedett.
Minimum 12 hónapos bérleti szerződés szükséges.
Beköltözés feltétele: 2 havi kaució és 1 havi bérleti díj megfizetése, közjegyzői nyilatkozat.

English

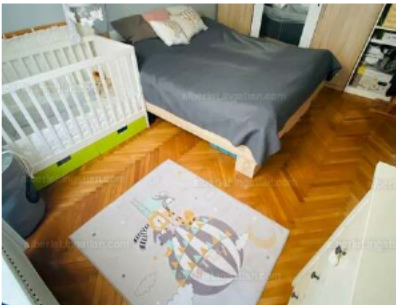
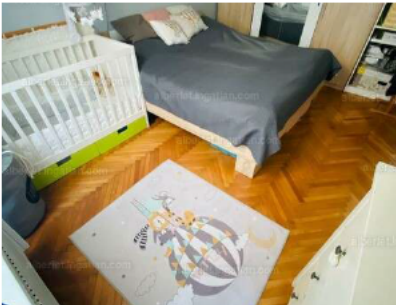
For rent in District XII, a CENTRALLY located, RENOVATED 60sqm FURNISHED, MECHANIZED apartment in a tree-lined condominium on the 3rd floor. Quiet, friendly residential community.

AIR-CONDITIONED, the whole apartment is sunny, spacious, with excellent layout, BEDROOM + LIVING ROOM, the kitchen has a PANTRY, BUILT-IN KITCHEN FURNITURE, which makes it easy to store.
Overhead costs are accounted for with separate meters.

Transport is excellent due to its FREQUENT LOCATION.
Déli pályaudvar, Széll Kálmán tér, metro line M3, tram lines 4-6.

For those who want to relax and pet owners, VÉRMEZŐ is only a few minutes.
Those who want to go on a trip can find themselves at NORMAFA in as little as 15 minutes by bus 21.

It can be moved in from November.
Pets are allowed, smoking is not allowed.
A minimum 12-month lease is required.
Conditions for moving in: payment of 2 months' deposit and 1 month's rent, notarial statement.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33866807>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.