

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 123 BUDAPEST XII.KER. Győri út I. 3. emelet.
ajtó:23. belterület 7649/0/A/41 hrsz. alatti**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbcselő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbcselő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2026.10.02



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:

2026.10.02

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Győri út I. 3. emelet. ajtó:23. belterület	Helyszíni szemle:	2026.05.29
------	--	-------------------	------------

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. Győri út I. 3. emelet. ajtó:23. belterület 7649/0/A/41 hrsz.	
Természetben:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Győri út I. 3. emelet. ajtó:23. belterület 7649/0/A/41 hrsz.	
HRSZ:	7649/0/A/41	
Telek terület:	95 m ²	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	95 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	95 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	95 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2026.10.02	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	91 600 000	Forint
	Azaz Kilencvenegymillió-Hatszázezer 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	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123 BUDAPEST XII.KER. Győri út 1. 3. emelet. ajtó:23. belterület 7649/0/A/41 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123 BUDAPEST XII.KER. Győri út 1. 3. emelet. ajtó:23. belterület 7649/0/A/41 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. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlanrész az 3. emeletre érve az 23.-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 értékelés során az ingatlan állapotára való tekintettel a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk az öh. adatoknál. Az előzmény óta az a kapott információ alapján az ingatlanon változás nem történt, így új helyszíni szemlét nem tartottunk. A kialakult érték feltétele a változatlan földhivatali adatok, előző szemle állapotának megléte.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

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

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Győri út 1. 3. emelet. ajtó:23. belterület	Helyszíni szemle:	2026.05.29
------	--	-------------------	------------

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

A szakértői szemle során:

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

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

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

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

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

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

A piaci összehasonlító értékelés:

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

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

Költségalapú értékelés:

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

A módszer fő lépései:

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

Hozamelvű értékelés:

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

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

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

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

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

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

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

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2026.05.29

1123 BUDAPEST XII.KER. Győri út 1. 3. emelet. ajtó:23.		belterület
Hrsz:		7649/0/A/41
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	95	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

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, p+fsz+3 emelet kiépítésű társasház, 3. emeleten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A fűtést konvektorok, melegvíz ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

Lakás		
Nettó alapterülete	94,95 m ²	
Szintek száma	p+fszt+3em	
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, vakolt	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	-	konvektor
Melegvíz	villanybojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és 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-ben a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 23,5 százalékot ért el, ezzel reálértelemben 19,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásár-drágulása. A dinamikus áremelkedés miatt 2025 negyedik negyedévében országosan 22,5 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami az előző év azonos időszakai értékhez képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent.

2025-ben becslésünk szerint a magánszemélyek 152 ezer lakáspiaci tranzakciót valósítottak meg, 3 százalékkal többet mint 2024-ben. 2026 első negyedévében azonban már 18 százalékkal csökkent a tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest. Az Otthon Start Program (OSP) tavaly szeptemberi indulása átrendezte a lakáspiaci forgalom szerkezetét: a fővárosban egy év alatt 25 százalékról 40 százalékra emelkedett az elsőlakás-vásárlók aránya, míg befektetési céllal kevesebben vásároltak az OSP indulása óta, és a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben. Az OSP indulásakor látott forgalombővülést követően a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túlértékeltség miatt.

2025 negyedik negyedévében a megkötött lakáshitel-szerződések volumene éves összevetésben 130 százalékkal emelkedett. A jelentős bővülés az Otthon Start Program hatására történt, melynek köszönhetően a támogatott hitelek aránya a lakáshitelekben belül 23 százalékról 81 százalékra emelkedett 2026 első negyedévére. Az Otthon Start jelentős igénybevétele miatt a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas szintre, 60 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévében a program bevezetése előtti időszakot jellemző 36 százalékról. Az Otthon Start hitelek 90 százaléka használt lakás vásárlását finanszírozza, és átlagosan 35 millió forint hitelt vettek fel a háztartások a program keretében. Az Otthon Start keretében 2026. márciusig összesen 33,2 ezer hitelszerződést kötöttek a bankok mintegy 1161 milliárd forint értékben. A 2025 szeptemberében elindult program az arra jogosultak számára érdemben javította a lakásvásárlás elérhetőségét, ugyanakkor a lakásárak emelkedéséhez is hozzájárult.

2025-ben 12 ezer újjépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 8 százalékkal kevesebb, mint 2024-ben, és legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebb lakást. Ugyanakkor a 2025-ben országosan kiadott építési engedélyek 37 százalékos bővülése elsősorban a fővárosban és a megyei jogú

városokban érdemben bővülő kínálatot eredményezhet a következő években. 2026 első negyedévében az átadott új lakások száma 4 százalékkal, míg a kiadott építési engedélyek száma 64 százalékkal bővült éves összevetésben. Rövid távú előrejelzésünk alapján 2026. év egészében 15,7 ezer lakás átadása várható, ami 30 százalékos bővülést jelentene éves összevetésben.

2026 első negyedévében Budapesten 22 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 46 százalékos bővülés, és az elmúlt 10 év legmagasabb kínálati szintjét jelenti. A szabad, még megvásárolható újlakások száma 63 százalékos éves bővülést követően historikus csúcsra, 9490 lakásra emelkedett 2026. márciusra, ami a kínálat kereslethez képesti jelentős emelkedését mutatja. Az újlakás piacon érdemben bővíthet a kínálat az Otthon Starthoz kapcsolódó kiemelt projekteknek köszönhetően, azonban egyelőre még nem indultak el nagy számban ezen fejlesztések. Az április közepéig kiemelt 31 – ebből Budapesten 22 – lakóingatlan beruházásból az első negyedév végén összesen 4 OSP kiemelés állt értékesítés alatt nagyjából 1200 lakással. A fővárosi újlakás-kínálatban egyre csökken az Otthon Start Programra jogosult lakások aránya az újlakások folytatódó drágulása miatt, mely március végére elérte az 1,85 millió forintos négyzetméterárat.

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. Győri út 1. 3. emelet. ajtó:23. belterület 7649/0/A/41 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:	91,6	MFt	súly:	100%	91,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	66,6	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **91,60 MFt**

91 600 000 Forint

Azaz Kilencvenegymillió-Hatszázezer 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. Győri út I. 3. emelet. ajtó:23. belterület	Helyszíni szemle:	2026.05.29
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7649/0/A/41			
Telek terület:	95			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Lakás	wc	1,82 m ²	kerámia	felújítandó
	kamra	1,72 m ²	kerámia	felújítandó
	et.	7,63 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő	3,18 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	27,10 m ²	parketta	felújítandó
	szoba	18,42 m ²	parketta	felújítandó
	szoba	16,58 m ²	parketta	felújítandó
	konyha	9,65 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	8,85 m ²	parketta	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
Lakás		94,95 m ²	100%	94,95 m ²
Mindösszesen:		94,95 m²		94,95 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123 BUDAPEST XII.KER. Györi út 1. 3. emelet. ajtó:23. belterület 7649/0/A/41 hrsz.	Budapest XII. kerület, Kapitány utca	Budapest XII. kerület, Kiss J. alt. U.	Budapest XII. kerület, Alkotás utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1908	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35538228	saját adat	saját adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		129 900 000	100 000 000	95 000 000
redukált alapterület (m2)	94,95	94	96	85
nettó alapterület	94,95	94	96	85
fajlagos ár		1 381 915	1 041 667	1 117 647
kínálat/adásvétel		kínálat	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2026.10	2025.02.19	2025.06.11
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	1,10	1,10
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 243 723	1 145 833	1 229 412
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	95	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	komfortos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	konvektor	0,95	0,95	0,95
építés éve	1930	1950 1,00	1908 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
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		994 979	916 667	983 529
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	94,95	-20%	-20%	-20%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	965 058,267			
becsült érték (Ft)	91 632 282			
Becsült érték kerekítve (Ft)	91 600 000			

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, 2026-2036

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 **3 397,60 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
2025	szeptember	6,8
	október	6,81
	november	6,98
	december	6,79
2026	január	6,53
	február	6,4
	március	7,17
	április	6,03
	május	5,3
	június	5,03
	július	5,47
	augusztus	5,59
Átlag		6,24

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,20%
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)	7,40%

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 7,40%-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. Győri út 1. 3. emelet. ajtó:23. belterület 7649/0/A/41 hrsz.	Budapest XII. kerület, Alkotás utca 39/a	Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 13.	Budapest XII. kerület, Kléh István utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1950	1950
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35606630	https://ingatlan.com/35553600	https://ingatlan.com/34434623
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		370 000	420 000	459 000
redukált alapterület (m2)	95	83	89	95
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 458	4 719	4 832
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026.10	2026.10	2026.10
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 235	4 483	4 590
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	95	hasonló 1,00	kisebb 0,95	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	komfortos konvektor	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
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	0%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 388	3 362	3 443
SÚLYOZÁS				
		-20,00%	-25,00%	-25,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 397,60			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
395 Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	95 m ²	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	Telekméret	95 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			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP		4,24														
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év														
lakás	8,60	€/m ² /hó	95 m ²	piaci	9 801 €	10 216 €	10 649 €	11 101 €	11 571 €	12 062 €	12 574 €	13 107 €	13 662 €	14 242 €	14 846 €	15 475 €
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:			95 m ²													
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év			9 801	10 216	10 649	11 101	11 571	12 062	12 574	13 107	13 662	14 242	14 846	15 475
kihasználatlanságból adódó veszteség					490	511	532	555	579	603	629	655	683	712	742	774
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év			98	102	106	111	116	121	126	131	137	142	148	155
Összes tervezhető bevétel		euró/év			9 213	9 603	10 010	10 435	10 877	11 338	11 819	12 320	12 843	13 387	13 955	14 546
Összes működési bevétel		Ft/év			3 638 956	3 793 248	3 954 081	4 121 734	4 296 496	4 478 667	4 668 563	4 866 510	5 072 850	5 287 939	5 512 147	5 745 863
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			800 Ft/m ²		75 960	79 181	82 538	86 038	89 686	93 488	97 452	101 584	105 891	110 381	115 061	115 061
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0%-a			36 390	37 932	39 541	41 217	42 965	44 787	46 686	48 665	50 729	52 879	55 121	57 459
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési	Működési bevétel	1,0%-a			36 390	37 932	39 541	41 217	42 965	44 787	46 686	48 665	50 729	52 879	55 121	57 459
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			36 390	37 932	39 541	41 217	42 965	44 787	46 686	48 665	50 729	52 879	55 121	57 459
Egyszeri ráfordítási költség:	Felújítandó épületek korszerűsítésére				-											
Összes kiadás					185 129	192 978	201 160	209 690	218 580	227 848	237 509	247 579	258 077	269 019	280 426	287 437
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)					3 453 827	3 600 270	3 752 921	3 912 045	4 077 916	4 250 819	4 431 054	4 618 931	4 814 773	5 018 920	5 231 722	5 458 425
Diszkonttényező	r =	7,90%			1,0000	0,9268	0,8589	0,7960	0,7378	0,6837	0,6337	0,5873	0,5443	0,5044	0,4675	0,4675
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)					3 453 827	3 336 672	3 223 492	3 114 150	3 008 517	2 906 467	2 807 879	2 712 635	2 620 621	2 531 729	2 445 852	34 484 284
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,40%													34 484 284
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE													66 600 000 Ft			

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Győri út I. 3. emelet. ajtó:23. belterület	Helyszíni szemle:	2026.05.29
------	--	-------------------	------------



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. Győri út I. 3. emelet. ajtó:23. belterület	Helyszíni szemle:	2026.05.29
------	--	-------------------	------------



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(teljes,ügyleti)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260529/7183
2026.05.29

Oldal 1/1

Budapest XII ker.
Belterület, 7649/0/A/41 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII KER., GYŐRI ÚT 1. 3 EM. 23. AJTÓ
Budapest XII ker., Belterület, 7649/0/A/41 társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999990/1999/				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
Rendeltetési mód		Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
öröklakás		95	3	1	317/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 257497/1993/				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 257497/1993/
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 137759/1992/1992.07.22 eredeti felvétel, 257497/1993/ Név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1126 BUDAPEST XII.KER., Böszörményi út 23-25.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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:

Győri út 1. 3/23

Hrsz.:

-



környezet



környezet



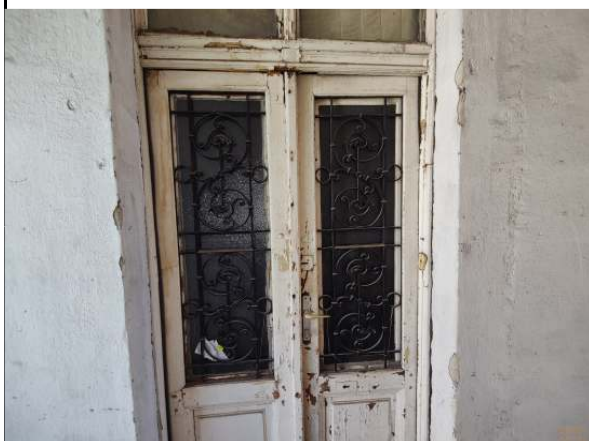
homlokzat



homlokzat



lh.



ajtószám

Fényképek

Cím:

Győri út 1. 3/23

Hrsz.:

-



előszoba



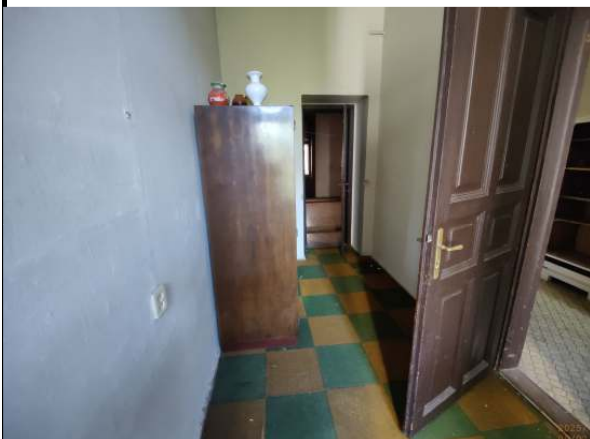
konyha



konyha



szoba



szoba



szoba

Fényképek

Cím: Győri út 1. 3/23

Hrsz.: -



fűtés



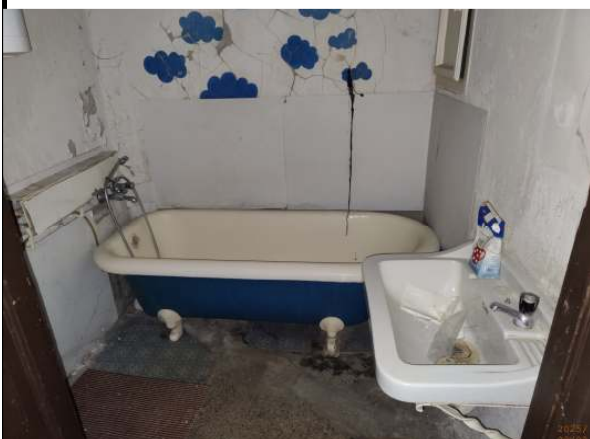
szoba



szoba



szoba



fürdő



bojler

Fényképek

Cím: Győri út 1. 3/23

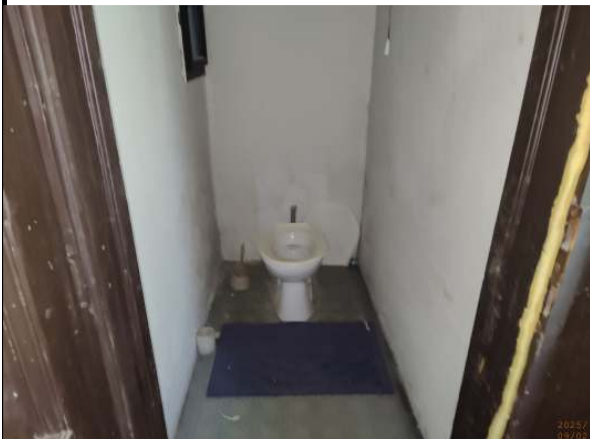
Hrsz.: -



kamra

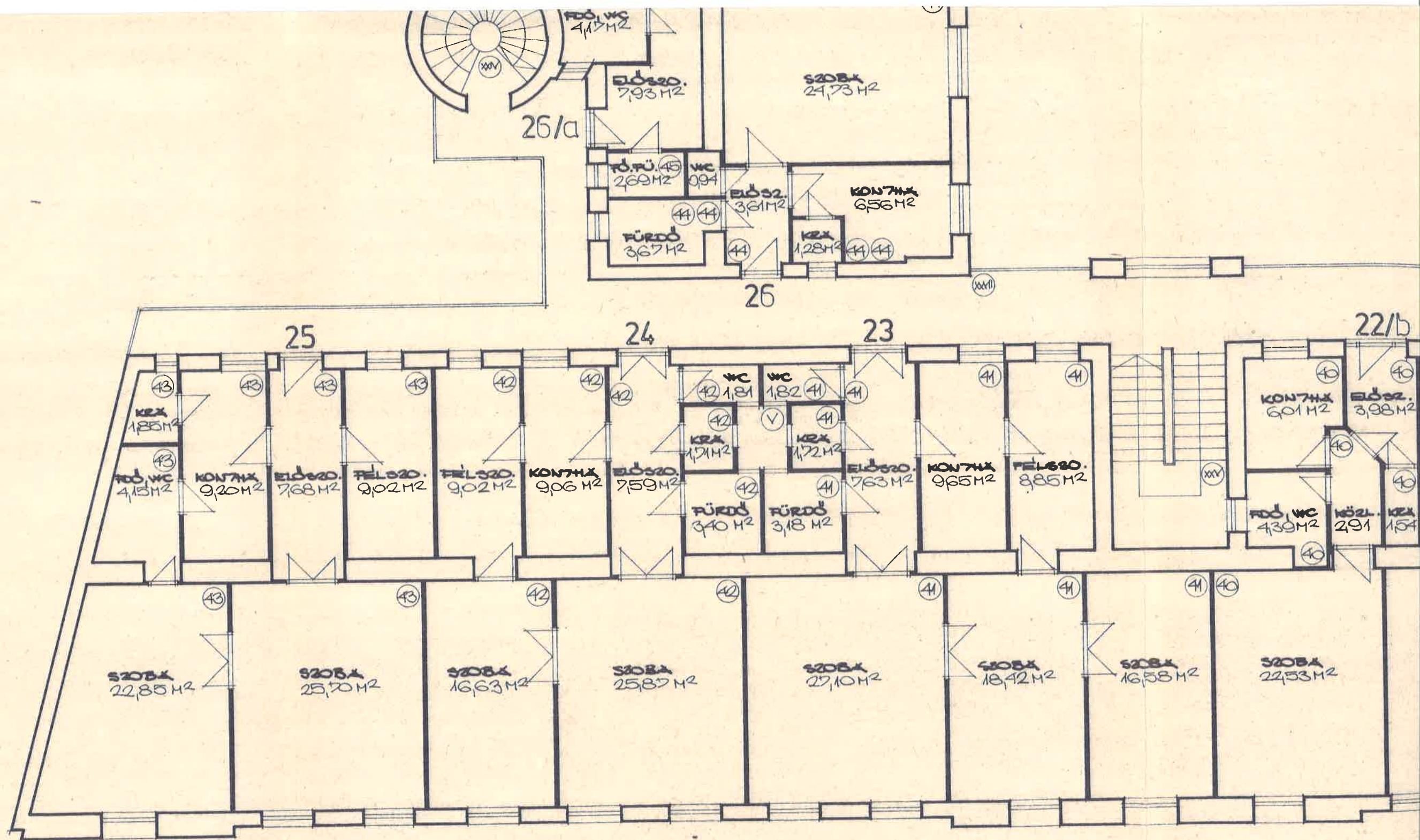


villanyóra



WC

165	154	143	215
455	440	440	
454	236	104	104
270	262	373	
169	186	76	
560	560	560	566



90	200	167	196	196	197	165	187	186	164	212	195	238	164
127	200	167	196	196	197	165	118	118	164	212	195	208	119
480		459		297		462		484		329		296	398

H. eredeti ömlesztett
cappo
95.XI.21. / emitt

1993 DEC 14	
257497	

T Á R S A S H Á Z

A L A P I T O O K I R A T

Az ingatlan fekvése: 1123 Budapest, Gyôri út 1.

Helyrajzi szám: 7649

Tulajdoni lapszám: 450

talasház XII
H50/0
H50/1 - H50/45
Budapest 93 dec. 20
FŐVÁROSI KÖZTÉR
BUDAPEST
1123

I.

Általános rendelkezések

A XII. kerületi Önkormányzat a 450.sz. tulajdoni lapon 7649 hrsz. alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Györi út 1. szám alatt álló ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelte műleírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

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

II.

Közös és külön tulajdonA. Közös tulajdon

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

I. Telek: 1236 m².

- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, ki-váltók stb.), az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók szerkezetei, korlátok.
- IV. Magastető szerkezete és héjalása.
- V. Légaknák.
- VI. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VIII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).
- IX. Külső homlokzatvakolat, lábazat, 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. Vizbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIV. Lakók rekeszei és tárolói.
- XV. Pincei közlekedő és lejárati.
- XVI. Közös tároló.
- XVII. Külső lépcsők.
- XVIII. Légókút.

- XIX. Főlépcső.
- XX. Melléklépcső.
- XXI. Függőfolyosók az I.-III. emeleteken.
- XXII. Padlástér.

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

B. Külön tulajdon

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

1. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt U-1. ajtószám alatti (Iroda) egy szobából, WC-ből, zuhanyzóból, közlekedőből, főzőfülkéből, és kettő irodából álló helyiségek, összesen 72,79 m² kerekítve 73 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 243/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/1 hrsz. alatt.
2. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt U-2. ajtószám alatti (Üzlet) WC-ből, közlekedőből, tárolóból, üzlettérből és raktárból álló helyiségek, összesen 47,58 m² kerekítve 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 159/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/2 hrsz. alatt.
3. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt U-3. ajtószám alatti (Műhely) műhelyből és irodából álló helyiségek, összesen 36,45 m² kerekítve 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 122/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/3 hrsz. alatt.
4. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt U-4. ajtószám alatti (Műhely) közlekedőből és kettő műhelyből álló helyiségek, összesen 45,48 m² kerekítve 45 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 152/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/4 hrsz. alatt.

5. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt U-5. ajtószám alatti (Műhely) egy műhelyből álló helyiség, összesen 31,32 m² kerekítve 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 105/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/5 hrsz. alatt.
6. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt U-6. ajtószám alatti (Vendéglátó) közlekedőből, három előtérből, három WC-ből, tárolóból, vendégtérből, kiszolgálótérből és irodából álló helyiségek, összesen 84,92 m² kerekítve 85 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 284/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/6 hrsz. alatt.
7. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt U-7. ajtószám alatti (Műhely) közlekedőből, műhelyből, WC-ből és kettő raktárból álló helyiségek, összesen 65,39 m² kerekítve 65 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 218/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/7 hrsz. alatt.
8. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt Mfszt. 1/a. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 59,39 m² kerekítve 59 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 198/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/8 hrsz. alatt.
9. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt Mfszt. 1. ajtószám alatti három szobából, hallból, előszobából, fürdőszobából, kamrából, konyhából, WC-ből, közlekedőből és tárolóból álló öröklakás, összesen 146,12 m² kerekítve 146 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 488/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/9 hrsz. alatt.
10. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt Mfszt. 2/a. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 69,91 m² kerekítve 70 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 234/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/10 hrsz. alatt.

11. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt Mfszt. 2. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 34,05 m² kerekítve 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 114/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/11 hrsz. alatt.
12. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 12. számmal jelölt Mfszt. 3. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 78,54 m² kerekítve 79 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 262/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/12 hrsz. alatt.
13. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 13. számmal jelölt Mfszt. 4. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 72,30 m² kerekítve 72 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 242/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/13 hrsz. alatt.
14. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 14. számmal jelölt Mfszt. 5. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből és kamrából álló öröklakás, összesen 77,06 m² kerekítve 77 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 257/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/14 hrsz. alatt.
15. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 15. számmal jelölt Mfszt. 6. ajtószám alatti három szobából, félszobából, előszobából, kamrából, fürdőszoba+WC-ből, konyhából és közlekedőből álló öröklakás, összesen 92,40 m² kerekítve 92 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 309/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/15 hrsz. alatt.
16. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 16. számmal jelölt I. em. 7. ajtószám alatti egy szobából, előszoba+konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 30,46 m² kerekítve 30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 102/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/16 hrsz. alatt.

17. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 17. számmal jelölt I. em. 7/a. ajtószám alatti egy szobából, amerikai konyha+szobából, előszobából, kamrából, WC-ből, fürdőszobából és lakófülkéből álló öröklakás, összesen 80,34 m² kerekítve 80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 268/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/17 hrsz. alatt.
18. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 18. számmal jelölt I. em. 7/b. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kettő gardereből és tárolóból álló öröklakás, összesen 73,05 m² kerekítve 73 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 244/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/18 hrsz. alatt.
19. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 19. számmal jelölt I. em. 7/c. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből és konyhából álló öröklakás, összesen 70,41 m² kerekítve 70 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 235/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/19 hrsz. alatt.
20. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 20. számmal jelölt I. em. 8. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 50,83 m² kerekítve 51 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 170/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/20 hrsz. alatt.
21. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 21. számmal jelölt I. em. 9. ajtószám alatti három szobából, félszobából, előszobából, konyha+zuhanyzóból, fürdőszobából, kamrából és WC-ből álló öröklakás, összesen 92,49 m² kerekítve 92 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 309/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/21 hrsz. alatt.
22. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 22. számmal jelölt I. em. 10. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, WC-ből, kamrából, fürdőszobából és konyhából álló öröklakás, összesen 73,25 m² kerekítve 73 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 245/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/22 hrsz. alatt.

23. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 23. számmal jelölt I. em. 11. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen $77,74 \text{ m}^2$ kerekítve 78 m^2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $260/10.000$ hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/23 hrsz. alatt.
24. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 24. számmal jelölt I. em. 12/a. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, fürdőszobából, kamrából, konyhából és WC-ből álló öröklakás, összesen $62,06 \text{ m}^2$ kerekítve 62 m^2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $207/10.000$ hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/24 hrsz. alatt.
25. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 25. számmal jelölt I. em. 12/b. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, főzőfülkéből és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen $35,87 \text{ m}^2$ kerekítve 36 m^2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $120/10.000$ hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/25 hrsz. alatt.
26. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 26. számmal jelölt II. em. 12/c. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből és lakófülkéből álló öröklakás, összesen $72,00 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $241/10.000$ hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/26 hrsz. alatt.
27. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 27. számmal jelölt II. em. 13. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből és lakófülkéből álló öröklakás, összesen $81,57 \text{ m}^2$ kerekítve 82 m^2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $273/10.000$ hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/27 hrsz. alatt.
28. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 28. számmal jelölt II. em. 14/a. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen $48,11 \text{ m}^2$ kerekítve 48 m^2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $161/10.000$ hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/28 hrsz. alatt.

29. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 29. számmal jelölt II. em. 14. ajtószám alatti egy szobából, félszobából, hallból, előszobából, főzőfülkéből, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 38,71 m² kerekítve 39 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 129/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/29 hrsz. alatt.
30. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 30. számmal jelölt II. em. 15. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből és konyhából álló öröklakás, összesen 72,20 m² kerekítve 72 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 241/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/30 hrsz. alatt.
31. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 31. számmal jelölt II. em. 16. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából és konyhából álló öröklakás, összesen 95,93 m² kerekítve 96 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 321/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/31 hrsz. alatt.
32. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 32. számmal jelölt II. em. 17. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből és fürdőszobából álló öröklakás, összesen 74,93 m² kerekítve 75 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 250/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/32 hrsz. alatt.
33. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 33. számmal jelölt II. em. 18. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 79,95 m² kerekítve 80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 267/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/33 hrsz. alatt.
34. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 34. számmal jelölt II. em. 19. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből és konyhából álló öröklakás, összesen 64,11 m² kerekítve 64 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 214/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/34 hrsz. alatt.

35. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 35. számmal jelölt II. em. 19/a. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, főzőfülkéből és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 37,30 m² kerekítve 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 125/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/35 hrsz. alatt.
36. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 36. számmal jelölt III. em. 20. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba+WC-ből és kamrából álló öröklakás, összesen 65,01 m² kerekítve 65 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 217/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/36 hrsz. alatt.
37. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 37. számmal jelölt III. em. 21. ajtószám alatti kettő szobából, hallból, előszobából, WC-ből, fürdőszobából és konyhából álló öröklakás, összesen 93,12 m² kerekítve 93 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 311/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/37 hrsz. alatt.
38. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 38. számmal jelölt III. em. 22. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 60,19 m² kerekítve 60 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 201/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/38 hrsz. alatt.
39. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 39. számmal jelölt III. em. 22/a. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, fürdőszobából, kamrából, konyhából és WC-ből álló öröklakás, összesen 58,24 m² kerekítve 58 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 195/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/39 hrsz. alatt.
40. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 40. számmal jelölt III. em. 22/b. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszoba+WC-ből és közlekedőből álló öröklakás, összesen 41,36 m² kerekítve 41 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 138/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/40 hrsz. alatt.

41. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 41. számmal jelölt III. em. 23. ajtószám alatti három szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából és WC-ből álló öröklakás, összesen 94,95 m² kerekítve 95 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 317/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/41 hrsz. alatt.
42. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 42. számmal jelölt III. em. 24. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló öröklakás, összesen 75,09 m² kerekítve 75 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 250/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/42 hrsz. alatt.
43. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 43. számmal jelölt III. em. 25. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 80,45 m² kerekítve 80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 269/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/43 hrsz. alatt.
44. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 44. számmal jelölt III. em. 26. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből és kamrából álló öröklakás, összesen 63,21 m² kerekítve 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 211/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/44 hrsz. alatt.
45. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 45. számmal jelölt III. em. 26/a. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, főzőfülkéből és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 36,40 m² kerekítve 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 122/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7649/A/45 hrsz. alatt.

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 ingatlannyilvántartásba.

IV.

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

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

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

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

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

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

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

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

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

4. Építkezés

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

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

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

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

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

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

6. Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bérlőjének, (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más öröklakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

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

7. Közös költségek biztosítása

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

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

8. Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

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

9. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

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

A közgyűlés dönt:

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

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

A közgyűlést - szükségeshez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgyszorozat közlésével, a hoznádó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívásnak ajánlott levéllel vagy körözvénnel kell történnie. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

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

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

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

Egyhangú határozat szükséges

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

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

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

10. A közös képviselő

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

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

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

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

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

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

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

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

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

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

11. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

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

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

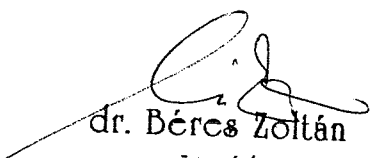
A jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

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

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

Budapest, 1993. december 10.

Szerkesztette és ellenjegyezte:


dr. Bércs Zoltán

ügyvéd
1085 Budapest, Gyulai D. u. 13.
Tel.: 1 383 985, 1 383 168

A XII. kerületi Önkormányzat képviselőjében:



TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

MÓDOSÍTÁSA

Budapest, XII. ker. Győri út 1.

Tulajdoni lapszám: 450

Helyrajzi szám: 7649

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A Budapest, XII. ker. 450 tulajdoni törzslapon felvett a 7649 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XII. ker. Győri út 1. sz. alatti társasház tulajdonosársai az 1993. december 10-én kelt és a Fővárosi Kerületek Földhivatala által az ingatlannyilvántartásban átvezetett társasházi alapító okiratot közös egyeztetéssel módosították, az alábbiak szerint pedig újramódosítják.

A módosítás azért vált szükségessé, mert az alapító okirat módosítása téves műszaki felmérésen, ebből következően téves műszaki leírás és felmérési rajz alapján készült. Ennek eredményeként pontatlan a közös tulajdon meghatározása, de pontatlan az egyes külön tulajdoni illetőségek megjelölése is.

A módosítás helyes műszaki felmérés, rajz és leírás alapján készült.

A tulajdonosársak az 1977. évi 11. tvr-nek megfelelően az ingatlannyilvántartásban való bejegyzés végett az alapító okirat **II.A.** közös tulajdon és **II.B.** külön tulajdon fejezetei helyébe az alábbi rendelkezéseket léptetik.

II. A. KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdonba kerülnek az **I - XXXI.** sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek és felszerelések a következők szerint.

- | | | |
|------|---|------------------------|
| I. | Telek | 1236,00 m ² |
| II. | Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények | |
| III. | Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek /koszorúk, kiváltók stb./, az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók szerkezetei, korlátok | |
| IV. | Magastető szerkezet és héjalása | |
| V. | Légaknák | |
| VI. | Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák | |
| VII. | Lakatos- és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben | |

- VIII. Bádogszerkezetek /kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések/
- IX. Külső homlokzatvakolatok, lábazat, homlokzatképzések, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat
- X. Elektromos fővezeték bekötés a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései
- XI. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XII. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek és külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni illetőségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIV. Lakók pincerekeszei /m²/:
 $32 + 17 + 35 + 22 + 28 + 10 + 15 = 159 \text{ m}^2$
- XV. Pincei közlekedők /m²/: $14 + 6 + 7 + 56 + 24 = 107 \text{ m}^2$
- XVI. Pincei tároló helyiségek /m²/: $22 + 11 + 5 + 7 = 45 \text{ m}^2$
- XVII. Légókút: 2 m^2
- XVIII. Alagsori tároló 1: $8,60 \text{ m}^2$
- XIX. Alagsori tároló 2: $9,25 \text{ m}^2$
- XX. Alagsori tároló 3: $11,88 \text{ m}^2$
- XXI. Közlekedő folyosó: 37 m^2
- XXII. Külső lépcsők
- XXIII. Térbeton udvari burkolat
- XXIV. Melléklépcső: 18 m^2

XXV.	Főlépcső:	18 m ²
XXVI.	Bejárati kapualj:	11 m ²
XXVII.	Függőfolyosó:	magasföldszint: 36 m ² + 42 m ² = 78 m ² I. emelet 36 m ² + 42 m ² = 78 m ² II. emelet 36 m ² + 42 m ² = 78 m ² III. emelet 36 m ² + 42 m ² = 78 m ²
XXVIII.	Magasföldszinti WC helyiség	
XXIX.	Lapostető:	110 m ²
XXX.	Padlástér:	723 m ²
XXXI.	Kerítés OÉSZ-ben meghatározott része	

A közös tulajdon 10.000/10.000 tulajdoni hányadból áll.

II. B. KÜLÖN TULAJDON

1. Változatlanul Dr. Honthegeyi Gizella és Budayné Dr. Oltay Katalin tulajdonában marad a tervrajzon 1. számmal jelölt As.1. ajtószám alatti öröklakás, összesen 73 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 243/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/1 hrsz. alatt szerepel.
2. Változatlanul Laubál Krisztina tulajdonában marad a tervrajzon 2. számmal jelölt As.2. ajtószám alatti üzlet-helyiség, összesen 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 159/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/2 hrsz. alatt szerepel.
3. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 3. számmal jelölt As.3. ajtószám alatti műhely-helyiség, összesen 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 122/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/3 hrsz. alatt szerepel.

4. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 4. számmal jelölt ajtószám alatti helyiség, összesen 45 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 152/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/4 hrsz. alatt szerepel.
5. Változatlanul Hotz Rezső (X. Szövőszék u. 14.) tulajdonában marad a tervrajzon 5. számmal jelölt As. 5. ajtószám alatti helyiség, összesen 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 105/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/5. hrsz. alatt szerepel.
6. Változatlanul Szabó Jánosné tulajdonában marad a tervrajzon 6. számmal jelölt As. 6. ajtószám alatti vendéglátó-helyiség, összesen 85 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 284/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/6 hrsz. alatt szerepel.
7. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 7. számmal jelölt As. 7. ajtószám alatti műhely-helyiség, összesen 65 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 218/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/7 hrsz. alatt szerepel.
8. Változatlanul Csaplár Vilmosné és Éberhardt Gizella tulajdonában marad a tervrajzon 8. számmal jelölt mfszt.1/a ajtószám alatti öröklakás, összesen 59 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 198/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/8 hrsz. alatt szerepel.
9. Változatlanul Ádám János és neje Ádám Jánosné szül. Horváth Magdolna tulajdonában marad a tervrajzon 9. számmal jelölt mfszt. 1. ajtószám alatti öröklakás, összesen 146 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 488/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/9 hrsz. alatt szerepel.
10. Változatlanul Jez Csabáné sz. Turczay Ilona tulajdonában marad a tervrajzon 10. számmal jelölt mfszt. 2/a ajtószám alatti öröklakás, összesen 70 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 234/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/10 hrsz. alatt szerepel.
Haszonélvezők: 1./ Turczay Lászlóné sz. Perger Ilona
2./ Turczay László

11. Változatlanul Kiss István tulajdonában marad a tervrajzon 11. számmal jelölt mfszt. 2. ajtószám alatti öröklakás, összesen 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 114/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/11 hrsz. alatt szerepel.
12. Változatlanul Szabó Erzsébet és Tompa Tibor tulajdonában marad a tervrajzon 12. számmal jelölt mfszt. 3. ajtószám alatti öröklakás, összesen 79 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 262/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/12 hrsz. alatt szerepel.
13. Változatlanul Zvaráné Cseledi Anna tulajdonában marad a tervrajzon 13. számmal jelölt mfszt. 4. ajtószám alatti öröklakás, összesen 72 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 242/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/13 hrsz. alatt szerepel.
14. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 14. számmal jelölt mfszt. 5. ajtószám alatti öröklakás, összesen 77 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 257/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/14 hrsz. alatt szerepel.
15. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 15. számmal jelölt mfszt. 6. ajtószám alatti öröklakás, összesen 92 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 309/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/15 hrsz. alatt szerepel.
16. Változatlanul Boros Margit tulajdonában marad a tervrajzon 16. számmal jelölt I. em. 7. ajtószám alatti öröklakás, összesen 30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 102/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/16 hrsz. alatt szerepel.
17. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 17. számmal jelölt I.em.7/a ajtószám alatti öröklakás, összesen 80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 268/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/17 hrsz. alatt szerepel.

18. Változatlanul Nagy Ildikó tulajdonában marad a tervrajzon 18. számmal jelölt I.em. 7/b ajtószám alatti öröklakás, összesen 73 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 244/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/18 hrsz. alatt szerepel.
Haszonélvezők: Nagy Endre és Nagy Endréné sz: Cserép Mária
19. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 19. számmal jelölt I.em. 7/c ajtószám alatti öröklakás, összesen 70 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 235/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/19 hrsz. alatt szerepel.
20. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 20. számmal jelölt I. em. 8. ajtószám alatti öröklakás, összesen 51 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 170/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/20 hrsz. alatt szerepel.
21. Változatlanul Czirók Aranka tulajdonában marad a tervrajzon 21. számmal jelölt I.em. 9. ajtószám alatti öröklakás, összesen 92 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 309/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/21. hrsz. alatt szerepel.
22. Változatlanul Babati Mária tulajdonában marad a tervrajzon 22. számmal jelölt I.em. 10. ajtószám alatti öröklakás, összesen 73 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 245/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/22 hrsz. alatt szerepel.
23. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 23. számmal jelölt I.em. 11. ajtószám alatti öröklakás, összesen 78 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 260/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/23 hrsz. alatt szerepel.
24. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 24. számmal jelölt I.em. 12/a ajtószám alatti öröklakás, összesen 62 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 207/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlan-nyilvántartásban 7649/A/24 hrsz. alatt szerepel.

25. Változatlanul Bíró Zoltán és Bíró Zoltánné sz. Jakab Mária tulajdonában marad a tervrajzon 25. számmal jelölt I.em. 12/b. ajtószám alatti öröklakás, összesen 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 120/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/25 hrsz. alatt szerepel.
26. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 26. számmal jelölt II.em. 12/c. ajtószám alatti öröklakás, összesen 72 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 241/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/26 hrsz. alatt szerepel.
27. Változatlanul Tóth Krisztina tulajdonában marad a tervrajzon 27. számmal jelölt II.em 13. ajtószám alatti öröklakás, összesen 82 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 273/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/27 hrsz. alatt szerepel.
Haszonélvező: Szabó Pálné sz. Leibhardt Mária és
Tóth Györgyné szül: Szabó Mária
28. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 28. számmal jelölt II.em. 14/a ajtószám alatti öröklakás, összesen 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 161/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/28 hrsz. alatt szerepel.
29. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 29. számmal jelölt II.em. 14 ajtószám alatti öröklakás, összesen 39 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 129/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/29 hrsz. alatt szerepel.
30. Változatlanul Szegvári Mihályné tulajdonában marad a tervrajzon 30. számmal jelölt II.em 15. ajtószám alatti öröklakás, összesen 72 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 241/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/30 hrsz. alatt szerepel.
31. Változatlanul a XII. ker.Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 31. számmal jelölt, II.em. 16. ajtószám alatti öröklakás, összesen 96 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 321/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/31 hrsz. alatt szerepel.

32. Változatlanul Tamás Erika Mária tulajdonában marad a tervrajzon 32. számmal jelölt II.em. 17. ajtószám alatti öröklakás, összesen 75 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 250/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban a 7649/A/32 hrsz. alatt szerepel.
33. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 33. számmal jelölt II.em. 18. ajtószám alatti öröklakás, összesen 80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 267/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/33 hrsz. alatt szerepel.
34. Változatlanul Dr Berta Árpád tulajdonában marad a tervrajzon 34. számmal jelölt II.em. 19. ajtószám alatti öröklakás, összesen 64 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 214/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/34 hrsz. alatt szerepel.
35. Változatlanul kk. Németh Nikoletta (törv. képv: Elmont Csilla Budapest, XII. ker. Kiss János atb. utca 47. IV. em. 1.) tulajdonában marad a tervrajzon 35. számmal jelölt II.em. 19/a. ajtószám alatti öröklakás, összesen 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 125/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/35 hrsz. alatt szerepel.
Haszonélvező: Elmont Jánosné szül: Söle Ilona
36. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 36. számmal jelölt III. em. 20. ajtószám alatti öröklakás, összesen 65 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 216/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/36 hrsz. alatt szerepel.
37. Változatlanul Sárosi Katalin tulajdonában marad a tervrajzon 37. számmal jelölt III.em. 21. ajtószám alatti öröklakás, összesen 93 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 311/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/37 hrsz. alatt szerepel.
Haszonélvező: Sárosi Imréné szül: Tóth Katalin
38. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 38. számmal jelölt III.em 22. ajtószám alatti öröklakás, összesen 60 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 201/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/38 hrsz. alatt szerepel.

39. Változatlanul Komlósi Tibor és kk. Komlósi Anita tulajdonában marad a tervrajzon 39. számmal jelölt III.em. 22/a ajtószám alatti öröklakás összesen 58 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 195/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/39 hrsz. alatt szerepel.
40. Változatlanul Tóth György tulajdonában marad a tervrajzon 40. számmal jelölt III.em. 22/b ajtószám alatti öröklakás összesen 41 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 138/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/40 hrsz. alatt szerepel.
41. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 41. számmal jelölt III.em. 23. ajtószám alatti öröklakás összesen 95 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 317/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/41 hrsz. alatt szerepel.
42. Változatlanul Németh Istvánné sz. Sós Ágnes és Németh Mónika tulajdonában marad a tervrajzon 42. számmal jelölt III. em. 24 ajtószám alatti öröklakás összesen 75 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 251/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/42 hrsz. alatt szerepel.
Haszonélvező: Soós Sándor és Soós Sándorné sz: Zenelko Mária
43. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 43. számmal jelölt III.em. 25. ajtószám alatti öröklakás összesen 80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 269/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/43 hrsz. alatt szerepel.
44. Változatlanul Palicz Katalin és Dalbini Zsuzsanna sz. Palicz Zsuzsanna tulajdonában marad a tervrajzon 44. számmal jelölt III.em. 26. ajtószám alatti öröklakás összesen 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 211/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/44 hrsz. alatt szerepel.
45. Változatlanul a XII. ker. Önkormányzat tulajdonában marad a tervrajzon 45. számmal jelölt III.em. 26/a ajtószám alatti öröklakás összesen 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 122/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 7649/A/45 hrsz. alatt szerepel.

Ugyancsak változatlanul maradnak az egyes albetétekre bejegyzett jogok és terhek, valamint a széljegyek is.

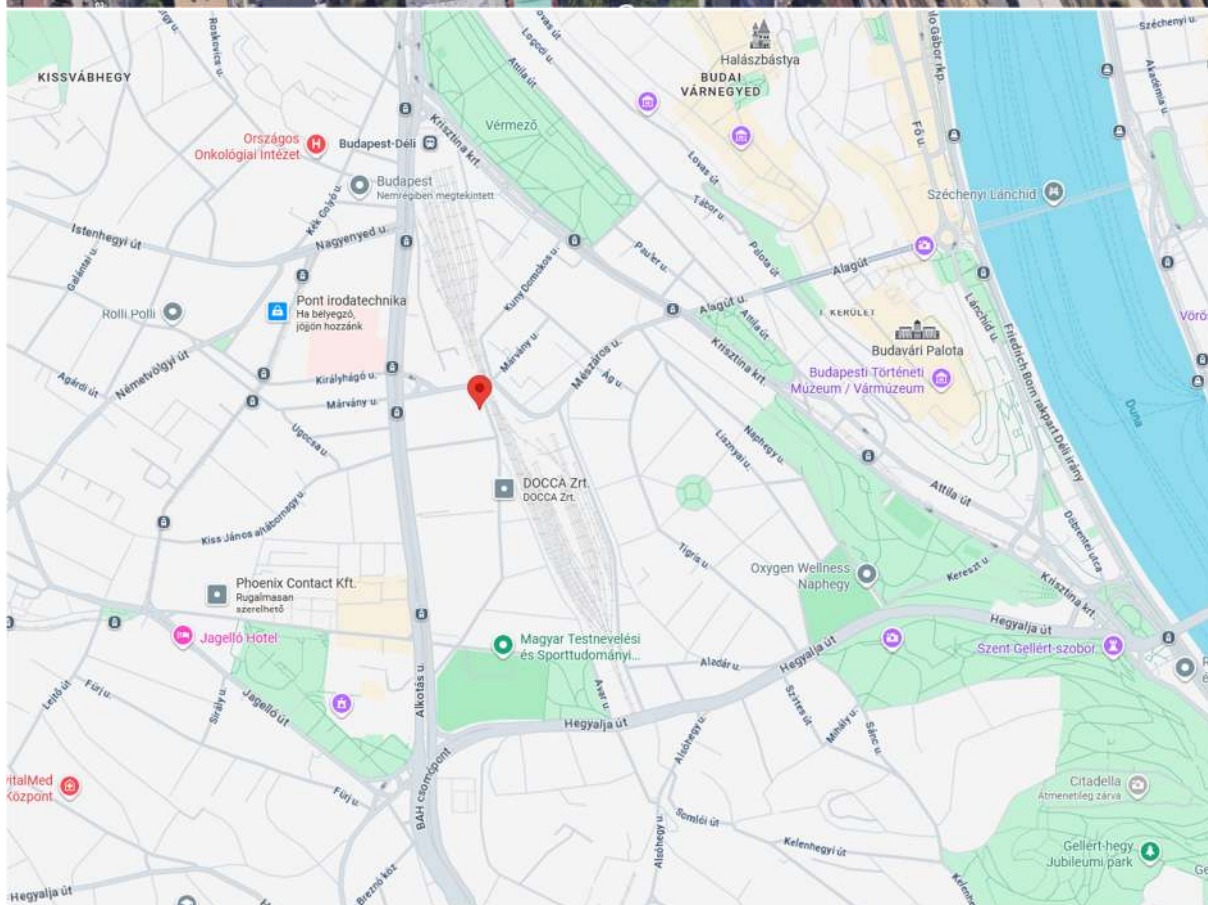
AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak kérik a Fővárosi Kerületek Földhivatalát, hogy a társasháztulajdont alapító okirat ezen módosítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I - XXXI. sorszám alatt módosítva egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant, a módosításnak megfelelően vezesse át.

Az alapító okirat egyéb rendelkezései változatlanok.

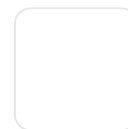
Budapest, 1996. július

Szerkesztette és ellenjegyezte:

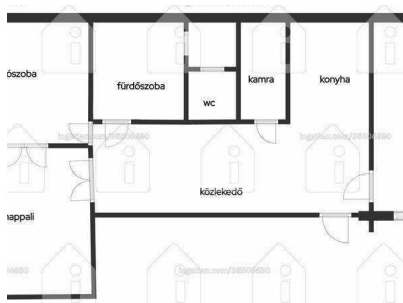


ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 856 9404



Budapest XII. kerület, Alkotás utca 39/a

Kiadó téglalakás

Ár havonta
370 000 Ft

Alapterület
83 m²

Szobák
2 + 1 fél

Ingalan állapota	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva
Komfort	duplakomfortos
Emelet	3
Épület szintjei	5
Lift	van
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	igen
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület - ingyenes

Átlag gázfogyasztás	i	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	i	nincs megadva

Fűtés **gázkazán**

Rezsiköltség

nincs megadva

Szigetelés

nincs megadva

Közös költség

25 000 Ft/hóEnergetikai tanúsítvány **C**

Kiadó a Mom Park közvetlen szomszédságában egy harmadik emeleti, napfényes, felújított, új cirkóval felszerelt csendes lakás.

Berendezett és gépesített (mosó- és mosogatógép) új ágymatrac és bútorok.

Utcára és belső udvarra néz. Csendes lakás, az utca zaja nem hallatszik fel.

Rendezett ház, békés, kedves lakókkal.

zárt körfolyosó, nagy nappali új konyhával és "étkezővel" pultal, kamra, fürdő + külön WC, háló, galériázott beépített fél szoba.

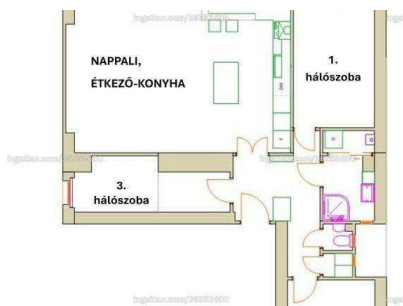
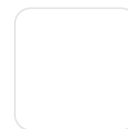
Kiváló közlekedés: a Déli pályaudvar 10 perc, több jármű a háztól pár percre áll meg (busz: 140, 139, villamos: 17, 61)

Közös költség: 21.000 / hó, egyéb rezsi fogyasztás alapján.

Kisállat nem hozható.

Kéthavi kaució és első havi lakbér ellenében AZONNAL KÖLTÖZHETŐ.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35606630>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Nagyenyed utca 13.

Kiadó téglalakás

Ár havonta
420 000 Ft

Alapterület
89 m²

Szobák
4

Ingatlan állapota	újszerű
Építés éve	1950 előtt
Komfort	duplakomfortos
Emelet	4
Épület szintjei	5
Lift	nincs
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	van
Bútorozott	részben
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	délkelet
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

Átlag gázfogyasztás  **nincs megadva**

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Fűtés **gázkazán, hűtő-fűtő
klíma**

Rezsiköltség

nincs megadva

Szigetelés

nincs megadva

Közös költség

46 000 Ft/hóEnergetikai
tanúsítvány**nincs megadva**

Kiadó egy világos, barátságos, frissen felújított otthon a XII. kerületben – Nagyenyed utca

A lakás tágas, világos és barátságos — egy olyan tér, ahol az ember könnyen otthon érezheti magát. A nagy, napos 40 m²-es nappali–konyha–étkező igazán élhető központja a lakásnak, a három különnyíló hálósoba pedig kényelmesen elválasztja a tereket — az egyikben még egy alvógaléria is található.

A környék közlekedési szempontból is ideális: pár perc séta a metró, a villamos és több busz is, így gyorsan elérhető a város bármely része.

A lakás a Böszörményi út felé néz, a ház pedig tiszta, rendezett, barátságos lépcsőházzal fogad.

(A lakás közvetlenül a tulajdonostól bérelhető, nem közvetítőn keresztül.)

Főbb jellemzők:

89 m²

Három különnyíló hálósoba

40 m²-es nappali–konyha–étkező

Az egyik háló alvógalériás, matraccal

Frissen felújítva, modern, letisztult

Új gépészet: kondenzációs cirkó, új kazán

Thermo ablakok, jó hő- és hangszigetelés

Acél, biztonsági bejárati ajtó

LED világítás minden helyiségben

Gépesített konyha: hűtő, mosogatógép

Mosó-szárítógép a fürdőszobában

Új, modern zuhanykabin

Külön WC

Nem bútorozott, de konyhabútor és fürdőszobabútor van

Nagyon világos, napfényes lakás

Szép, tiszta lépcsőház

4. emelet (lift nélkül)

Vízórás lakás

Közös költség: 46 000 Ft/hó

Bérleti díj

420 000 Ft / hó + rezsi

Közös költség: 46 000 Ft/hó

Minimum bérleti idő: 1 év

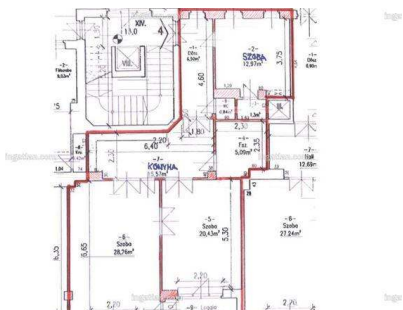
Kaució: 2 hónap

Megtekintés:

Időpont egyeztetés után rugalmasan megtekinthető.

Kérésre szívesen küldök képet és videót.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35553600>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Kléh István utca
Kiadó téglalakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
459 000 Ft	95 m ²	3

Ingyen állapota	felújított
Építés éve	1950 előtt
Komfort	duplakomfortos
Emelet	3
Épület szintjei	3
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	van
Bútorozott	nem
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	külön és egyben is
Tájolás	délkelet
Kilátás	utcai
Erkély mérete	5 m ²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	nincs megadva
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület

Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva

Fűtés	gázkazán
Szigetelés	van

Rezsiköltség

nincs megadva

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Közös költség

nincs megadva

IRODÁNAK? EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONTNAK IS KIVÁLÓAN ALKALMAS

Az XII. kerületben a KLÉH ISTVÁN utcában a Gellérthegy, MOM bevásárlóközpont, közelében bérbeadásra kínálunk egy 95 nm-es, 3 szobás, harmadik emeleti, napfényes, liftes házban lévő, teljesen körüen felújított műszaki állapotban lévő lakást, akár iroda, rendelő, nyelv-stúdió, egészségközpont részére

A lakásban különös figyelmet fordítottak a minőségi anyagok felhasználására:

Nyílászárók:

Több ponton záródó biztonsági bejárati ajtó. Speciális hő -és hangszigetelésű, thermopan üvegekkel ellátott, hatkamrás profilba épített műanyag ablakok, alumínium hőszigetelt redőnyökkel,

Burkolatok:

I. osztályú, minőségi burkolatok.

Beépített konyha, álmennyezettel kialakított, rejtett világítással.

A fűtés-víz felmelegítés Viesmann, prémium kategóriájú, készülékkel történik,

A Közös költség: 25 000.-Ft, amely magában foglalja az általános költségeket, valamint a társasház, valamennyi üzemeltetési költségét.

Valamennyi közüzem költség, villany, gáz víz, saját méréssel történik a fogyasztás arányában.

A szobák Fujitsu Split klímával felszereltek,

HOSSZÚTÁVRA, minimum 1 évre kiadó. 2026 őszétől költözhető első havi bérleti díj és kaució (2 havi bérleti díj ellenében.

Bérleti díj: (nettó):lakás459 000 + rezsi

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34434623>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Gereben Éva
Napos Ingatlan - Gereben
Éva EV-KATA



+36 70 360 9358

+36 30 646 5817



Budapest XII. kerület, Kapitány utca

Eladó téglalakás

Ár

129,90 millió Ft

Alapterület

94 m²

Szobák

3

Ingatlan állapota **közepes állapotú**

Építés éve **1950 előtt**

Komfort **összkomfortos**

Emelet **4**

Épület szintjei **7**

Lift **van**

Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**

Légkondicionáló **van**

Akadálymentesített **nem**

Fürdő és wc **külön és egyben is**

Tájolás **kelet**

Kilátás **panorámás**

Erkély mérete **2 m²**

Kertkapcsolatos **nincs megadva**

Tetőtér **nem tetőtéri**

Parkolás **utca, közterület -
fizetős övezet**

Átlag gázfogyasztás **nincs megadva**

Átlag áramfogyasztás **nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Közös költség **32 000 Ft/hó**

Fűtés **elektromos kazán,
hűtő-fűtő klíma**

Szigetelés **nincs megadva**

Energetikai
tanúsítvány **nincs megadva**

INGATLAN HELYSZÍNE:

Az ingatlan Budán, a XII. kerület központi Németvölgy városrészében, a hangulatos Kapitány utcában található. A közeli MOM létesítmények (pláza, uszoda, fitness) minden bevásárlási, szórakozási és sportolási igényt teljes mértékben kiszolgálnak. A bevásárlóközpontban, a nívós üzletek és mozi mellett, a kerület legjobb éttermei, kávézói és cukrászdái várják. A Győri út – Csörsz utca metszéspontjában található a Dr. Koltay Jenő Sportközpont, illetve a néhány éve felújított Csörsz park és játszótér is. Sétatávolságra elérhető a MOM kulturális központ és a mesés Gesztenyés kert is, vagy akár a közkedvelt Czakó kert és az Oxigén wellness. Az Alkotás úton közlekedik a 17-es, 61-es villamos, amivel a Széll Kálmán tér, vagy a Déli pályaudvar rövid idő alatt elérhető, a BAH csomópontnál pedig több buszjárat is használhatunk (8, 105, 108, 110, 112, 139, 140, 142, 212, 908), melyekkel a város bármely pontjára könnyedén, gyorsan eljuthat. A természet kedvelőknek kiváló célpont lehet a Kis-Sváb-hegy vagy a Gesztenyés-kert, de a Normafa is percek alatt elérhető számtalan túraútvonallal.

ÉPÜLET JELLEMZŐI:

A 7 szintes, jó állapotú, liftes, téglalapítségű sátozott társasház 1922-ben épült. A társasház műszakilag jó állapotú, a tető és a kémények is rendben vannak. Villanyvezetékek, gázvezetékek cserélve. A házban 52 lakás található. Az épület előtt egy szépen gondozott kert található. A lakás zárt lépcsőházból megközelíthető. A ház a domborzati viszonyok miatt félemeleti eltolásos, ezért a liftet kb: félemelet magasságban találjuk.

LAKÁS JELLEMZŐI:

A 94 nm-es, közepes állapotú, erkélyes, panorámás, 3 szoba + hallos, összkomfortos lakás a társasház 4. emeletén található, ami lifttel is megközelíthető. A lakás fekvésének köszönhetően minden oldalról világos, napos. (Az Avar utca felé néző szobák keleti tájolásúak, a Kapitány utca felé lévő szoba déli tájolású, a konyha és a hall nyugati). Az előszobába belépve egy „L” alakú közlekedő fogad minket. Balra haladva egy gardróbszobát, egy vendég WC-t és egy kamrát találunk. Jobbra lesz a konyha, mely átadó ablakkal kapcsolatos a hallal. Az előszobából szembe nyílik a nagy méretű kádas + WC-s, bidével rendelkező fürdőszoba, melynek egy másik kijárat is van, az egyik hálószoba felé. A hall a lakás központi része, hiszen innen mind a 3 szobába beléphetünk. A lakás jól alakítható, hiszen a konyhából, akár egy kisebb szobát is csinálhatunk, így a mellette lévő szobából esetleg a hallal egybenyitva egy étkezős, amerikai konyhás nappalit kaphatunk.

LAKÁS MÉRETEI:

Teljes méret: 94 nm + 2 nm erkély

- Szobák: 20,3 nm, 18,72 nm, 18,20 nm
- Hall 10,9 nm
- Fürdő: 5,75 nm
- Konyha: 8,25 nm
- Előszoba: 6,55
- Gardrób: 3,96 nm
- Kamra: 0,9 nm

Belmagasság: 3 m

MŰSZAKI FELSZERELTSÉG:

A lakás fűtése villannyal (elektromos cirkórendszer) megoldott, „H” tarifa rendszerrel (okt.15-től – ápr.15.-ig. 6 Ft/kilowatt), mely nagyon kedvező. A lakásban gáz nincs jelenleg, de igény esetén

visszaállítható ez az opció is. A lakás teljes felújítása 29 éve volt. A lakásban riasztó rendszer is működik, valamint 2 db hűt/fűt klíma is rendelkezésre áll, ezek a hálósobákban vannak. Vízóra 3 db van a lakásban felszerelve.

KÖLTSÉGEK:

A közös költség 32.000 Ft, amely magába foglalja a szokásos dolgokat (a csatornadíjat, a lépcsőház takarítást, a szemétdíjat, a közös villanyfogyasztást, az alap szintű kertgondozást, a közös képviselő díját és a biztosítást és a lift használatot). A felújítási alap 10.000 Ft.

TÁROLÓ:

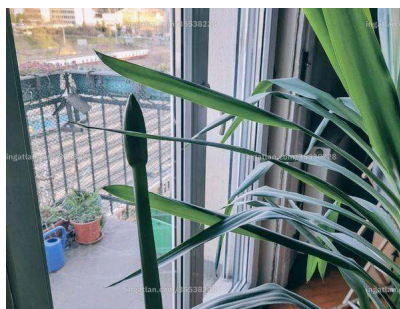
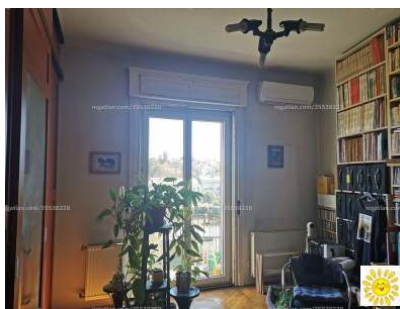
A lakáshoz tartozik egy kb: 7 nm-es saját, száraz tároló a pincében.

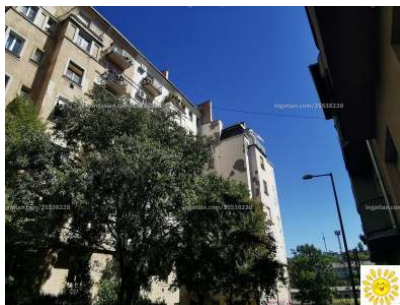
PARKOLÁS:

A ház előtti közterületen kényelmes és biztonságos lehetőség nyílik a parkolásra. A környék fizető övezet, viszont a kerületi lakosok minimális éves díj megfizetése ellenében ingyen parkolhatnak.

Irányár: 129,9 MFt

Várom hívását a hét bármely napján: 08:00 és 21:00 között !!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35538228>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.