

# 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 értékbecslő (03307/2002)

**Ellenőrizte:**

**Laczi Pongor**



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

**Készült:**

Budapest, 2026.05.29



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

**Az értékbecslés fordulónapja:**

**2026.05.29**

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 érték növelő 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

<b>MEGBÍZÓ</b>		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
<b>MEGBÍZOTT</b>		
Quadriga Familia Kft.		
<b>MEGBÍZÁS TÁRGYA</b>		
Az értékelt ingatlan megnevezése:		öröklakás
<b>INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA</b>		
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 <sup>2</sup>
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület:	95 m <sup>2</sup>	
Ingatlan nettó alapterülete:	95 m <sup>2</sup>	
Ingatlan redukált alapterülete:	95 m <sup>2</sup>	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>	Piaci érték megállapítása	
<b>INGATLAN BEMUTATÁSA</b>		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
<b>HASZNOSÍTHATÓSÁG</b>		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
<b>VALÓS PIACI ÉRTÉK</b>		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2026.05.29	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	<b>88 300 000 Forint</b>	
	<b>Azaz Nyolcvannyolcmillió-Háromszázezer Forint</b>	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.		
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap	

## 4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123 BUDAPEST XII.KER. Györi 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. Györi 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 közműőrakkal 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. Györi 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 hatályaon 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 telekértékkal 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: 2025.08.14

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

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 <sup>2</sup>
Szintek száma	p+fsz+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 tetőszerkezete átlagos. Összességében a lakás felújítandó állapotú. <b>Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.</b>

### **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 időszaki 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 lakáshiteleken 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 újépítésű 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 negyedében 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 negyedében 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 1/1 **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

#### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	88,3	MFt	súly:	100%	88,3 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	53,8	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **88,30 MFt**

**88 300 000 Forint**

#### Azaz Nyolcvannyolcmillió-Háromszázezer 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.

Feltéteztük, 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		
	<b>helyiségek:</b>	<b>területe:</b>	<b>burkolat:</b>	<b>állapot:</b>
Lakás	wc	1,82 m <sup>2</sup>	kerámia	felújítandó
	kamra	1,72 m <sup>2</sup>	kerámia	felújítandó
	et.	7,63 m <sup>2</sup>	kerámia	felújítandó
	fürdő	3,18 m <sup>2</sup>	kerámia	felújítandó
	szoba	27,10 m <sup>2</sup>	parketta	felújítandó
	szoba	18,42 m <sup>2</sup>	parketta	felújítandó
	szoba	16,58 m <sup>2</sup>	parketta	felújítandó
	konyha	9,65 m <sup>2</sup>	kerámia	felújítandó
	szoba	8,85 m <sup>2</sup>	parketta	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény	Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	
Lakás	94,95 m <sup>2</sup>	100%	94,95 m <sup>2</sup>	
<b>Mindösszesen:</b>	<b>94,95 m<sup>2</sup></b>		<b>94,95 m<sup>2</sup></b>	

## 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, Táltos 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:		<a href="https://ingatlan.com/35140440">https://ingatlan.com/35140440</a>	saját adat	saját adat
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		100 000 000	100 000 000	95 000 000
redukált alapterület (m2)	94,95	76	96	85
nettó alapterület	94,95	76	96	85
<b>fajlagos ár</b>		<b>1 315 789</b>	<b>1 041 667</b>	<b>1 117 647</b>
kínálat/adásvétel		kínálat	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2026.05	2025.02.19	2025.06.11
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	1,10	1,10
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 184 211	1 145 833	1 229 412
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
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	kisebb 0,95	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 konvektor	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 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
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>888 158</b>	<b>916 667</b>	<b>983 529</b>
<b>SÜLYÖZÉS</b>				
számítás alapját képező terület	94,95	-25%	-20%	-20%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	929 451,324			
becsült érték (Ft)	<b>88 251 403</b>			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>88 300 000</b>			

Cím:	1123 BUDAPEST XII.KER. Györi út 1. 3. emelet. ajtó:23. belterület	Helyszíni szemle:	2026.05.29
------	-------------------------------------------------------------------	-------------------	------------



## 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 időszak, 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 **2 977,49 Ft/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>**-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/m<sup>2</sup>/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](https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok) )

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

Hó végén		10 év
2025	május	6,96
	június	7,04
	július	7,18
	augusztus	7,09
	szeptember	6,8
	október	6,81
	november	6,98
	december	6,79
	január	6,53
	február	6,4
	március	7,17
	április	6,03
<b>Átlag</b>		<b>6,82</b>

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,80%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,20%
C. ingatlantípus kockázata	0,20%
D. regionális kockázat	0,50%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
<b>Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)</b>	<b>8,00%</b>

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 8,00%-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	Budapest XII. kerület, Csörsz utca	Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1950	1950
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com/35382050">https://ingatlan.com/35382050</a>	<a href="https://ingatlan.com/34127544">https://ingatlan.com/34127544</a>	<a href="https://ingatlan.com/35402337">https://ingatlan.com/35402337</a>
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		300 000	310 000	380 000
redukált alapterület (m2)	95	79	81	87
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 797	3 827	4 368
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026.05	2026.05	2026.05
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 608	3 636	4 149
<b>ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
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	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
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>2 886</b>	<b>2 727</b>	<b>3 320</b>
<b>SÚLYOZÁS</b>				
		-20,00%	-25,00%	-20,00%
<b>fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)</b>		<b>2 977,49</b>		



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
395 Ft/€ - MNB- napi középár.	Alapterület:	95 m <sup>2</sup>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	Telekméret	95 m <sup>2</sup>														
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		
<b>A. BEVÉTELEK</b>																
Eu HICP		4,24														
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év														
lakás	7,54	€/m <sup>2</sup> /hó	95 m <sup>2</sup>	piaci	8 589 €	8 953 €	9 333 €	9 728 €	10 141 €	10 571 €	11 019 €	11 486 €	11 973 €	12 481 €	13 010 €	13 562 €
lakás		€/m <sup>2</sup> /hó	m <sup>2</sup>		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%
<b>ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:</b>																
			95 m <sup>2</sup>		8 589	8 953	9 333	9 728	10 141	10 571	11 019	11 486	11 973	12 481	13 010	13 562
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év			429	448	467	486	507	529	551	574	599	624	650	678
kihasználatlanságból adódó veszteség					86	90	93	97	101	106	110	115	120	125	130	136
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év			8 073	8 416	8 773	9 145	9 532	9 936	10 358	10 797	11 255	11 732	12 229	12 748
Összes tervezhető bevétel		euró/év			3 188 998	3 324 212	3 465 158	3 612 081	3 765 233	3 924 879	4 091 294	4 264 765	4 445 591	4 634 084	4 830 569	5 035 385
Összes működési bevétel		Ft/év														
<b>B. KIADÁSOK</b>																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			800 Ft/m <sup>2</sup>		75 960	79 181	82 538	86 038	89 686	93 488	97 452	101 584	105 891	110 381	115 061	119 951
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0%	-a		31 890	33 242	34 652	36 121	37 652	39 249	40 913	42 648	44 456	46 341	48 306	50 354
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)	Működési bevétel	1,0%	-a		31 890	33 242	34 652	36 121	37 652	39 249	40 913	42 648	44 456	46 341	48 306	50 354
Építményadó	Alapterület x	0 Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingyatlanadó 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		31 890	33 242	34 652	36 121	37 652	39 249	40 913	42 648	44 456	46 341	48 306	50 354
Egyszeri ráfordítási költség:	Felújítandó épületek korszerűsítésére				-											
Összes kiadás					171 630	178 907	186 493	194 400	202 643	211 235	220 191	229 527	239 259	249 404	259 978	266 123
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)					3 017 368	3 145 305	3 278 666	3 417 681	3 562 591	3 713 645	3 871 103	4 035 238	4 206 332	4 384 680	4 570 591	4 769 263
Diszkonttényező	r =	8,50%			1,0000	0,9217	0,8495	0,7829	0,7216	0,6650	0,6129	0,5649	0,5207	0,4799	0,4423	0,4423
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)					3 017 368	2 898 898	2 785 080	2 675 730	2 570 674	2 469 742	2 372 774	2 279 612	2 190 109	2 104 119	2 021 506	26 367 191
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE	Tőkésítési ráta	8,00%														26 367 191
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																53 800 000 Ft

Cím: I 123 BUDAPEST XII.KER. Györi 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
------	--------------------------------------------------------------------	-------------------	------------

# Fényképek

Cím:

Győri út 1. 3/23

Hrsz.:

-



környezet



környezet



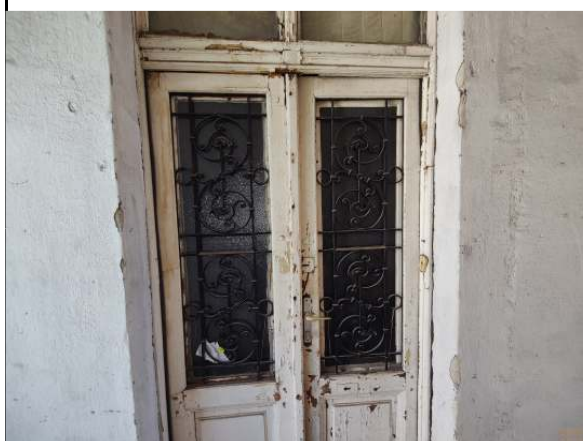
homlokzat



homlokzat



lh.



ajtózám

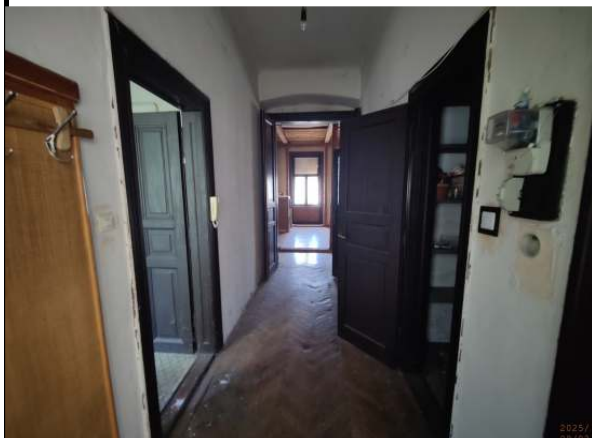
# Fényképek

Cím:

Győri út 1. 3/23

Hrsz.:

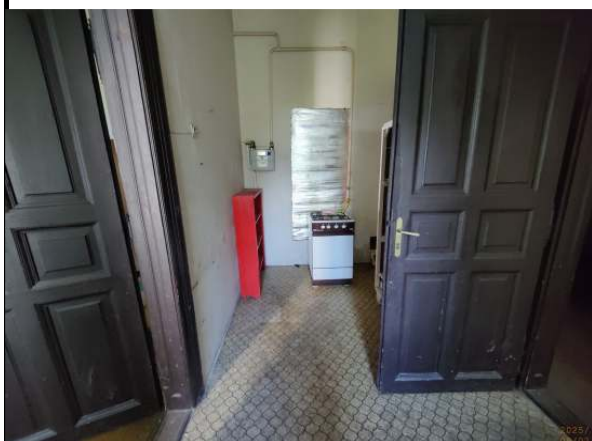
-



előszoba



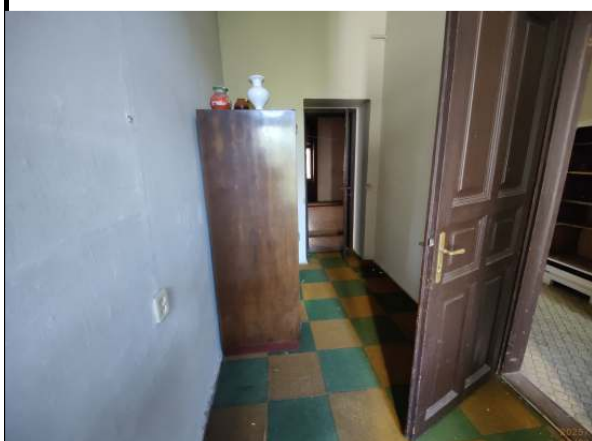
konyha



konyha



szoba



szoba



szoba

# Fényképek

Cím:

Győri út 1. 3/23

Hrsz.:

-



fűtés



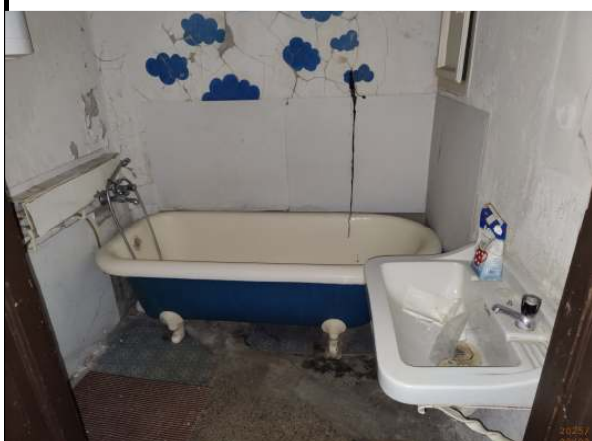
szoba



szoba



szoba



fürdő



bojler

# Fényképek

Cím:

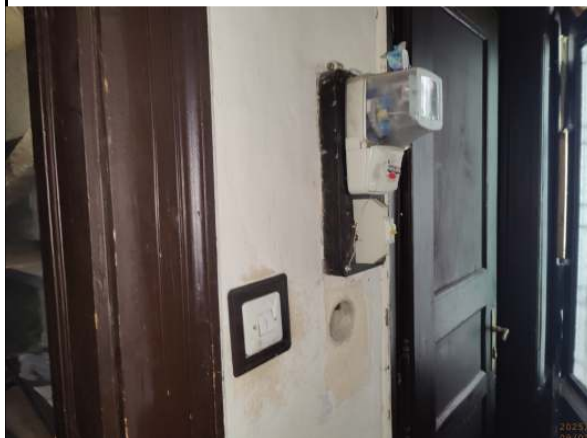
Győri út 1. 3/23

Hrsz.:

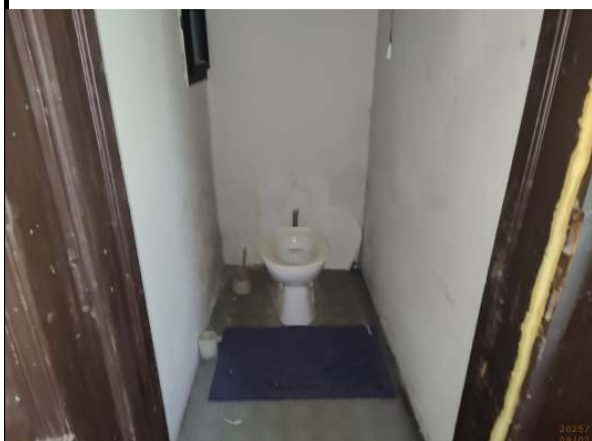
-



kamra



villanyóra



WC

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/309539/2025

2025.08.14

**BUDAPEST XII.KER.**

**Belterület 7649/0/A/41 helyrajzi szám**

1123 BUDAPEST XII.KER. Györi út 1. 3. emelet. ajtó:23.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	95	3 1	317/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999990/1999/

2. bejegyző határozat: 257497/1993/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 257497/1993/

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22

jogcím: eredeti felvétel 257497/1993/

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

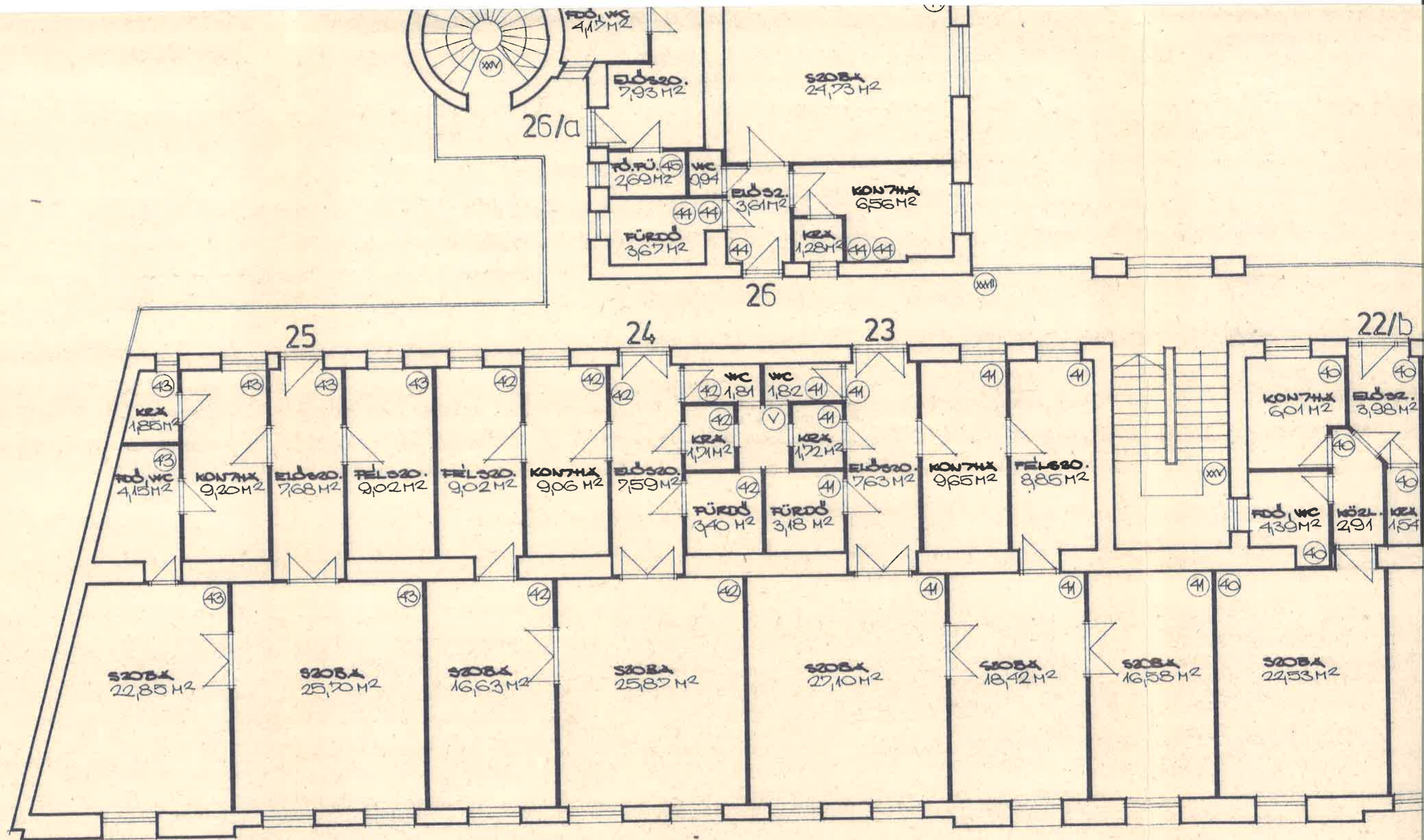
**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

165	154	143	270	169	560
455	236	262	186	560	90
454	104	373	76	560	127
212	440	440	440	566	480



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  
cappis  
95.XI.21. *Leimert*

1993 DEK 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

*társaság XII*  
*H50/0*  
*H50/1-450/45*  
*Budapest 93 dec. 20*



## 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 mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műleírás szerint

## t á r s a s h á z z á

alakítja át.

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

## II.

Közös és külön tulajdonA. Közös tulajdon

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

I. Telek: 1236 m<sup>2</sup>.

- 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 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 vezetékai, 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. Légókt.

- XIX. Főlépcső.
- XX. Melléklépcső.
- XXI. Független folyosók az I.-III. emeleten.
- 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 társasházöröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, 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 m<sup>2</sup> kerekítve 73 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 48 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 36 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 45 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 31 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 85 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 59 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 146 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 34 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 79 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 72 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 77 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 92 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 80 m<sup>2</sup> 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 garderobéból és tárolóból álló öröklakás, összesen 73,05 m<sup>2</sup> kerekítve 73 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 51 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 92 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 73 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 78 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 62 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 36 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 82 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 48 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 39 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 72 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 96 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 64 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 37 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 93 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 58 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 41 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 95 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 63 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kerekítve 36 m<sup>2</sup> 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 vagyomból 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 vagyონrészek 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 - fentiekől 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 eszközendő 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 közzétételével, a hoznádó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívásnak ajánlott levéllel vagy körözvényvel kell történnie. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közzététel, 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 beszédéséről gondoskodni.

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

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

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

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

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

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

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

#### 11. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

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

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

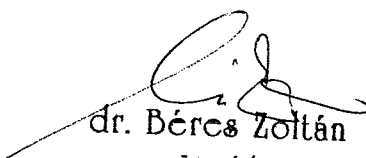
A jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

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

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társas-  
háztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére ki-  
kötik az ingatlan fekvése szerinti illetékes bíróság ki-  
zárólagos illetékességét.

Budapest, 1993. december 10.

Szerkesztette és ellenjegyezte:

  
dr. Béres 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<sup>2</sup>
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- III. Közbenső födégek 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 homlokzatkakolatok, lábazat, homlokzatkakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat
- X. Elektromos fővezeték bekötés a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései
- XI. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XII. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezeték 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 /m<sup>2</sup>/:  
 $32 + 17 + 35 + 22 + 28 + 10 + 15 = 159 \text{ m}^2$
- XV. Pincei közlekedők /m<sup>2</sup>/:  $14 + 6 + 7 + 56 + 24 = 107 \text{ m}^2$
- XVI. Pincei tároló helyiségek /m<sup>2</sup>/:  $22 + 11 + 5 + 7 = 45 \text{ m}^2$
- XVII. Légókút:  $2 \text{ m}^2$
- 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:  $37 \text{ m}^2$
- XXII. Külső lépcsők
- XXIII. Térbeton udvari burkolat
- XXIV. Melléklépcső:  $18 \text{ m}^2$

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

A közös tulajdon 10.000/10.000 tulajdoni hányadból áll.

## **II. B. KÜLÖN TULAJDON**

1. Változatlanul Dr. Honthegyi Gizella és Budayné Dr. Oltay Katalin tulajdonában marad a tervrajzon 1. számmal jelölt As.1. ajtószám alatti öröklakás, összesen 73 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 114/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 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 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 262/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 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 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 242/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 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 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 257/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 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 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 309/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 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 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 102/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 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 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 268/10.000 hányadrésszel, amely az ingatlannyilvántartásban 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

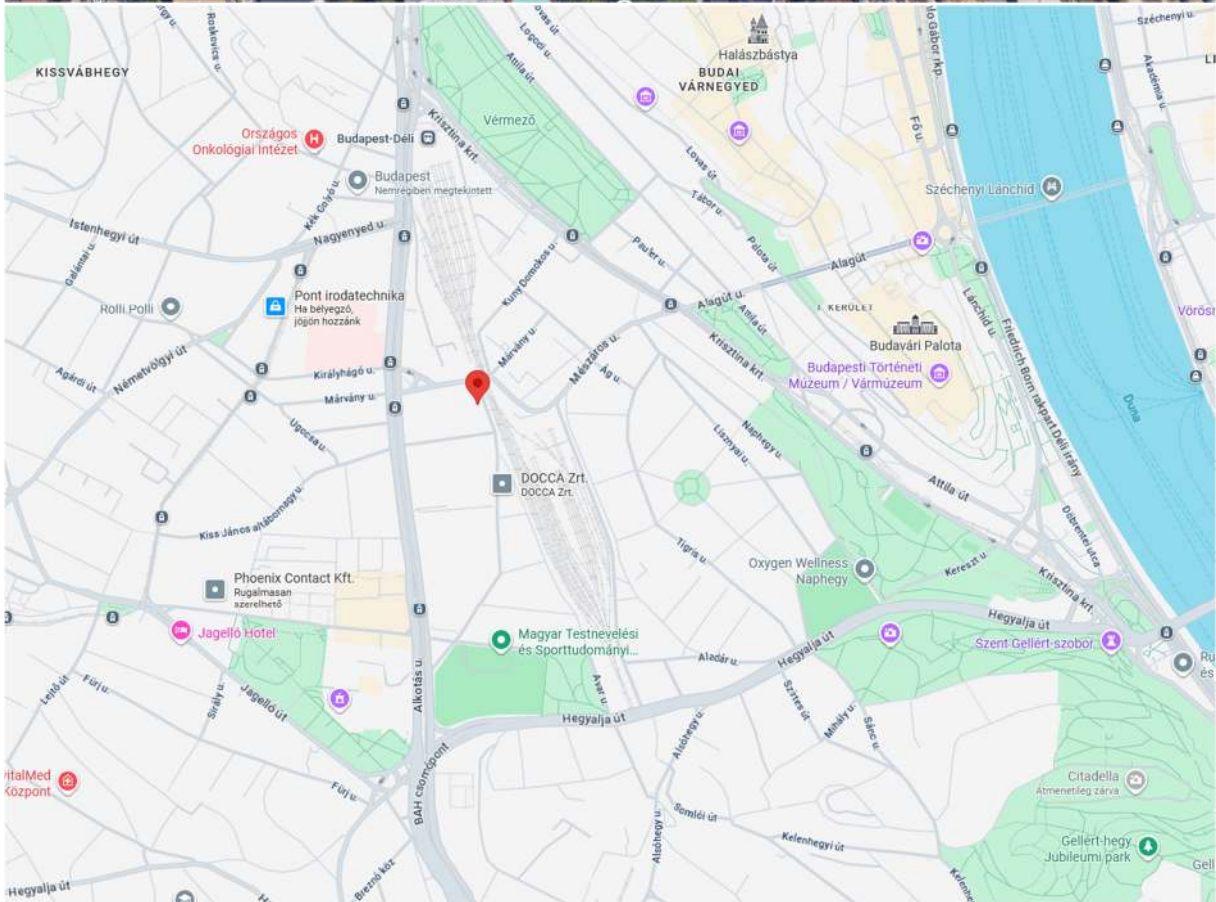
A tulajdonostársak kérik a Fővárosi Kerületek Földhivatalát, hogy a társasháztulajdont alapító okirat ezen módosítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I - XXXI. sorszám alatt módosítva egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyomból 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

Zsidákovits Zoltán  
Fok-Föld Ingatlan iroda



+36 30 951 5107

+36 30 951 5073



## Budapest XII. kerület, Táltos utca

Eladó téglalakás

Ár <b>100 millió Ft</b>	Alapterület <b>76 m<sup>2</sup></b>	Szobák <b>1 + 2 fél</b>
----------------------------	----------------------------------------	----------------------------

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Akadálymentesített	<b>nem</b>
Építés éve	<b>1950 előtt</b>	Fürdő és wc	<b>külön helyiségben</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Tájolás	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>2</b>	Kilátás	<b>utcai</b>
Épület szintjei	<b>4</b>	Erkély mérete	<b>nincs megadva</b>
Lift	<b>nincs</b>	Kertkapcsolatos	<b>nincs megadva</b>
Belmagasság	<b>3 m-nél magasabb</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>utca, közterület - fizetős övezet</b>
Átlag gázfogyasztás <span>i</span>	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>nincs megadva</b>
Átlag áramfogyasztás <span>i</span>	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

Áresés 115-100 M-Ft. A lakás 3 % hitelre is megvehető. Napfényes nagypolgári lakás eladó belbudán! — kiváló elrendezés, remek lokáció!

A MOM park közelében eladó egy nappali plusz 2 félszobás + nagyétkező konyhás polgári lakás, amely pár éve építész által átgondolt belső átépítésen esett át.

Praktikus elrendezésű, élhető terekkel.

Alapterület: 76 nm

Tágas konyha étkezővel – nagyméretű munkafelülettel

Napfényes nappali

2 hálószooba – ideális pároknak, családoknak

A közlekedő felett kb. 7 nm tároló, ami mindent is elnyel

9 nm tároló a pincében – extra tárolóhely szezonális holmiknak, téli/nyári gumiknak + lépcsőházban közös bicikli, - és babakocsi tároló

Az átalakítást építész tervezte – a belső elrendezés tudatos, logikus, praktikus

Lakás a 2. emeleten helyezkedik el – nem földszint, nem magasföldszint

Lokáció — legjobb környék: a lakás 5 perc sétára van MOM Park-tól - sétatávolságon belül: Csörsz park, Gesztenyés kert; valamint óvoda, bölcsőde.

Minden, ami kellhet 5 percre: bolt, patika, park, játszótér, busz és villamosmegálló.

Közlekedés — BKV járatok a környéken:

Buszok: 139, 140, 140A, 960, továbbá 110, 112, 212, 212A.

Villamos: 17, 61

Amit a lakásról tudni lehet:

-2020-ban cseréltek a hidegburkolatokat

-belső kialakítás is akkor történt

-klíma nincs

-fa nyílászárók vannak, nem műanyag

-parkolni az utcán lehet, lakossági parkolás.

rezsi: 20-25ezer körül. (minden külön órán megy, vizet 2020 ban intézték, hogy ne a közöset kelljen fizetni).

Köszönöm.

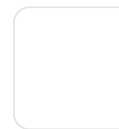




Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35140440>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

**Pintérné Tánczos**  
**Andrea**  
 Pintérné Tánczos Andrea



+36 70 562 8628



## Budapest XII. kerület, Alkotás utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta <b>300 000 Ft</b>	Alapterület <b>79 m<sup>2</sup></b>	Szobák <b>3</b>
---------------------------------	----------------------------------------	--------------------

Ingatlan állapota	<b>felújított</b>	Akadálymentesített	<b>nem</b>
Építés éve	<b>1950 előtt</b>	Fürdő és wc	<b>egy helyiségben</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Tájolás	<b>dél</b>
Emelet	<b>5</b>	Kilátás	<b>utcai</b>
Épület szintjei	<b>7</b>	Erkély mérete	<b>nincs megadva</b>
Lift	<b>van</b>	Kertkapcsolatos	<b>nincs megadva</b>
Belmagasság	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Gépesített	<b>igen</b>
Bútorozott	<b>részben</b>	Kisállat	<b>nem hozható</b>
Költözhető	<b>nincs megadva</b>	Dohányzás	<b>nem megengedett</b>
Min. bérleti idő	<b>12 hónap</b>	Parkolás	<b>utca, közterület - fizetős övezet</b>
Átlag gázfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>házközponti</b>

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Szigetelés

**nincs**

Rezsiköltség

**5 Ft/hó**

Energetikai tanúsítvány

**nincs megadva**

Közös költség

**46 Ft/hó**

Kiadó, hosszútávra, de minimum 1 évre, közvetlenül a déli-pályaudvarnál, egy teljeskörűen felújított, világos lakás.

A lakás részben bútorozott, az egyik szobában egy 160x200-as kovácsolt vas ágykeret, egy komód, és egy beépített szekrény található, a konyha gépesített, (hűtő, elektromos sütő+főzőlap), a kamrában mosógép és polcok.

Az ablakok hőszigeteltek, télen minimális fűtés mellett is nagyon jó a hőmérséklet, a nyári meleg ellen a lakás GREE klímával felszerelt.

A közös költség 46.000 Ft, amely tartalmazza a fűtési díjat, a korlátlan vízfogyasztást, a szemétszállítási díjat, és a szokásos társasházi költségeket. E felett csak áramdíjat kell fizetni, fogyasztás után.

A lakás, elrendezéséből adódóan, 2, maximum 3 fő (1 gyermekkel) életvitelére alkalmas.

A dohányzás, és kisállat tartása, semmilyen formában nem megengedett!

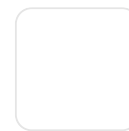
A közlekedés kiváló, a METRO 2 perc, ezáltal a belváros 10 perc alatt elérhető.

A költözéshez 1 havi bérleti díj, 2 havi kaució, és közjegyzői okirat szükséges, mely költség felét a tulajdonos állja.

A lakás június 1-től költözhető.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35382050>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XII. kerület, Csörsz utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta <b>310 000 Ft</b> 850 €	Alapterület <b>81 m<sup>2</sup></b>	Szobák <b>3</b>
------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Akadálymentesített	<b>nem</b>
Építés éve	<b>1950 előtt</b>	Fürdő és wc	<b>külön helyiségben</b>
Komfort	<b>komfortos</b>	Tájolás	<b>nyugat</b>
Emelet	<b>7</b>	Kilátás	<b>panorámás</b>
Épület szintjei	<b>7</b>	Erkély mérete	<b>5 m<sup>2</sup></b>
Lift	<b>van</b>	Kertkapcsolatos	<b>nincs megadva</b>
Belmagasság	<b>3 m-nél alacsonyabb</b>	Tetőtér	<b>nem tetőtéri</b>
Légkondicionáló	<b>nincs</b>	Gépesített	<b>igen</b>
Bútorozott	<b>részben</b>	Kisállat	<b>nem hozható</b>
Költözhető	<b>azonnal</b>	Dohányzás	<b>nem megengedett</b>
Min. bérleti idő	<b>12 hónap</b>	Parkolás	<b>utca, közterület</b>
Átlag gázfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>házközponti</b>
Átlag áramfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>
Rezsiköltség	<b>5 000 Ft/hó</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>34 Ft/hó</b>		

XII. Kerület Csörsz utcában kiadó egy 81 nm-es, körpanorámás, liftes, háromszobás, szomszédmentes lakás a legfelső emeleten.

Tágas, erkélykapcsolatos nappali, két hálószoba, konyha- étkező, spádz, közlekedő- előszoba, fürdőszoba, szeparált wc helyiségekből áll.

A bejárati ajtón belépve az előszobán keresztül közelíthető meg az összes helyiség. A felújított fa ablakok redőnnyel felszereltek.

A lakás részben bútorozott, a konyhában tűzhely, a spádzban hűtő, a fürdőszobában mosógép, nappaliban TV maradhat az ingatlanban.

Bérlő igénye szerint a bútorokat el tudom szállítani.

A lakás körpanorámás adottságú, nyugati főhomlokzati oldaláról és a teraszról a Sas-hegyre, Szabadság helyre, keleti oldali szobájából a Budai várra és a Gellért hegyre nyílik kilátás.

A közvetlen közelben számos bevásárlási és kikapcsolódási lehetőség található (MOM park, Hegyvidék bevásárlóközpont, MOM Sport, Gesztenyés kert, Testnevelési Egyetem sportpályái, Atlétika pálya, kávézók, éttermek)

Szuper tömegközlekedés, számos busz- és villamosmegálló, Metró 10 percre.

A közös költség 39.000 Forint, mely tartalmazza a fűtés - és melegvíz díját, a hidegvíz díját, takarítás, szemétszállítás díját.

Az ingatlan bérbeadás feltételei:

A bérleti díj havi 310 ezer Ft. + rezsi.

A leendő bérlőnek vállalnia kell 2 havi kauciót és aktuális havi bérleti díj és közös költség megfizetését,

közjegyző előtti szerződéskötést, melynek a díját arányosan vállalom Bérlővel.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34127544>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

**Gárdonyi Gabriella**

OTP Ingatlanpont  
Újlipótváros Victor Hugo  
II.



+36 70 585 1122



## Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta  
**380 000 Ft**

Alapterület  
**87 m<sup>2</sup>**

Szobák  
**2**

Ingatlan állapota **jó állapotú**

Építés éve **1950 előtt**

Komfort **összkomfortos**

Emelet **1**

Épület szintjei **4**

Lift **nincs megadva**

Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**

Légkondicionáló **nincs**

Bútorozott **igen**

Költözhető **azonnal**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Átlag gázfogyasztás **nincs megadva**

Akadálymentesített **nincs megadva**

Fürdő és wc **külön és egyben is**

Tájolás **dél**

Kilátás **utcai**

Erkély mérete **2.2 m<sup>2</sup>**

Kertkapcsolatos **nem**

Tetőter **nem tetőtéri**

Gépesített **igen**

Kisállat **hozható**

Dohányzás **nem megengedett**

Parkolás **utca, közterület -  
fizetős övezet**

Fűtés **gázkazán**

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Szigetelés

**nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány

**nincs megadva**

Közös költség **20 000 Ft/hó**

\*\*\*ERKÉLYES, EGYEDI STÍLUSÚ, NÉMETVÖLGYI OTTHON \*\*\*

Hosszú távra kiadó Budapest XII. kerületének egyik frekventált részén a Tartsay Vilmos utcában egy bútorozott, 2 szoba hallos, erkélyes lakás.

Az ingatlan egy rendezett, lift nélküli társasház 1. emeletén található. A jó állapotú, 87 m<sup>2</sup>-es lakás különleges hangulatát az egyedi dekorációknak, a falfestésnek, valamint a különböző stílusú bútorok és berendezési tárgyak bohém egyvelegének köszönheti.

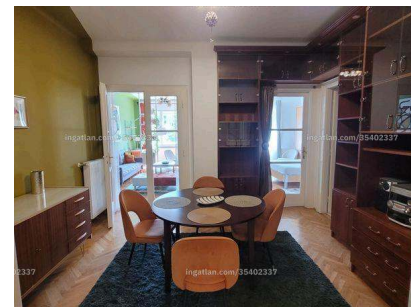
Míg a tágas, étkezős konyhából a ház belső kertjére látunk, addig a déli fekvésű, napfényes szobák és az 2 m<sup>2</sup>-es erkély az utcára néznek. A fűtésről és melegvízről gázcirkó gondoskodik, a közösköltség 20.000 Ft.

A csendesebb mellékutcában lévő ingatlan elhelyezkedése kiváló: karnyújtásnyira található számos fontosabb tömegközlekedési járat (villamos, busz), valamint a MOM Park bevásárlóközpont.

A lakás azonnal költözhető, ideális választás egyedülállók és párok részére, de elrendezésének köszönhetően kiválóan alkalmas otthoni munkára, mint például privát tanácsadói vagy pszichológiai praxis működtetésére.

A bérlet 1 éves szerződéssel, közjegyzős kiköltözési nyilatkozattal, valamint első havi bérleti díjon felül két havi kaució megfizetésével lehetséges. Kisállat hozható, dohányzás az ingatlanon belül nem megengedett.

Amennyiben felkeltettem az érdeklődését keressen meg bátran a hét bármely napján!







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35402337>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.