

A. a. mell.

BERMARK Szakértő Kft.

026\_BM2024\_IX

ingatlanvonal-értékelő / PMIK 1590/2008

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

zám alatti  
helyrajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:  
Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:  
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:  
2024. február 9.

---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Alaprajz

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingatlan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 48,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 402/10000
Hasznosítása	: Lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

### Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

**38 600 000 Ft**

azaz **Harmincnyolcmillió-hatszázezer - Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. február 5.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. február 9.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024. február 9.

[REDACTED]  
BERMARK Szakértő Kft.  
[REDACTED]  
adószám: 24679589-2-13  
névj. szám: C-533-2018

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]  
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] képviselőjében [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	48,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1
------------------	---------------------------------------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést
---------------------	--------------------------

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest [REDACTED] utca részében, az [REDACTED] [REDACTED] összekötő utca déli oldalán, közbelső telken elhelyezkedő társasház második emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, újabb építésű társasházak találhatók, átlagos minőségű környezetben. A közelben van a Ferenc tér. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint metróval lehetséges a megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

## 4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - utcafronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok és a metró közeli megállóit jelentenek. Az udvar részben műkövel burkolt, részben egy füves-bokros-fás gondozott terület. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet+ tetőtér szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalobozatos födémmel. A homlokzat a földszinten kváderezett díszítésű. Az utcafronti homlokzaton vizesedés nyoma látható. A homlokzat 2014 környékén felújításban részesült, továbbá közös víz- és villanyvezetékek cseréje és a lift beépítése történt. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek.

Az értékelt lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik. A bejárati ajtón belépve az előszobába jutunk, onnan jobbra nyílik a konyha, abból a kamra, a konyha után az előtérből jobbra nyílik a fürdő+wc, a bejárattal szemben az utcai tájolású nagyobb szoba, a szobából és a fürdőből a másik utcai tájolású kisebb szoba. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve, a víz átalánydíjas. A fűtést és a használati melegvíz-ellátást gázkazán biztosítja. A hőleadók radiátorok. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintet tükröznek. A padlón a szobában parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak díszperzsiós festékkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, fürdő). A homlokzati nyílászárók fa szerkezetesek, az ablakok fa hőszigetelő. Összességében jó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos lakás.

Épület építési éve:	~1900-1930 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet+ tetőtér
Függőleges teherhordó	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalobozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkazán, radiátorok
Melegvíz biztosítása:	gázkazán
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, jó
Felújítás éve:	2014 körül
Felújítás tárgya:	ablakszárnyak, bejárati ajtó cseréje hőszigetelőkre, gázkazán cseréje, hidegburkolatok cseréje, festés, mázolás

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 48 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

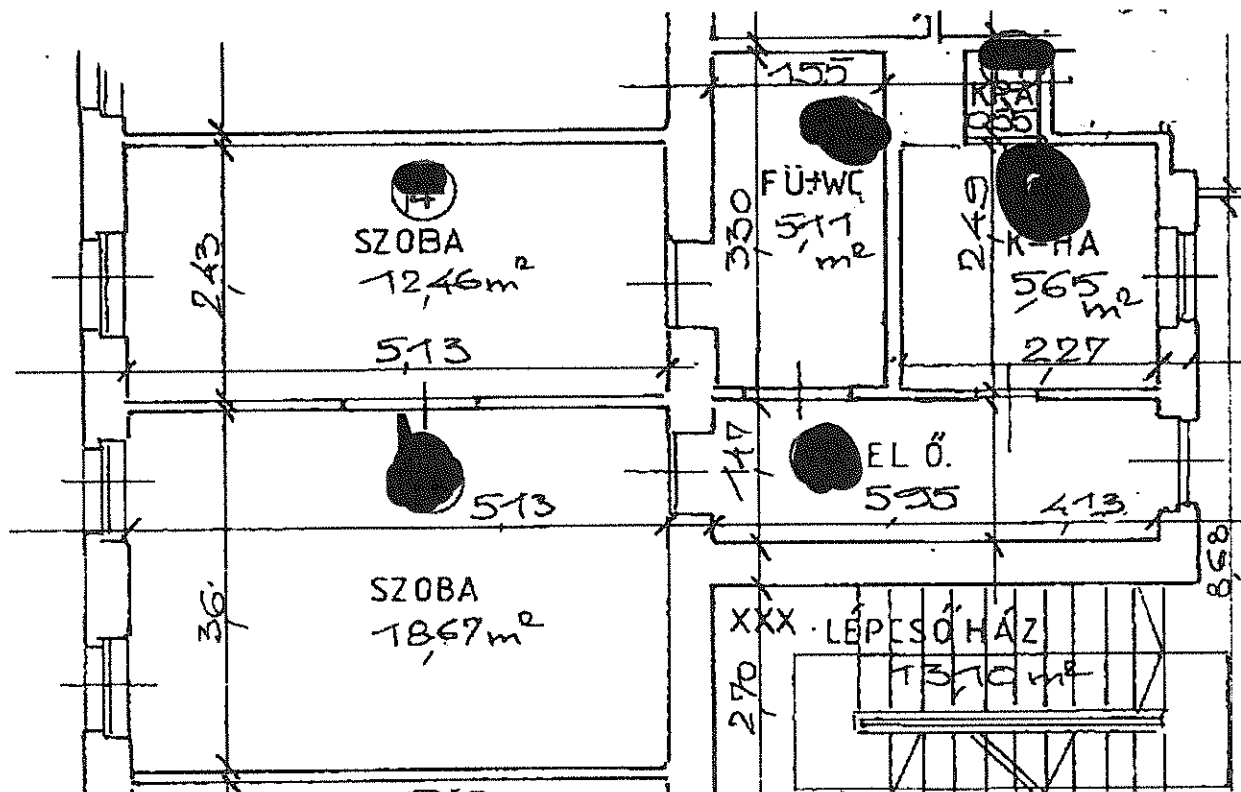
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport: lakás</b>			
előszoba	5,95	100%	5,95
fürdő+wc	5,11	100%	5,11
konyha	5,65	100%	5,65
szoba	18,67	100%	18,67
szoba	12,46	100%	12,46
kamra	0,55	100%	0,55
alapterületi korrekció	-0,39	100%	-0,39
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>48,00</b>		<b>48,00</b>

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

48,0 m<sup>2</sup>

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. 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.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

---

## Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.



## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	48,0	50	52	53
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		47 000	35 800	47 500
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		940	688	896
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
szobák száma: 2		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	10%	0%
komfortfokozat		0%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>10%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		846	757	807
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>803 304 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>38 600 000 Ft</b>		

#### Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33938383  
fsz.-i, jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/33955924 fsz.-i, jó állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/33901649  
5. emeleti, jó állapotú, összkomfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**38 600 000 Ft**

azaz **Harmincnyolcmillió-hatszázezer- Ft .**

**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	48,0	42	50	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		180 000	180 000	190 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 286	3 600	4 222
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	-5%	-5%
komfortfokozat		0%	5%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		-5%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 643	3 420	3 800
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 620 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok leírása:**

1. adat: ingatlan.com/27025079  
1. emeleti, jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/33983777  
1.em-i, jó állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/33781276  
2. em.-i, jó állapotú, összkomfortos

<b>Számítás:</b>	
Használat szerinti hasznos terület:	48 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>	
Piaci adatok szerint bevételek :	3 620 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	95%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 980 864 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	10% 198 086 Ft
Igazgatási költségek:	4% 79 235 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>277 321 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 703 543 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%
<b>Becsült érték:</b>	<b>20 040 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**20 000 000 Ft**  
azaz **Húszmillió- Ft .**

## 6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	38 600 000 Ft	100%	38 600 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	20 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan értéke:</b>			<b>38 600 000 Ft</b>

Ingatlan értéke (kerekítve):

**38 600 000 Ft**

**Harmincnyolcmillió-hatszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

- 
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
  - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
  - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan: 

Becsült értéke: **38 600 000 Ft**  
**Harmincnyolcmillió-hatszázezer- Ft .**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.02.09
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024.02.09



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám: 8000004/43600/2024

2024.01.30

**BUDAPEST IX.KER.**

Belterület [REDACTED] Irajzi szám [REDACTED]

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	48	2 0	402/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 125187/3/2013/13.08.01

1. bejegyző határozat: 125187/3/2013/13.08.01

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125187/3/2013/13.08.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/IX.25.

jogcím: társasház megszüntetése 83639/3/2013/13.04.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IX.KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

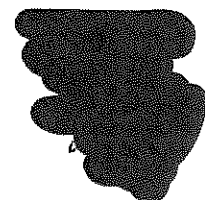
**TÁRSASHÁZ TULAJDONT  
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

**Budapest, IX. ker.**

**HRSZ.:**

szám alatti ingatlanra



# ALAPÍTÓ OKIRAT

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal), a Budapest, IX. [REDACTED] rajzi szám alatt felvett, 588 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a Budapest, [REDACTED] [REDACTED] szám alatt található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

### t á r s a s h á z a t

alapít, Budapest [REDACTED]. Társasház néven.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

## II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőtében eljár a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján dr. Bácskai János polgármester megbízásából Kosik Gáborné irodavezető-helyettes) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

## III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

### A./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I–XL. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

### KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- I. Telek: 588 m<sup>2</sup>
- II. Ebből udvar – kert diszburkolattal és zöldfelülettel: 279,00 m<sup>2</sup>
- III. Drótfonatos kerítés magasított szilárd lábazattal, 2,30 m magas
- IV. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények

- V. Közbenso földemek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, stb.) az épület szigetelése, lépcsók, függőfolyosók, korlátok
- VI. Magastető szerkezete és héjalása
- VII. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák, szellőzőkürtők
- VIII. Felvonó a földszinttől a IV: emeletig nyitható ajtóval berendezésekkel, szerelvényekkel a hozzátartozó liftgépházzal együtt
- IX. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
- X. Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- XI. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai berendezései
- XII. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XIII. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vízágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIV. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtóvezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XV. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetei.
- XVI. Kaputelefon és annak berendezései a külön illetőségek leágazásáig,

#### PINCESZINT

XVII.	Pincefolyosó	12,85 m <sup>2</sup>
XVIII.	Közlekedő	4,10 m <sup>2</sup>
XIX.	Gázmérő	7,50 m <sup>2</sup>
XX.	Pincetárolók 5 db (lakók tárolói)	38,76 m <sup>2</sup>

#### PINCESZINT ÖSSZESEN:

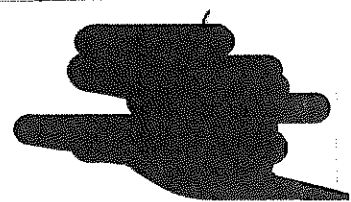
63,21 m<sup>2</sup>

#### FÖLDSZINT

XXI.	Kapubejárat (kapualj)	9,16 m <sup>2</sup>
XXII.	Szeméttároló	3,10 m <sup>2</sup>
XXIII.	Lépcsőház	8,50 m <sup>2</sup>
XXIV.	Pincelépcső	6,30 m <sup>2</sup>
XXV.	Előtér	3,58 m <sup>2</sup>
XXVI.	Liftakna	6,90 m <sup>2</sup>

#### FÖLDSZINT ÖSSZESEN:

37,54 m<sup>2</sup>





### I. EMELET

XXVII.	Lépcsőház	13,10 m <sup>2</sup>
XXVIII.	Függőfolyosó	27,54 m <sup>2</sup>
XXIX.	Előtér	3,58 m <sup>2</sup>

#### I. EMELET ÖSSZESEN:

44,22 m<sup>2</sup>

### II. EMELET

XXX.	Lépcsőház	13,10 m <sup>2</sup>
XXXI.	Függőfolyosó	27,54 m <sup>2</sup>
XXXII.	Előtér	3,58 m <sup>2</sup>

#### II. EMELET ÖSSZESEN:

44,22 m<sup>2</sup>

### III. EMELET

XXXIII.	Lépcsőház	13,10 m <sup>2</sup>
XXXIV.	Függőfolyosó	27,54 m <sup>2</sup>
XXXV.	Előtér	3,58 m <sup>2</sup>

#### III. EMELET ÖSSZESEN:

44,22 m<sup>2</sup>

### IV. EMELET

XXXVI.	Lépcsőház	13,10 m <sup>2</sup>
XXXVII.	Függőfolyosó	27,54 m <sup>2</sup>
XXXVIII.	Előtér	3,58 m <sup>2</sup>

#### IV. EMELET ÖSSZESEN:

44,22 m<sup>2</sup>

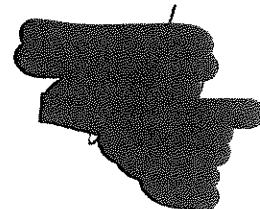
### PADLÁSSZINT:

XXXXIX.	Padlástér	245,30 m <sup>2</sup>
XL.	Padlástlépcső	6,80 m <sup>2</sup>

#### PADLÁSSZINT ÖSSZESEN:

252,10 m<sup>2</sup>

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Ennek elvégzése során az erkélyek alapterülete fele értékkel került elszámolásra. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.



- 12.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] elhelyezkedő, [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 44,96 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	22,43 m <sup>2</sup>	
konyha	9,13 m <sup>2</sup>	
előszoba	8,30 m <sup>2</sup>	
fürdőszoba + WC	4,20 m <sup>2</sup>	
kamra	0,90 m <sup>2</sup>	
összesen:	44,96 m <sup>2</sup>	kerekítve: 45 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 373/10.000 tulajdoni hányad.

- 13.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] elhelyezkedő, [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 41,14 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	20,51 m <sup>2</sup>	
hall	4,80 m <sup>2</sup>	
konyha	3,87 m <sup>2</sup>	
előszoba	5,47 m <sup>2</sup>	
közlekedő	2,20 m <sup>2</sup>	
fürdőszoba + WC	3,69 m <sup>2</sup>	
kamra	0,60 m <sup>2</sup>	
összesen:	41,14 m <sup>2</sup>	kerekítve: 41 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 342/10.000 tulajdoni hányad.

- 14.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] elhelyezkedő, [redacted] hrsz.-ú, [redacted] szám alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 48,39 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	18,67 m <sup>2</sup>	
szoba	12,46 m <sup>2</sup>	
konyha	5,65 m <sup>2</sup>	
előszoba	5,95 m <sup>2</sup>	
fürdőszoba + WC	5,11 m <sup>2</sup>	
kamra	0,55 m <sup>2</sup>	
összesen:	48,39 m <sup>2</sup>	kerekítve: 48 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 402/10.000 tulajdoni hányad.





utcakép



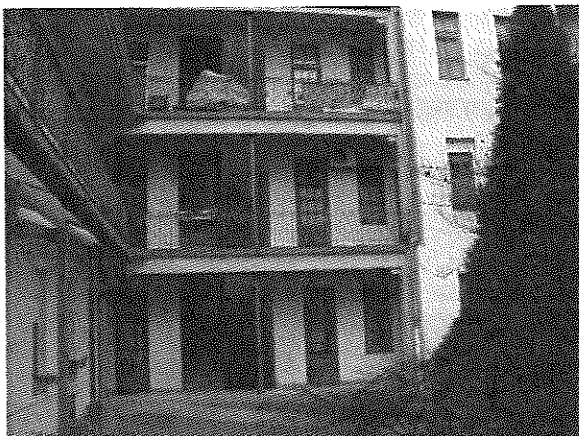
társasházi utcafronti homlokzat



társasházi utcafronti homlokzat



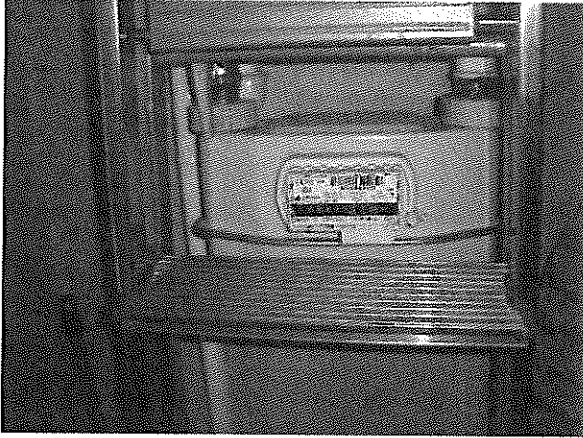
épület utcafronti bejárata, házszám, vizesedés  
nyoma az utcafronti homlokzaton



udvari homlokzat, udvar



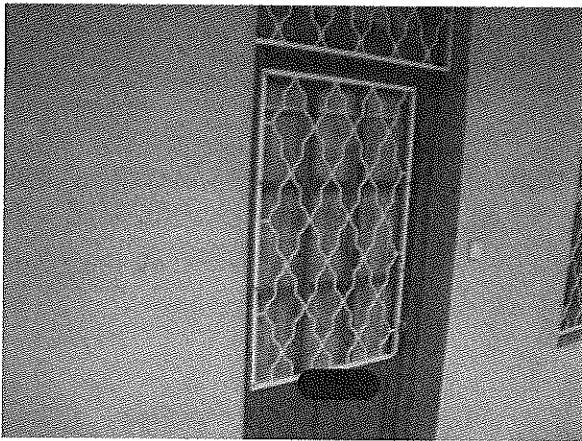
udvar



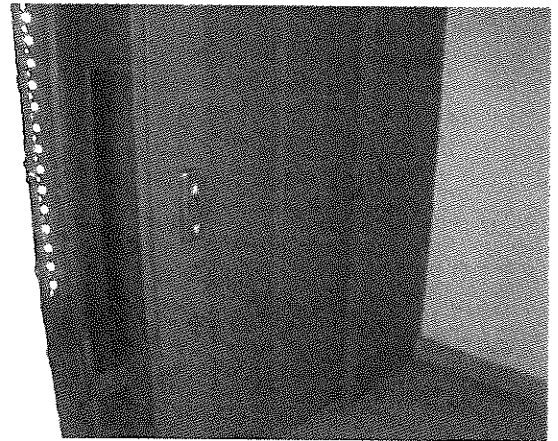
**gázóra**



**villanyóra**



**bejárati ajtó, lakásszám**



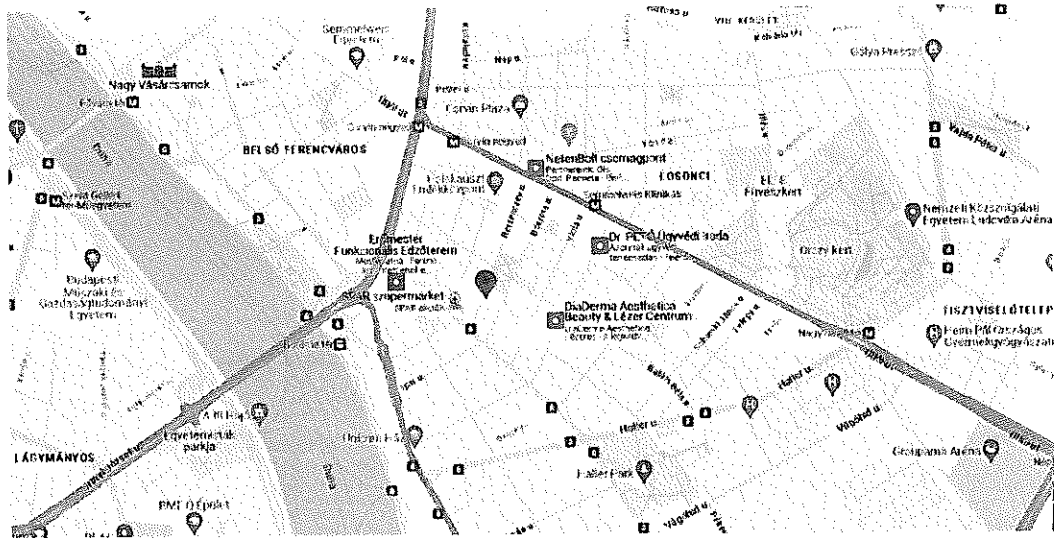
**lift**



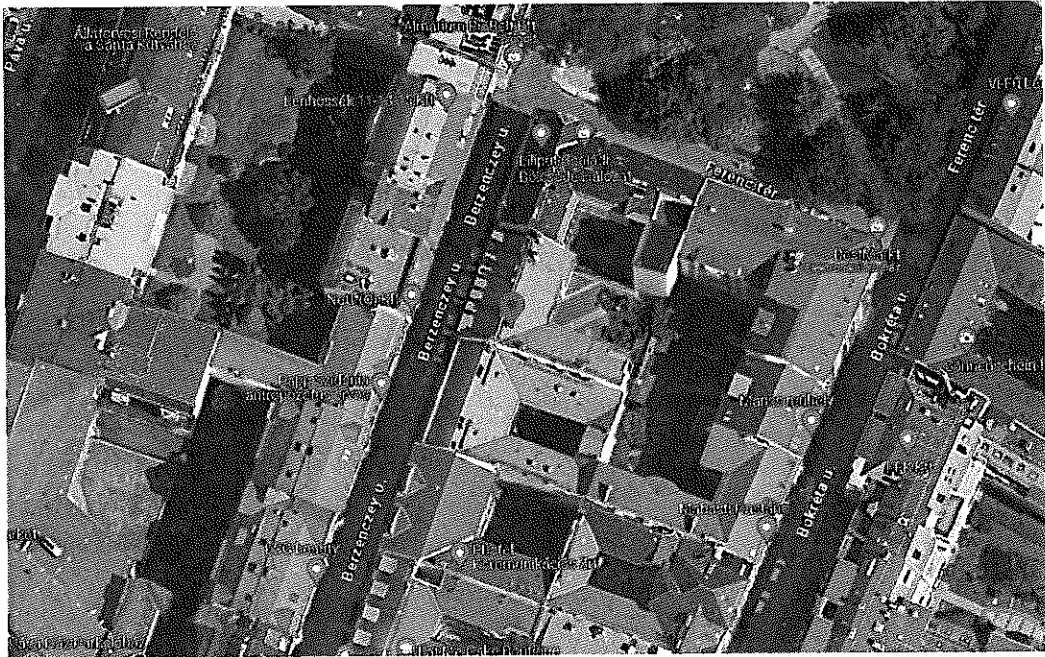
**vizesedés nyoma az utcai homlokzaton**

## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

szám alatti  
nyirajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:  
Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:  
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:  
2024. február 9.

---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

### **Dokumentumok:**

Tulajdoni lap

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

Társasházi alapító okirat - részlet

Alaprajz



## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 55,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 246/10000
Hasznosítása	: Lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

### Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

**39 700 000 Ft**

azaz **Harminckilencmillió-hétszázezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. február 6.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. február 9.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024. február 9.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**BERMARK Szakértő Kft.**

adószám: 24679589-2-13

névj. szám: C-533-2018

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]  
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

---

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] képviseletében [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	55,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: Ferencvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Nem tartalmaz bejegyzést

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest [REDACTED] ületrésében, a [REDACTED] [REDACTED] szekötő utca északi oldalán, közbenső telken elhelyezkedő társasház harmadik emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, újabb építésű társasházak találhatók, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges a megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, üzletek az épület tágabb környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

## 4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - utcafronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság jó, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok és a metró távolabbi megállóí jelentenek. Az udvar lebetonozott, gondozott zöldfelületek nélkül. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek részben felújítandó, részben karbantartott állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintosztású, szinteltolós társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos földémmel. A homlokzat és a lábazati rész kváderezett díszítésű. Az utcafronti homlokzaton vizesedés nyoma látható. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet sík palával és égetett cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei részben felújítandó, részben karbantartott állapotban vannak. A cserépfedés egy részének cseréje folyamatban van.

Az értékelte lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik. A bejárati ajtón belépve az előszobába jutunk, onnan közvetlen balra nyílik az udvari tájolású nagyobb szoba, a bejárattal szemben a fürdő és a wc, míg jobbra a konyha érhető el. A konyhából nyílik a kamra. A nagyobb szobából nyílik az udvari tájolású kisebb szoba. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a víz, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést 3 db. gázkonvektor és 1 db. fali fűtő, a használati melegvíz-ellátást átfolyós rendszerű gáz üzemű vízmelegítő és egy elektromos vízmelegítő biztosítja. A padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintet tükröznek. A falburkolatok részben felújítandó állapotúak. A padozaton a szobákban parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, fürdő, kamra, wc). A nagyobb szoba, a fürdő, az előszoba falszerkezetein víz okozta vakolathibák tapasztalhatók, jelentős a vakolatmállás, foltosodás, a vakolat táskásodása. A konyhában, wc-ben a falakon penészesedés látható. Az előszoba mennyezetén beázás nyoma látható. A homlokzati nyílászárók fa szerkezetesek. Összességében részben felújítandó, részben átlagos műszaki és esztétikai állapotú, komfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	~1900-1930 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Függőleges teherhordó	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszsüveg földém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett cserép és sík pala fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű gerébtokos ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	3 db. gázkonvektor, 1 db. fali fűtő
Melegvíz biztosítása:	átfolyós rendszerű gáz üzemű vízmelegítő, elektromos vízmelegítő
Belső tér fizikai állapota:	átlagos, felújítandó

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 55 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

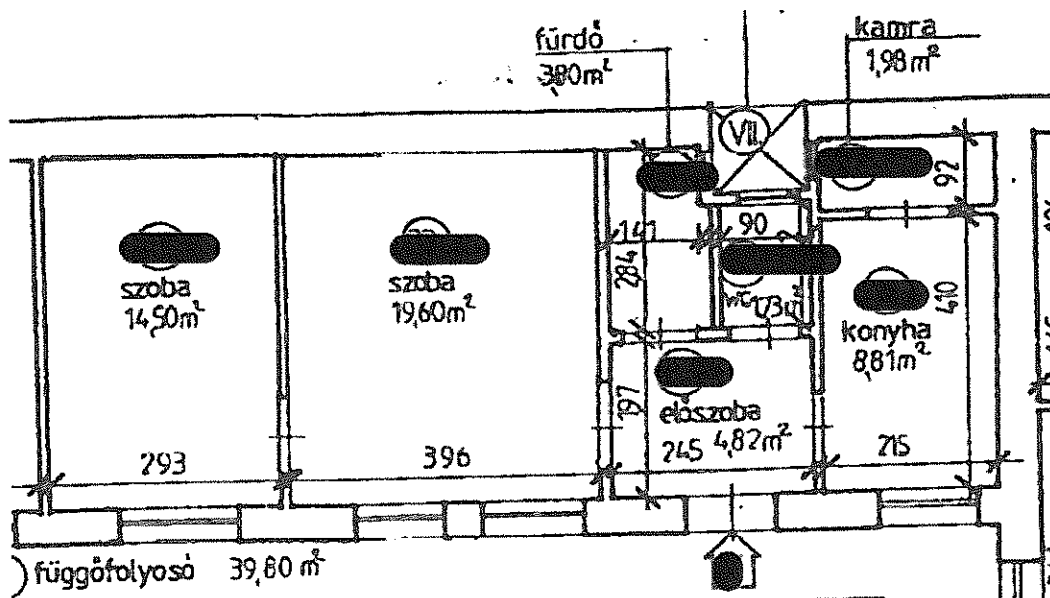
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport: lakás</b>			
előszoba	4,82	100%	4,82
fürdő	3,80	100%	3,80
konyha	8,81	100%	8,81
szoba	19,60	100%	19,60
szoba	14,50	100%	14,50
kamra	1,98	100%	1,98
wc	1,73	100%	1,73
alapterületi korrekció	-0,24	100%	-0,24
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>55,00</b>		<b>55,00</b>

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

55,0 m<sup>2</sup>

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. 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.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

---

## Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:		U.		
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	55,0	47	54	56
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		47 000	56 900	42 900
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		1 000	1 054	766
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-15%	-20%	5%
alapterület		-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 2		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-30%</b>	<b>-30%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		700	738	728
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>721 787 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>39 700 000 Ft</b>		

#### Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33933979, 3em., összkomfortos, átlagos áll.
2. adat: ingatlan.com/ 33987462 1em., összkomfortos, jó áll.
3. adat: ingatlan.com/33973028  
3. emeleti, átlagos/felújítandó állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**39 700 000 Ft**

azaz **Harminckilencmillió-hétszázézer- Ft .**

**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	55,0	55	50	58
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		170 000	180 000	180 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		3 091	3 600	3 103
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-10%	-5%	-10%
komfortfokozat		-5%	0%	-5%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-20%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 473	3 240	2 483
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 730 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok leírása:**

- |          |                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------|
| 1. adat: | ingatlan.com/33968547<br>2. emeleti, közepes állapotú, összkomfortos |
| 2. adat: | ingatlan.com/33983777<br>1.em-i, jó állapotú, komfortos              |
| 3. adat: | ingatlan.com/33966407<br>4. em.-i, jó állapotú, összkomfortos        |

<b>Számítás:</b>	
Használat szerinti hasznos terület:	55 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>	
Piaci adatok szerint bevételek :	2 730 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	95%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 711 710 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	10% 171 171 Ft
Igazgatási költségek:	4% 68 468 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>239 639 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 472 071 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%
<b>Becsült érték:</b>	<b>17 320 000 Ft</b>

Ingyatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**17 300 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-háromszázezer- Ft .**



## 6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	39 700 000 Ft	100%	39 700 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	17 300 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan értéke:</b>			<b>39 700 000 Ft</b>

Ingatlan értéke (kerekítve):

**39 700 000 Ft**

**Harminckilencmillió-hétszáz ezer - Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

- 
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
  - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
  - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan: 

Becsült értéke: **39 700 000 Ft**

**Harminckilencmillió-hétszázezer- Ft .**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.02.09
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024.02.09

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám: 8000004/43604/2024

2024.01.30

**BUDAPEST IX.KER.**

**Belterület** [REDACTED] **helyrajzi szám**

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	55	2 0	246/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999991/1999/

2. bejegyző határozat: 50751/1995/1994.09.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50751/1995/1994.09.27

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel 50751/1995/1994.09.27

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1093 BUDAPEST IX.KER. Bakáts utca 5.

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

# TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

## I.

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Ferencvárosi Önkormányzat (1093 Bp. Bakáts tér 14.) a Budapest IX. kerület 1054. sz. Tulajdoni lapon, [REDACTED] irsz. alatt felvett 925 m<sup>2</sup> területű, természetben a IX. kerület [REDACTED] szám alatti, a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a mellékelt tervrajz szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a kijelölt ingatlan elidegenítő szerv útján értékesítve -, a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

*KÖZÖS TULAJDON*

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I.	Telek (ebből udvar: 202,30 m <sup>2</sup> )	925,00 m <sup>2</sup>
II.	Alap- és felmenő falak, lépcsőházi falak, kémények és szellőzőkürtők	
III.	Közbenső- és zárófödémek burkolatok nélkül	
IV.	Lépcsőház, lépcső	
	pince	9,40 m <sup>2</sup>
		17,58 m <sup>2</sup>
	földszint	9,40 m <sup>2</sup>
		17,58 m <sup>2</sup>
	I. emelet	9,40 m <sup>2</sup>
		17,58 m <sup>2</sup>
	II. emelet	9,40 m <sup>2</sup>
		17,58 m <sup>2</sup>

	III. emelet	9,40 m <sup>2</sup>	
		17,58 m <sup>2</sup>	
	tetőtér	9,40 m <sup>2</sup>	
		Összesen:	144,30 m <sup>2</sup>
V.	Függőfolyosó, folyosó		
	I. emelet	39,80 m <sup>2</sup>	
	II. emelet	39,80 m <sup>2</sup>	
	III. emelet	39,80 m <sup>2</sup>	
		Összesen:	119,40 m <sup>2</sup>
VI.	Mosókonyha (tető)		12,55 m <sup>2</sup>
VII.	Légudvar		
	földszint	2,76 m <sup>2</sup>	
		2,41 m <sup>2</sup>	
		1,10 m <sup>2</sup>	
		1,56 m <sup>2</sup>	
		1,08 m <sup>2</sup>	
		1,06 m <sup>2</sup>	
		1,26 m <sup>2</sup>	
		1,00 m <sup>2</sup>	
	I. emelet	2,76 m <sup>2</sup>	
		2,41 m <sup>2</sup>	
		1,10 m <sup>2</sup>	
		1,56 m <sup>2</sup>	
		1,08 m <sup>2</sup>	
		1,06 m <sup>2</sup>	
		1,26 m <sup>2</sup>	
		1,00 m <sup>2</sup>	

	II. emelet	2,76 m <sup>2</sup>	
		2,41 m <sup>2</sup>	
		1,10 m <sup>2</sup>	
		1,56 m <sup>2</sup>	
		1,08 m <sup>2</sup>	
		1,06 m <sup>2</sup>	
		1,26 m <sup>2</sup>	
		1,00 m <sup>2</sup>	
	III. emelet	2,76 m <sup>2</sup>	
		2,41 m <sup>2</sup>	
		1,10 m <sup>2</sup>	
		1,56 m <sup>2</sup>	
		1,08 m <sup>2</sup>	
		1,06 m <sup>2</sup>	
		1,26 m <sup>2</sup>	
		1,00 m <sup>2</sup>	
	tető	2,76 m <sup>2</sup>	
		2,41 m <sup>2</sup>	
		1,10 m <sup>2</sup>	
		1,56 m <sup>2</sup>	
		1,08 m <sup>2</sup>	
		1,06 m <sup>2</sup>	
		1,26 m <sup>2</sup>	
		1,00 m <sup>2</sup>	
	Összesen:	61,15 m <sup>2</sup>	
VIII.	Közös WC tető		1,13 m <sup>2</sup>
IX.	Rekeszsor pincében	15,99 m <sup>2</sup>	
		15,99 m <sup>2</sup>	
		16,31 m <sup>2</sup>	

		15,99 m <sup>2</sup>	
		65,00 m <sup>2</sup>	
		11,48 m <sup>2</sup>	
		13,17 m <sup>2</sup>	
		Összesen: 153,93 m <sup>2</sup>	
X.	Tároló pincében		4,87 m <sup>2</sup>
XI.	Közlekedő pince	31,62 m <sup>2</sup>	
		6,44 m <sup>2</sup>	
		16,24 m <sup>2</sup>	
	tető	2,88 m <sup>2</sup>	
		Összesen: 57,18 m <sup>2</sup>	
XII.	Kapubejáró		11,68 m <sup>2</sup>
XIII.	Átjáró földszinten		7,08 m <sup>2</sup>
XIV.	Udvar	125,50 m <sup>2</sup>	
		76,80 m <sup>2</sup>	
		Összesen: 202,30 m <sup>2</sup>	
XV.	Padlástér		482,50 m <sup>2</sup>
XVI.	Magastető cserépfedéssel, tetőn kívüli kémények, szellőzők		



- XVII. Bádogos szerkezetek, (kémény- és falszegélyek, lefolyó- és függőereszcsatornák)
  
- XVIII. Belső lépcsőszerkezetek és azok burkolatai
  
- XIX. Külső homlokzat, vakolat, falszegélyek
  
- XX. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
  
- XXI. Vízmérő utáni víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdonú leágazó vezetékig
  
- XXII. Elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőig
  
- XXIII. Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőig

XXIV. Az épület valamennyi, itt meg nem nevezett berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, záruk).

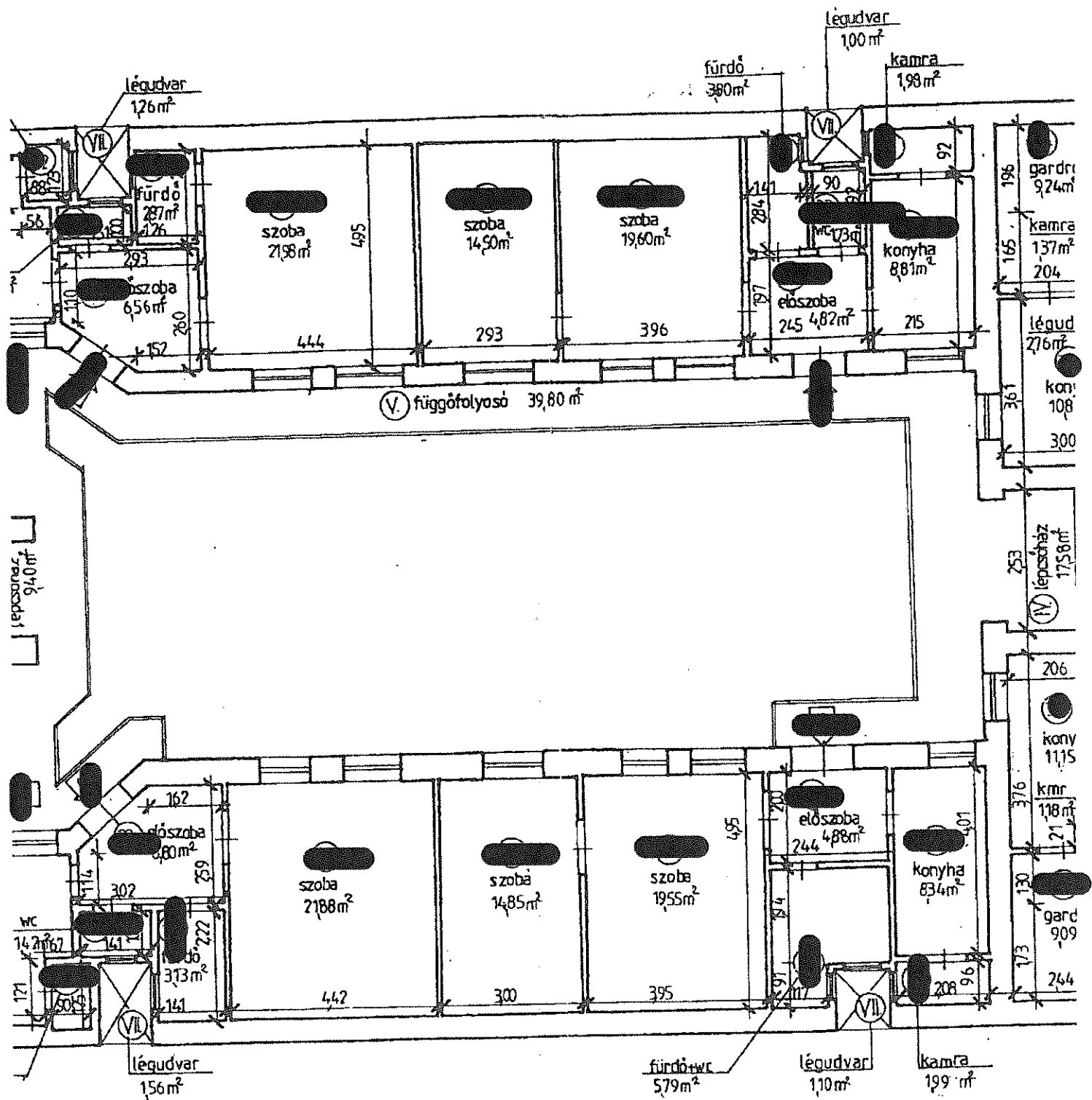
2. A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz Tízezer/Tízezred tulajdoni hányadból áll.

33. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [REDACTED] jelölt, [REDACTED] ajtószámú, 2 (kettő) szobából, konyhából, kamrából, előszobából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 55,24 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 246/10.000 hányaddal.

34. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [REDACTED] jelölt, [REDACTED] ajtószámú, 2 (kettő) szobából, konyhából, kamrából, előszobából, fürdőszobából, WC-ből, gardrobból álló öröklakás 78,88 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 352/10.000 hányaddal.

35. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [REDACTED] jelölt, [REDACTED] ajtószámú, 3 (három) szobából, konyhából, kamrából, előszobából, fürdőszobából, WC-ből, gardrobból álló öröklakás 94,26 m<sup>2</sup> alapterülettel, a lakshoz tartozó 1 (egy) darab erkéllyel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 420/10.000 hányaddal.

36. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [REDACTED] számmal jelölt, [REDACTED] 1 (egy) szobából álló öröklakás 22,36 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 100/10.000 hányaddal.



sz
ot
ME
sz



utcakép



társasházi utcafronti homlokzat



társasházi utcafronti homlokzat



épület utcafronti bejárata, házsám, vizesedés  
nyoma az utcafronti homlokzaton



udvari homlokzat, udvar



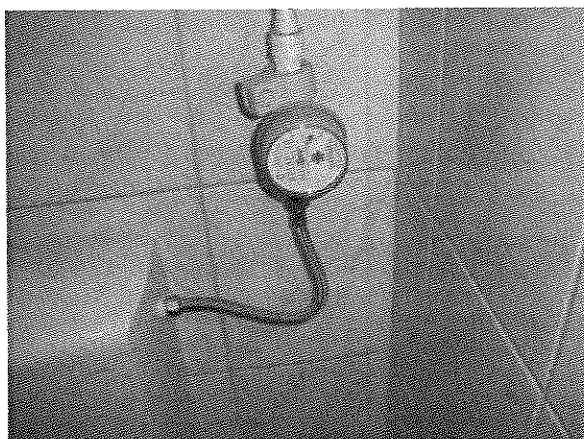
udvari homlokzat, tetőfelújítás



**gázóra**



**villanyóra**



**vízóra**



**bejárati ajtó, lakásszám**



**vizedés nyoma, vakolatmállás a fürdőben az utcai homlokzaton**



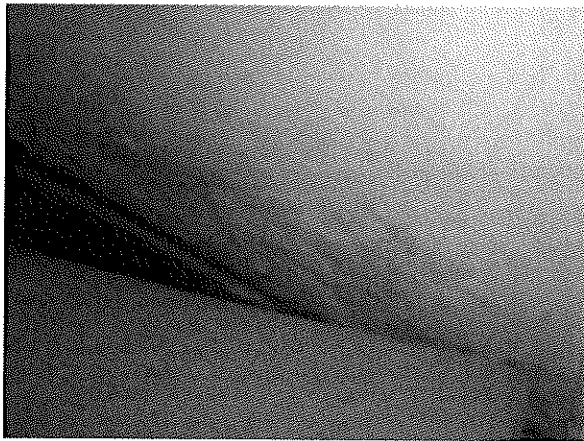
**vizedés nyoma, vakolatmállás a fürdőben**



vizesedés nyoma, vakolatmállás az előszobában



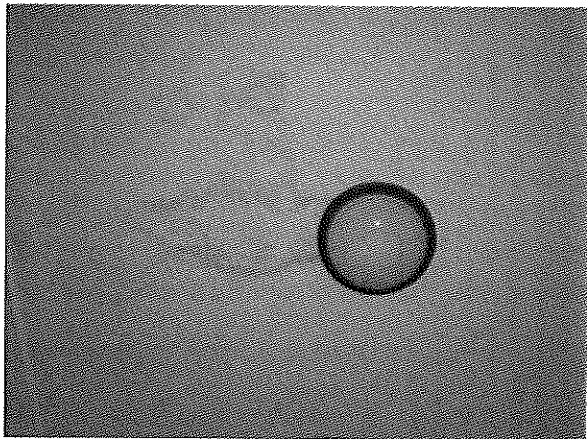
vizesedés nyoma, vakolatmállás az előszobában



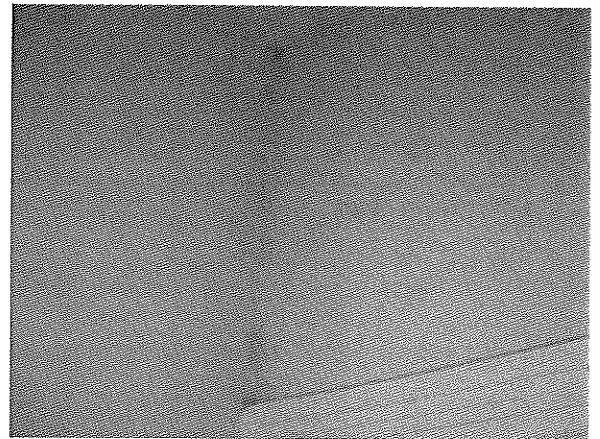
vizesedés nyoma, vakolatmállás a szobában



vizesedés nyoma, vakolatmállás a szobában



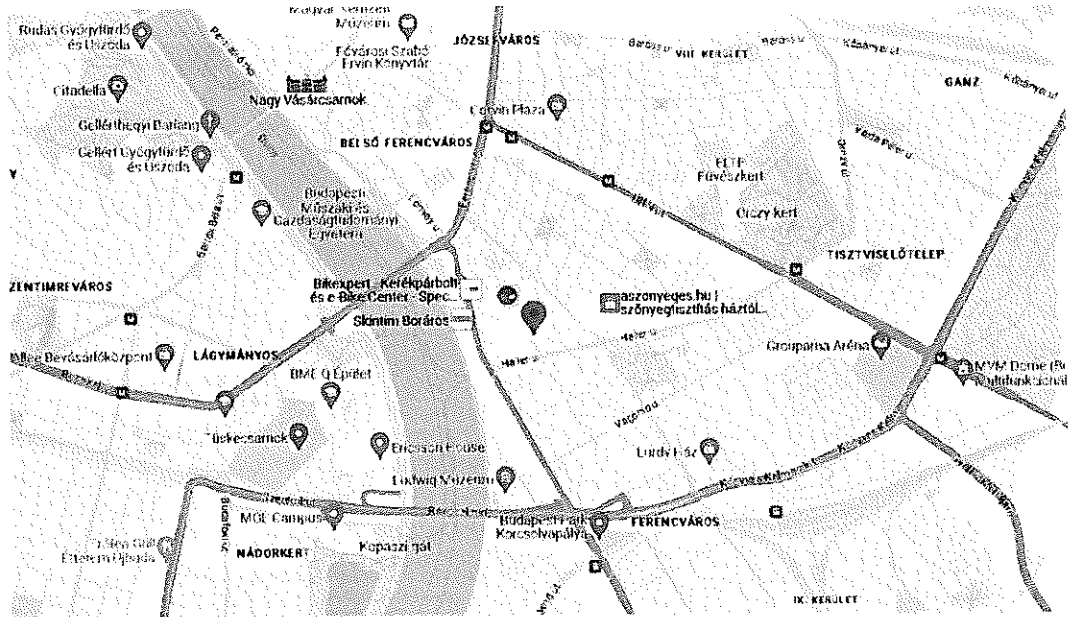
beázás nyoma az előszobában



penészesedés a konyhában

## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP





3. a. melléklet

BERMARK Szakértő Kft.

152\_BM2023

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY -aktualizálása-

[REDACTED] szám alatti  
[REDACTED] helyrajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**  
*1092 Budapest, Bakáts tér 14.*

Készítette:

**BERMARK Szakértő Kft.**

Kelt:

[REDACTED]  
2024.03.01.

---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGRENDELÉS
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Társasházi alapító okirat

Alaprajz

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

---

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 53,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányada	: 127/10000
Hasznosítása	: használt lakás

---

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

**Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:**

**32 400 000 Ft**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Szakvélemény fordulónapja	: 2024.03.01.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024.03.01.

[REDACTED]  
**BERMARK Szakértő Kft.**

adószám: 24679589-2-13

névj. szám: C-533-2018

---

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008  
BERMARK Szakértő Kft.

## 1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] [REDACTED] képviseletében [REDACTED] [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan aktuális forgalmi (piaci) értéke.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés aktualizálása során helyszíni szemlére nem került sor. Megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Az ingatlan értékelésénél többek között az alábbi jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

A helyszíni szemle (2023.10.06) során az ingatlant részletesen bejártuk, felmértük, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Széljegy tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést.
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	53 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
II. rész: Tulajdonviszony:	Budapest IX. ker. Önkormányzat 1/1
III. rész: Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest [REDACTED] összefoglaló néven [REDACTED] a főváros pesti oldalán elhelyezkedő kerület. A lakótelepek mellett kertvárosias és külvárosias részek egyaránt megtalálhatók a kerületben. A tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság jó, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények az ingatlan 1500 méteres körzetében elérhetőek, a parkolás a környéken ingyenes. Buszmegállók 150-200 m.-re elérhetőek.

Az ingatlan [REDACTED] kerületrészben, a [REDACTED] utcában található, az [REDACTED] kereszteződésénél, a [REDACTED] sarkán. Környezete lakótelepi. Az értékelt ingatlan egy [REDACTED] lakás, amely egy 3 lépcsőházas épület 2. lépcsőházában van. A 2. lépcsőház 13 lakásos, az utca felől nézve a középső lépcsőház. Az épület földszint+4 emeletes. A közelben van a [REDACTED] és az [REDACTED]. A környéken hasonló társasházak, parkosított területek találhatóak.

#### 4.2. Telek általános jellemzői

A telken 2 db. 3-3 lépcsőházas lakóépület található. Az értékelte ingatlan a [REDACTED] az utca felől nézve a jobb oldali épületben van. Az értékelte lakás a 3 lépcsőházas, 39 lakásos, 5 szintes társasház [REDACTED] számú lakása. A lépcsőház bejárata közterületről biztosított. A telek közel sík, az épület mellett parkosított területek találhatóak. Az épület környezetében hasonló társasházak vannak. A környéken a közműszolgáltatások hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, az infrastrukturális ellátottság jó.

#### 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

Az értékelte ingatlan a lakóépület [REDACTED] fákkal beültetett, parkosított területekre és az utcára tájolt 2 szoba, fürdő és konyha ablakkal. Az épület vételezhetően kb. 1967-ben épült salakbeton szerkezettel, téglaválaszfalakkal, vasbeton födémmel, lapostetővel. A tetőszerkezet megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított.

Az albetét bejárati ajtaja és beltéri ajtajai fa tokszerkezetűek. Az ablakok 2 réteg üvegesek, fa szerkezetesek, részben közepes, részben felújítandó állapotúak. Közműrendszerek közül az összes rendszer elérhető, gáz- és villanyóra, vízóra van, lefénnyképezettek. Fűtés és melegvíz-ellátás távhővel megoldott, amely általánnydíjas. A gépészet működőképes. A padló- és falburkolatok nagyrészt közepes állapotúak, a parketta helyenként kopott. A falfelületek festettek, tapétázottak, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak, a szoba ablakok külső árnyékolóval rendelkeznek. A lakás a közelmúltban nem volt felújítva. A lodzsa mennyezetén vakolatleválás látható. A lakás felszereltsége és kialakítása alapján összkomfortos besorolású ingatlan, amely életvitelszerű lakhatásra jelen állapotában alkalmas.

Épület építési éve:	kb. 1967
Épület szintbeli kialakítása:	földszint+4 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, szigetelés van
Függőleges teherhordó szerkezet:	salakbeton szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton födém
Tetőszerkezete:	lapostető, bitumenes lemezfedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempezett
Belső terek burkolata:	kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, fa tok- és szárny szerkezetű ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	távűtés
Melegvíz biztosítása:	táv hő
Belső tér fizikai állapota:	közepes állapot
Felújítás éve:	2019
Felújítás tárgya:	az épületen lépcsőházi ablakok cseréje, tetőszigetelés felújítása

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Az alaprajz alapján az ingatlan azonosítható, alapterülete nagyságrendileg megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel.

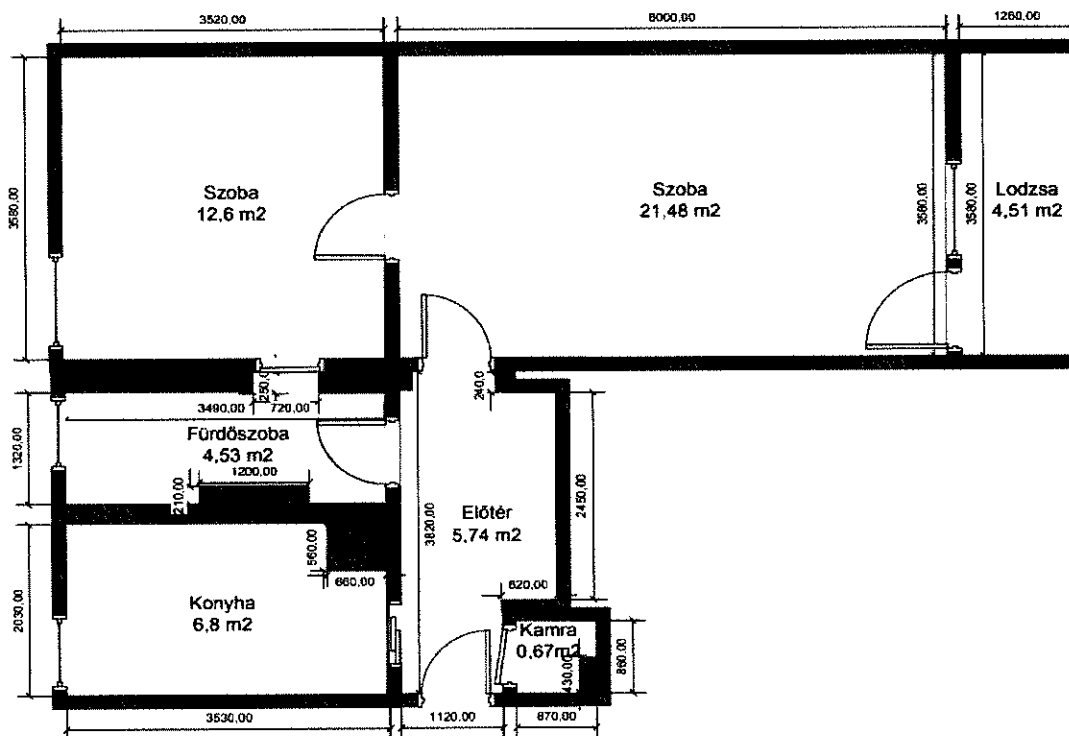
Helyiségek	Alapter. [m <sup>2</sup> ]	Korr.	Hasznos ter. [m <sup>2</sup> ]
<i>helyiségcsoport:</i>		<i>lakás</i>	
előtér	5,74	100%	5,74
fürdőszoba	4,53	100%	4,53
konyha	6,80	100%	6,80
szoba	21,48	100%	21,48
szoba	12,60	100%	12,60
kamra	0,67	100%	0,67
mérési korrekció	0,10	100%	0,10
<b>Összesen:</b>	<b>51,92</b>		<b>51,92</b>

Helyiségek	Alapter. [m <sup>2</sup> ]	Korr.	Hasznos ter. [m <sup>2</sup> ]
<i>helyiségcsoport:</i>		<i>-</i>	
lodzsa	4,51	25%	1,13
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>4,51</b>		<b>1,13</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

**53,0 m<sup>2</sup>**

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. 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.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	53	53	55	53
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		38 500 000	35 900 000	35 000 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		726 415	652 727	660 377
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		653 774	587 455	594 340
<b>KORREKCIÓK</b>				
műszaki állapot		-5%	5%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota, kialakítása		0%	0%	0%
utcafronti kialakítás		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		621 085	616 827	594 340
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>610 751 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>32 400 000 Ft</b>		

#### Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: [ingatlan.com/ 33780897](https://ingatlan.com/33780897)
2. adat: [ingatlan.com/ 34043230](https://ingatlan.com/34043230)
3. adat: [ingatlan.com/ 34001884](https://ingatlan.com/34001884)

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**32 400 000 Ft**



Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		utca		
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	53,0	55	54	54
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		165 000	165 000	180 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		3 000	3 056	3 333
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
fekvése kerületen belül		0%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 850	2 903	3 167
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 970 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33767634
2. adat: ingatlan.com/33754615
3. adat: ingatlan.com/33740869

<b>Számítás:</b>		
Használat szerinti hasznos terület:		53 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek egységára:		2 970 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		95%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 796 082 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	8%	143 687 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	71 843 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>215 530 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 580 552 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
<b>Becsült érték:</b>		<b>21 070 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**21 100 000 Ft**

## 6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemző jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	32 400 000 Ft	100%	32 400 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	21 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan értéke:</b>			<b>32 400 000 Ft</b>

Ingatlan értéke (kerekítve):

**32 400 000 Ft**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a megállapított érték abban az esetben érvényes, amennyiben a korábbi helyszíni szemle vizsgálatán tapasztaltakhoz képest az ingatlan műszaki állapotában és jogi helyzetében számottevő változás nem történt.

- 
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
  - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
  - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingtalan: 

Becsült értéke: **32 400 000 Ft**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.03.01.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024.03.01.



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 1640430/6/2023

2023.10.04

**BUDAPEST X.KER.**

Belterület [REDACTED] helyrajzi szám [REDACTED]

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	53	2 0	127/10000	magán
Bejegyző határozat: 999973/1999/				

1. bejegyző határozat: 500010/336/1998/98.01.20

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 63752/1/1997/97.03.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 193479/1992.XI.11./

törölő határozat: 63752/1/1997/97.03.05

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 84680/1/1997/97.04.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 63752/1/1997/97.03.05

törölő határozat: 84680/1/1997/97.04.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 254848/2/2002/02.09.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 84680/1/1997/97.04.17

törölő határozat: 254848/2/2002/02.09.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 1640430/6/2023

2023.10.04

**BUDAPEST X.KER.**

**Belterület** [REDACTED] **helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

6. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 254848/2/2002/02.09.30  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST IX.KER.ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1091 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 84680/1/1997/97.04.17  
törölő határozat: 254848/2/2002/02.09.30

Holtig tartó haszonélvezeti jog  
utalás: II /5.  
jogosult:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 183683/1/1997/97.11.05  
törölő határozat: 281202/1/2002/02.10.29

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**





- XV. Lépcső alatti tér /6 db/: 21,60 m<sup>2</sup>
- XVI. Lépcsőház + mérőóra szekrény /6 db/: 455,88 m<sup>2</sup>
- XVII. Szellőző strangok.
- XVIII. Gépészeti strangok
- XIX. Víz alap- és felszállóvezeték a külön illetőségek ágvezetékéig, vízóra aknával.
- XX. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek ágvezetékéig
- XXI. Gáz alap- és felszállóvezeték a külön illetőségek ágvezetékéig
- XXII. A távfűtő és melegvízellátó rendszer központi berendezései, vezetékai, a lakásban lévő radiátorral.
- XXIII. Elektromos fővezetékek, berendezések és szerelvények a a külön tulajdoni illetőségek villanymérő órájáig.  
A villámhárító- és a kapujelző- rendszer
- XXIV. Az udvari sáv burkolatai; a kert növényzete, berendezései.

2. A közös tulajdon 10000/10000 tulajdoni hányadból áll.

### B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével, a mellékelt tervek és a műleírás szerint:

- 57 1./ T [REDACTED] a terveken [REDACTED] 2 + 1/2 szobás, 54,84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 128/10000 hányad. [REDACTED]
- 57 2./ A [REDACTED] a terveken [REDACTED] 2 szobás, 56,50 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 132/10000 hányad.
- 53 3./ T A [REDACTED] a terveken [REDACTED] 53,43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 48 4./ A [REDACTED] 47,88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad.
- 57 5./ T [REDACTED] ajtó 2 + 1/2 szobás, 54,84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [REDACTED]
- 53 6./ T A [REDACTED] szobás, 53,43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 48 7./ T [REDACTED] 2 szobás, 47,88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [REDACTED]
- 57 8./ T [REDACTED] ajtó 2 + 1/2 szobás, 54,84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [REDACTED]
- 53 9./ [REDACTED] ajtó 2 szobás, 53,43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad.
- 48 10./ [REDACTED] ajtó 2 szobás, 47,88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad.



- 11/ T [redacted] a terveken [redacted], természetben a [redacted]  
[redacted] ajtó 2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [redacted]
- 12/ T [redacted] a terveken [redacted], természetben a [redacted]  
[redacted] ajtó 2 szobás, 53.43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 13/ T [redacted] a terveken [redacted], természetben a [redacted]  
[redacted] ajtó 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 14/ T [redacted] a terveken [redacted] jelölt, természetben a [redacted]  
[redacted] ajtó 2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [redacted]
- 15/ T A [redacted] a terveken [redacted] jelölt, természetben a [redacted]  
[redacted] szobás, 36.80 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 86/10000 hányad. [redacted]
- 16/ T [redacted] a terveken [redacted] természetben a [redacted]  
[redacted] szobás, 53.38 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 125/10000 hányad. [redacted]
- 17/ T [redacted] a terveken [redacted], természetben [redacted]  
[redacted] szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 18/ T [redacted] a terveken [redacted] természetben [redacted]  
[redacted] 2 szobás, 53.50 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 19/ T [redacted] a terveken [redacted] természetben [redacted]  
[redacted] 2 szobás, 53.38 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 20/ T A [redacted] a terveken [redacted] természetben [redacted]  
[redacted] 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 21/ T [redacted] a terveken [redacted] természetben a [redacted]  
[redacted] ajtó 2 szobás, 53.51 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 22/ T [redacted] a terveken [redacted] természetben a [redacted]  
[redacted] ajtó 2 szobás, 53.38 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 23/ T [redacted] a terveken [redacted] természetben a [redacted]  
[redacted] 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 24/ T A [redacted] a terveken [redacted] jelölt, természetben a [redacted]  
[redacted] ajtó 2 szobás, 53.51 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 25/ T A [redacted] a terveken [redacted] jelölt, természetben [redacted]  
[redacted] ajtó 2 szobás, 53.38 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 26/ T A [redacted] a terveken [redacted] jelölt, természetben a [redacted]  
[redacted] ajtó 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 27/ T [redacted] a terveken [redacted] természetben a [redacted]  
[redacted] 2 szobás, 53.51 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 28/ T [redacted] a terveken [redacted], természetben a [redacted]  
[redacted] ajtó 1 szobás, 36.80 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 86/10000 hányad. [redacted]

- 29./ T [redacted] a terveken [redacted] + 1/2 szobás, 54.67 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 128/10000 hányad. [redacted]
- 30./ T [redacted] a terveken [redacted] 1/2 szobás, 54.67 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [redacted]
- 31./ T [redacted] a terveken [redacted] szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 32./ T [redacted] a terveken [redacted] szobás, 53.47 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 33./ T [redacted] a terveken [redacted] 1/2 szobás, 54.67 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [redacted]
- 34./ T [redacted] a terveken [redacted] 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 35./ [redacted] a terveken [redacted] 2 szobás, 53.47 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 36./ T A [redacted] a terveken [redacted] 2 + 1/2 szobás, 54.67 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [redacted]
- 37./ T [redacted] a terveken [redacted] ajtó 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 38./ T [redacted] a terveken [redacted] ajtó 2 szobás, 53.47 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 39./ T [redacted] a terveken [redacted] ajtó 2 + 1/2 szobás, 54.67 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [redacted]
- 40./ T A [redacted] a terveken [redacted] ajtó 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 41./ T [redacted] a terveken [redacted] ajtó 2 szobás, 53.47 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 42./ T [redacted] a terveken [redacted] ajtó 2 + 1/2 szobás, 54.80 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 128/10000 hányad. [redacted]
- 43./ T [redacted] a terveken [redacted] ajtó 2 + 1/2 szobás, 56.50 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 132/10000 hányad. [redacted]
- 44./ T [redacted] a terveken [redacted] 2 szobás, 53.43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [redacted]
- 45./ T [redacted] a terveken [redacted] szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [redacted]
- 46./ T [redacted] a terveken [redacted] 2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [redacted]

- 47./ [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] szobás, 53.43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 48./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [REDACTED]
- 49./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [REDACTED]
- 50./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 53.43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 51./ T A [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [REDACTED]
- 52./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [REDACTED]
- 53./ T A [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 53.43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 54./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [REDACTED]
- 55./ [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. [REDACTED]
- 56./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 1 szobás, 36.80 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 87/10000 hányad. [REDACTED]
- 57./ [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 53.38 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 58./ T A [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [REDACTED]
- 59./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 53.51 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 60./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 53.38 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 61./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [REDACTED]
- 62./ T [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 53.51 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 63./ T A [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 53.38 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 127/10000 hányad. [REDACTED]
- 64./ [REDACTED] leti a terveken [REDACTED] ajtó 2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból 114/10000 hányad. [REDACTED]

- 65./ [REDACTED] illeti a terveken [REDACTED]  
ajtó 2 szobás, 53.51 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
127/10000 hányad. [REDACTED]
- 66./ [REDACTED] illeti a terveken [REDACTED]  
ajtó 2 szobás, 53.38 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
127/10000 hányad. [REDACTED]
- 67./ [REDACTED] terveken [REDACTED]  
szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
114/10000 hányad. [REDACTED] KK
- 68./ [REDACTED] a terveken [REDACTED]  
szobás, 53.51 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
127/10000 hányad. [REDACTED]
- 69./ [REDACTED] etí a terveken [REDACTED]  
ajtó 2 + 1/2 szobás, 54.61 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös  
tulajdonból 128/10000 hányad. [REDACTED]
- 70./ [REDACTED] etí a terveken [REDACTED]  
ajtó 1 szobás, 37.17 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
87/10000 hányad. [REDACTED]
- 71./ [REDACTED] a terveken [REDACTED]  
2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös  
tulajdonból 130/10000 hányad. [REDACTED]
- 72./ [REDACTED] illeti a terveken [REDACTED]  
szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
114/10000 hányad. [REDACTED]
- 73./ [REDACTED] illeti a terveken [REDACTED]  
2 szobás, 53.43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
127/10000 hányad. [REDACTED]
- 74./ [REDACTED] illeti a terveken [REDACTED]  
2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös  
tulajdonból 130/10000 hányad. [REDACTED]
- 75./ [REDACTED] illeti a terveken [REDACTED]  
2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
114/10000 hányad. [REDACTED]
- 76./ [REDACTED] illeti a terveken [REDACTED]  
2 szobás, 53.43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
127/10000 hányad. [REDACTED]
- 77./ [REDACTED] etí a terveken [REDACTED]  
2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös  
tulajdonból 130/10000 hányad. [REDACTED]
- 78./ [REDACTED] etí a terveken [REDACTED]  
2 szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
114/10000 hányad. [REDACTED]
- 79./ [REDACTED] etí a terveken [REDACTED]  
ajtó 2 szobás, 53.43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
127/10000 hányad. [REDACTED]
- 80./ [REDACTED] etí a terveken [REDACTED]  
2 + 1/2 szobás, 54.84 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös  
tulajdonból 130/10000 hányad. [REDACTED]
- 81./ [REDACTED] etí a terveken [REDACTED]  
szobás, 47.88 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
114/10000 hányad. [REDACTED]
- 82./ [REDACTED] a terveken [REDACTED]  
szobás, 53.43 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás és a közös tulajdonból  
127/10000 hányad. [REDACTED]

### III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések.

A Bp. Kőbányai Önkormányzat a Földhivatalnál a társasháztulajdon alapítást bejegyezteti, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként - I-XXIV. sorszám alatt - egyesíti a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant - az alábbiak szerint - jegyezteti be az ingatlannyilvántartásba.

A Műszaki dokumentációban

1. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] sz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
2. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
3. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
4. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
5. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
6. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
7. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
8. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
9. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
10. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
11. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
12. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
13. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
14. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
15. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
16. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
17. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
18. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
19. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
20. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
21. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,

22. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
23. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
24. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
25. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
26. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
27. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
28. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
29. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
30. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
31. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
32. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
33. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
34. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
35. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
36. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
37. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
38. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
39. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
40. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
41. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
42. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
43. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
44. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
45. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
46. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,

47. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
48. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
49. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
50. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
51. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
52. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
53. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
54. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
55. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
56. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
57. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
58. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
59. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
60. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
61. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
62. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] sz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
63. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
64. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
65. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
66. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
67. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
68. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
69. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] sz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
70. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,
71. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt  
felveendő társasház tulajdoni illetőség,

72. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
73. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
74. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
75. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] sz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
76. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
77. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
78. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
79. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
80. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
81. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,
82. számmal jelölt, Budapest, [REDACTED] hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőség,

#### **IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya**

##### **1. A társasháztulajdon egysége**

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek / továbbiakban helyiségek/ a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak / társasház-öröklakás /

Az épületek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

##### **2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga**

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

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felelhet.

##### **3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata**

A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. Valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.



A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítés kell fizetni.

#### 4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségeiben építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérnie hozzájárulását.

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

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

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

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

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 lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás, helyiség bérleti díjának, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás, helyiség mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti illetve befolyásolja más öröklakás, helyiség vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

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

#### 7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költségterheléséért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostársai egyetemben felelős.

#### 8. Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy 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 határoz:

- a./ A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközözendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről,

- c./ az év közben terven kívül fölmerült - a közgyűlés által a későbbiekben meghatározott- összeghatárt meghaladó munkák elvégzéséről
- d./ a felújítási alap képzéséről és esedékességéről
- e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek
- f./ az alapító okirat módosításáról,
- g./ a közös tulajdon megszüntetéséről
- h./ az egész ingatlan elidegenítéséről
- i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás /felmentvény/ elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez 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 alapján megszavazott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját /levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény, stb. / a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

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

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11.sz. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

Szavazati egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről 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 ingatlan, épület teljes felújításáról, / a teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg./
- c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez
- d./ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat

meghozataitól számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét, a közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles 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 időpontról 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 megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fent.

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

A közös képviselő az egyes tulajdonostársról utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait azonban meghallgathatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségeihez képest teljesítheti.

Intézkedésével szemben a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat / negyedévenként, félévenként/ évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betenkintés és esetleges elszámolás 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 hátralékokat, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz. A közös képviselő képviseli társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok, és más szervek előtt.

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

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító oktatban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapításáért indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel más szervezeteket is megbízza.

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

### 11. Egyéb rendelkezések

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

A társasház-tulajdonra az 1977. 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 tulajdonosaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonosok tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építéséhez, létesítéséhez.

A tulajdonosok ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

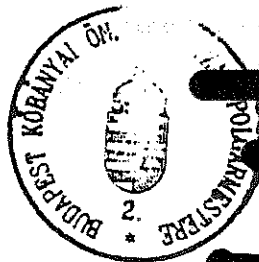
### 12. Illetékfizetés kötelezettségre vonatkozó utalás

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

Budapest, július 22.

Ellenjegyezte:

[REDACTED]



[REDACTED] Önkormányzat részéről

[REDACTED]  
polgármester

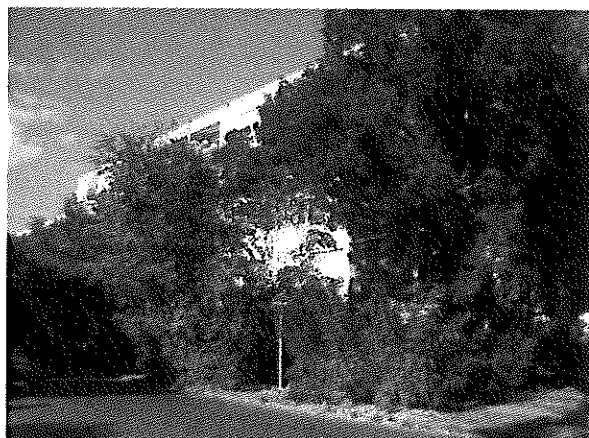
[REDACTED]  
Vagyonkezelő Szervezet Igazgatója



utcakép



utcakép



homlokzat



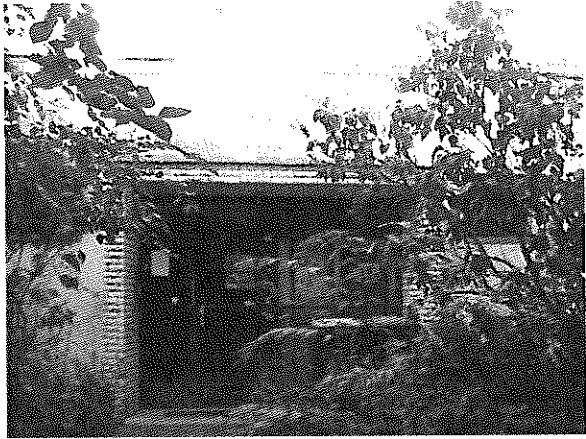
homlokzat



homlokzat



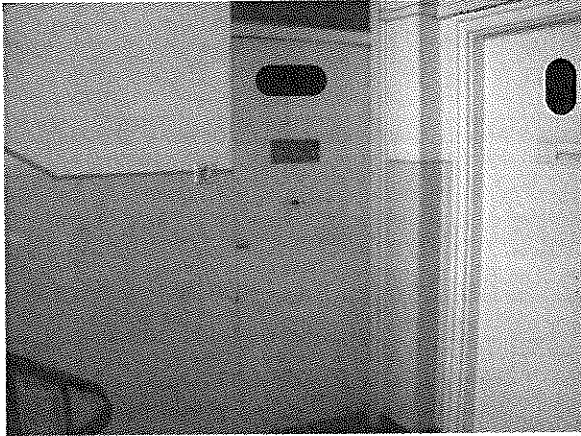
homlokzat



homlokzat, házszám, a [REDACTED] bejárata



lépcsőház



lépcsőház, a lakás bejárata, lakásszám



előszoba



konyha



fürdő



szoba 21,48 m2



szoba 21,48 m2



szoba 12,6 m2



szoba 12,6 m2



kamra



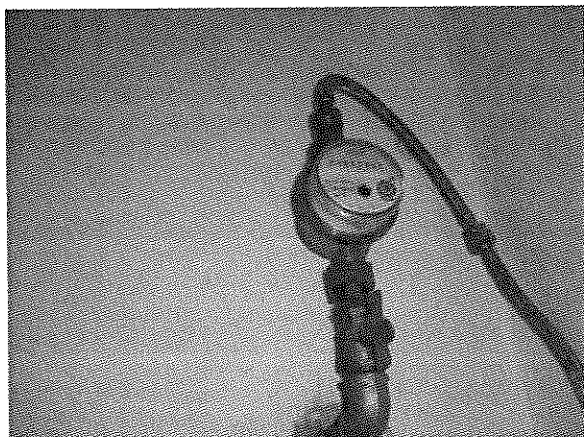
lodzsa



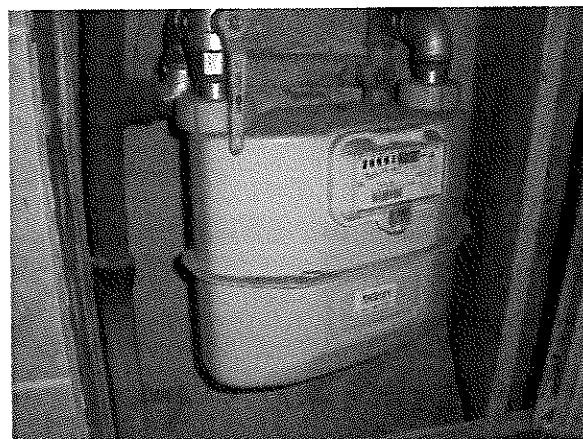
kilátás a lodzsáról



ablak, radiátor



vízóra



gázóra



villanyóra

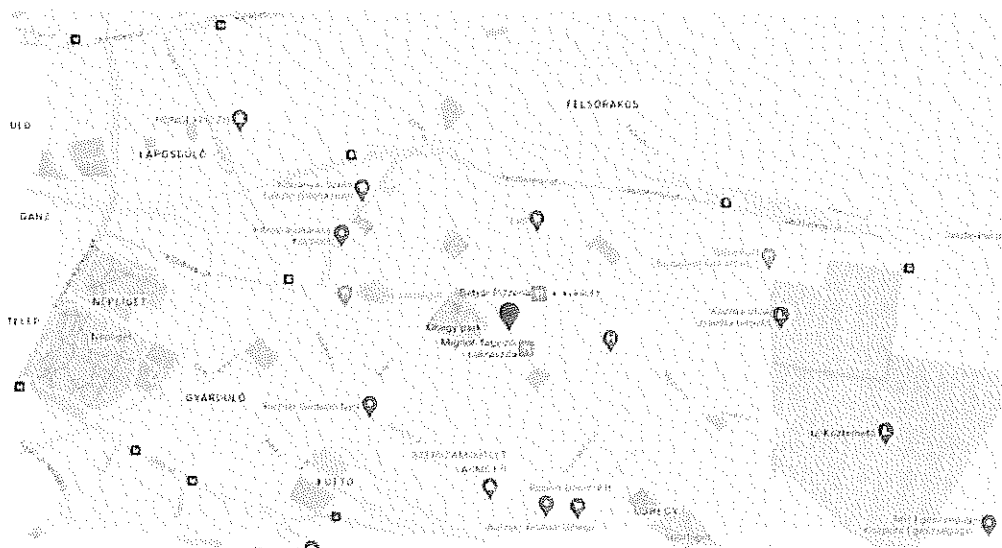


vakolatleválás a lodzsán



## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



h.n. mell.

BERMARK Szakértő Kft.

048\_BM2024\_IX

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[REDACTED] szám alatti  
[REDACTED] ajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:  
Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:  
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:  
[REDACTED]  
2024. február 27.

---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

Társasházi alapító okirat - részlet

Alaprajz

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 51,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 503/10000
Hasznosítása	: Lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

### Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

43 300 000 Ft

azaz **Negyvenhárommillió-háromszázezer - Ft.**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. február 23.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. február 27.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024. február 27.

[REDACTED]  
BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]  
adószám: 24679587-2-13  
nev, szám: C-533-2018

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]  
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] képviselőjében [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	51,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1
------------------	---------------------------------------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést
---------------------	--------------------------

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest [REDACTED] az [REDACTED] a [REDACTED] összekötő utca északi oldalán, saroktelken elhelyezkedő társasház első emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, újabb építésű társasházak, egyetemi épületek találhatóak, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint metróval lehetséges a megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatóak.

## 4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tevő - utcafronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok és a metró közeli megállóí jelentenek. Az udvar térkövel burkolt, gondozott zöldfelületek nélkül. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pincszint + földszint + 2 emelet + tetőtér szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos födémmel. A homlokzat a földszinten kváderezett díszítésű. Az épületet 2010 környékén teljes körűen felújították. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregteő szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott állapotban vannak, szerkezeti hibáktól mentesek. A lépcsőháznál és a kapubejárónál a homlokzaton vizesedés nyoma, a vakolat táskásodása látható.

Az értékelt lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik. A bejárati ajtón az előszobába belépve, onnan közvetlen balra nyílik a kamra, a wc, a fürdő, a bejárattal szemben a hall, míg jobbra a konyha érhető el. A hallból nyílik a háló és a szoba. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A víz átalánydíjas. A fűtést egy gázkazán+ radiátorok biztosítják, a használati melegvíz-ellátást is a gázkazán biztosítja. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintet tükröznek. A padozaton a szobában, hallban, hátóban parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak díszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, fürdő). A homlokzati nyílászárók fa szerkezetesek, hőszigetelők. Összességében jó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás. Lift nincs az épületben.

Épület építési éve:	~1900-1930 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pincszint + földszint + 2 emelet + tetőtér
Függőleges teherhordó	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	köporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempezett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkazán+radiátorok
Melegvíz biztosítása:	gázkazán
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, jó
Felújítás éve:	2010 körül
Felújítás tárgya:	festés, mázolás, ablakok cseréje, vezetékek cseréje, új fűtési rendszer, hidegburkolatok cseréje, épületen: homlokzat felújítása+színezése, tetőtér beépítés, tető szerkezet felújítása, fedés cseréje, vezetékek cseréje

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 51 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

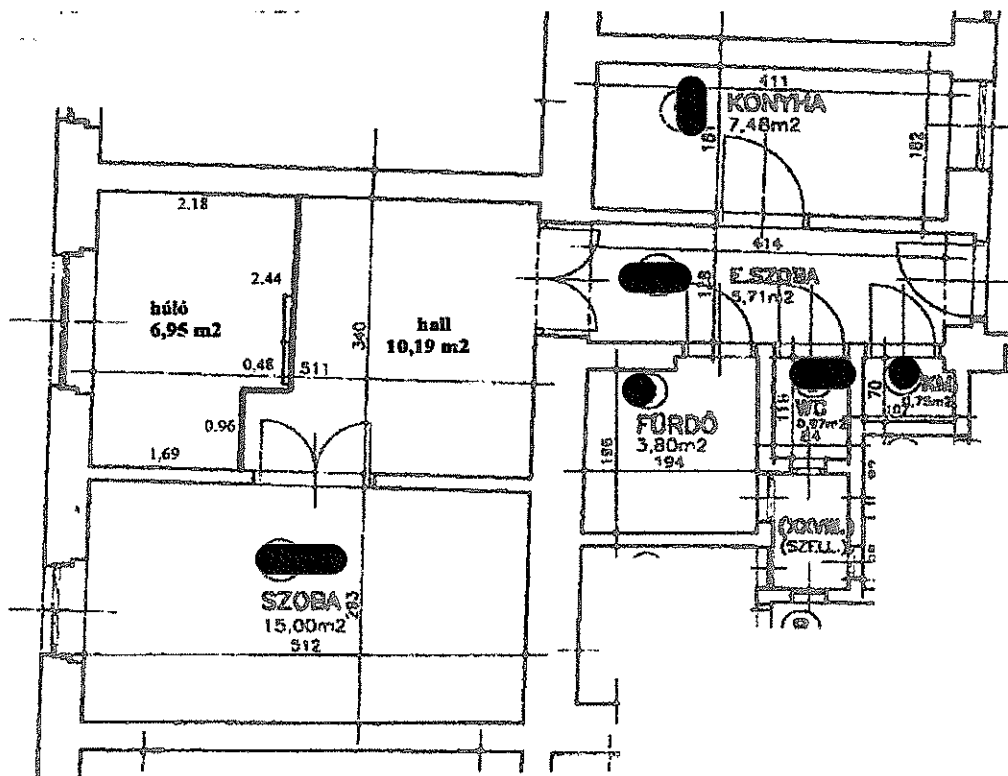
Helyiségek	Alapter. [m <sup>2</sup> ]	Korr.	Hasznos ter. [m <sup>2</sup> ]
<b>helyiségcsoport: lakás</b>			
előszoba	5,71	100%	5,71
fürdő	3,80	100%	3,80
konyha	7,48	100%	7,48
szoba	15,00	100%	15,00
wc	0,97	100%	0,97
kamra	0,75	100%	0,75
hall	10,19	100%	10,19
háló	6,95	100%	6,95
alapterületi korrekció	0,15	100%	0,15
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>51,00</b>		<b>51,00</b>

Helyiségek	Alapter. [m <sup>2</sup> ]	Korr.	Hasznos ter. [m <sup>2</sup> ]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

**51,0 m<sup>2</sup>**

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közmuellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. 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.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



---

## Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgált tárgyat képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	51,0	50	52	53
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		47 000	49 000	47 500
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		940	942	896
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%
szobák száma: 1+1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
Korigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		846	848	851
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>848 497 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>43 300 000 Ft</b>		

#### Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33938383  
fsz.-i, jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/33690605 1. em.-i, jó állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/33901649  
5. emeleti, jó állapotú, összkomfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**43 300 000 Ft**

azaz **Negyvenhárommillió-háromszázezer Ft.**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	51,0	42	50	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		180 000	180 000	190 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 286	3 600	4 222
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	5%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		-5%	0%	-5%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 857	3 600	3 800
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 750 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	ingatlan.com/27025079 1. emeleti, jó állapotú, összkomfortos
2. adat:	ingatlan.com/33983777 1.em-i, jó állapotú, komfortos
3. adat:	ingatlan.com/33781276 2. em.-i, jó állapotú, összkomfortos

<b>Számítás:</b>	
Használat szerinti hasznos terület:	51 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>	
Piaci adatok szerint bevételek :	3 750 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	95%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>2 180 250 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	10% 218 025 Ft
Igazgatási költségek:	4% 87 210 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>305 235 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 875 015 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%
<b>Becsült érték:</b>	<b>22 060 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

22 100 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-egyszázezer- Ft .

## 6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	43 300 000 Ft	100%	43 300 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	22 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan értéke:</b>			<b>43 300 000 Ft</b>

Ingatlan értéke (kerekítve):

43 300 000 Ft

Negyvenhárommillió-háromszázezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutatjuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépesítési berendezések és felszerelések értékét;

---

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

a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;

általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## **8. ÖSSZEFOGLALÁS**

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan: [REDACTED]

Becsült értéke: **43 300 000 Ft**

**Negyvenhárommillió-háromszázezer- Ft .**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja : 2024.02.27

Szakvélemény érvényessége : 6 hónap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2024.02.27

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 1

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

Megrendelés szám: 8000004/78298/2024

2024.02.20

**BUDAPEST IX.KER.**

Belterület [REDACTED] nyilvántartási szám [REDACTED]

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	51	2 0	503/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 99006/4/2013/13.05.29				

bejegyző határozat: 99006/4/2013/13.05.29

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 99006/4/2013/13.05.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/1992.09.25

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IX.KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

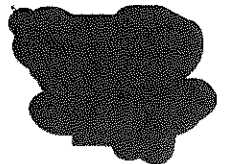
**TÁRSASHÁZ TULAJDONT  
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

**Budapest, IX. ker.**

**HRSZ.: [REDACTED]**

szám alatti ingatlanra



# ALAPÍTÓ OKIRAT

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal), a Budapest, IX. ker. [REDACTED] helyrajzi szám alatt felvett 448 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a Budapest, IX. kerület, [REDACTED] szám alatt található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

### társasház

alapít, Budapest IX. kerület [REDACTED] társasház néven.

A társasház öröklékési és nem lakás céljára szolgáló helyiségei -- jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően -- a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azaz, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

## II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőjében eljár a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján dr. Bácskai János polgármester megbízásából Kosik Gáborné irodavezető-helyettes) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

## III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

### A./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I-XXXVI. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

### KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- I. Telek: 448 m<sup>2</sup>
- II. Ebből az udvar --járdával és térburkolattal 79 m<sup>2</sup>
- III. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- IV. Közbenso fűdémelek burkolatok nélkül, zárófűdém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, iváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok





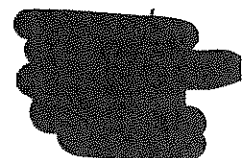
- V. Magastető szerkezete és héjalása
- VI. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák, szellőzőkürtők
- VII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák , falfedések )
- VIII. Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai berendezései
- X. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XI. Vízbekötés, vízára, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig , a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetei.
- XIV. Kaputelefon és annak berendezései a külön illetőségek leágazásáig.

#### PINCESZINT

XV.	Pincelépcső+ előtér	18,63 m <sup>2</sup>
XVI.	Pincefolyosó 1	24,56 m <sup>2</sup>
XVII.	Pincefolyosó 2	29,10 m <sup>2</sup>
	<b>Pincefolyosó összesen:</b>	<b>53,66 m<sup>2</sup></b>
XVIII.	Pincetároló 6 db ( lakók tárolói)	52,08 m <sup>2</sup>
XIX.	Pincetároló 1 db ( lakók tárolói)	14,00 m <sup>2</sup>
XX.	Pincetároló 3 db ( lakók tárolói)	21,09 m <sup>2</sup>
XXI.	Pincetároló 4 db ( lakók tárolói)	25,10 m <sup>2</sup>
	<b>Pincetároló összesen:</b>	<b>112,27 m<sup>2</sup></b>
XXII.	Közlekedő 1	7,60 m <sup>2</sup>
XXIII.	Közlekedő 2	2,81 m <sup>2</sup>
	<b>Közlekedő összesen:</b>	<b>10,41 m<sup>2</sup></b>
	<b><u>PINCESZINT ÖSSZESEN:</u></b>	<b>203,97 m<sup>2</sup></b>

#### FÖLDSZINT

XXIV.	Kapualj (kapubejárat)	15,56 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------	----------------------



XXV.	Lépcsőház	11,90 m <sup>2</sup>
XXVI.	Villamos szekrény	3,30 m <sup>2</sup>
XXVII.	Hulladék tároló	3,66 m <sup>2</sup>
XXVIII.	Szellőző akna	1,23 m <sup>2</sup>

**FÖLDSZINT ÖSSZESEN:** 35,65 m<sup>2</sup>

**I. EMELET**

XXIX.	Lépcsőház	20,80 m <sup>2</sup>
XXX.	Függőfolyosó	13,84 m <sup>2</sup>
XXXI.	Szellőző akna	1,42 m <sup>2</sup>
XXXII.	Szellőző akna	0,85 m <sup>2</sup>
	Szellőző akna összesen:	2,27 m <sup>2</sup>

**I. EMELET ÖSSZESEN:** 36,91 m<sup>2</sup>

**II. EMELET**

XXXIII.	Lépcsőház	20,80 m <sup>2</sup>
XXXIV.	Függőfolyosó	13,84 m <sup>2</sup>

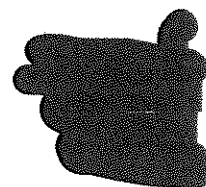
**II. EMELET ÖSSZESEN:** 34,64 m<sup>2</sup>

**TETŐTÉR**

XXXV.	Lépcsőház	23,22 m <sup>2</sup>
XXXVI.	Nyitott közlekedő	33,35 m <sup>2</sup>

**TETŐTÉR ÖSSZESEN:** 56,57 m<sup>2</sup>

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Ennek elvégzése során az erkélyek alapterülete fele értékkel került elszámolásra. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.



- 9.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [REDACTED] ámmal jelölt, [REDACTED] alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 51,08 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	17,37 m <sup>2</sup>	
szoba	15,00 m <sup>2</sup>	
konyha	7,48 m <sup>2</sup>	
előszoba	5,71 m <sup>2</sup>	
fürdőszoba	3,80 m <sup>2</sup>	
WC	0,97 m <sup>2</sup>	
kamra	0,75 m <sup>2</sup>	
összesen :	51,08 m <sup>2</sup>	kerekítve: 51 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 503/10.000 tulajdoni hányad.

- 10.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [REDACTED] számmal jelölt, [REDACTED] alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 53,93 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	18,82 m <sup>2</sup>	
szoba	15,89 m <sup>2</sup>	
konyha	7,89 m <sup>2</sup>	
előszoba	5,95 m <sup>2</sup>	
fürdőszoba	3,43 m <sup>2</sup>	
WC	0,92 m <sup>2</sup>	
kamra	1,03 m <sup>2</sup>	
összesen :	53,93 m <sup>2</sup>	kerekítve: 54 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 531/10.000 tulajdoni hányad.

- 11.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [REDACTED] alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 57,69 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	21,61 m <sup>2</sup>	
szoba	15,08 m <sup>2</sup>	
konyha	8,26 m <sup>2</sup>	
előszoba	6,31 m <sup>2</sup>	
fürdőszoba	3,59 m <sup>2</sup>	
WC	0,83 m <sup>2</sup>	
kamra	2,01 m <sup>2</sup>	
összesen :	57,69 m <sup>2</sup>	kerekítve: 58 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 569/10.000 tulajdoni hányad.



SZOBA  
8.62m<sup>2</sup>

SZOBA  
11.17m<sup>2</sup>

SZOBA  
11.17m<sup>2</sup>

SZOBA  
11.17m<sup>2</sup>

SZOBA  
25.17m<sup>2</sup>

SZOBA  
26.20m<sup>2</sup>

SZOBA  
15.59m<sup>2</sup>

SZOBA  
15.59m<sup>2</sup>

**FÉNYKÉP MELLÉKLET**

---



**utcakép**



**társasházi utcafronti homlokzat**



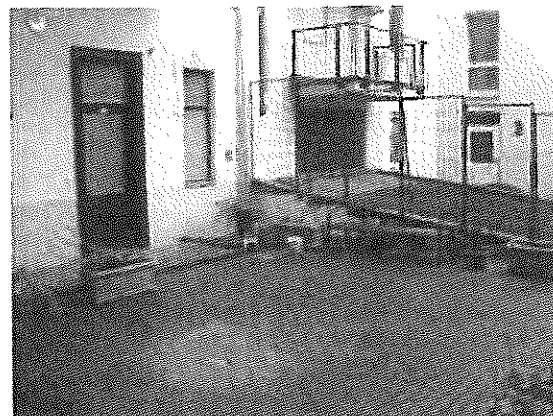
**társasházi utcafronti homlokzat**



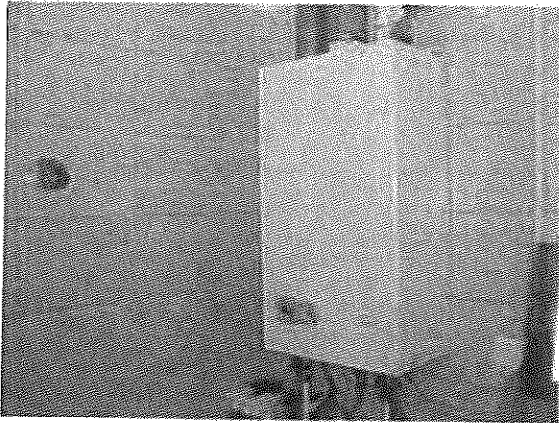
**épület utcafronti bejárata, házszám**



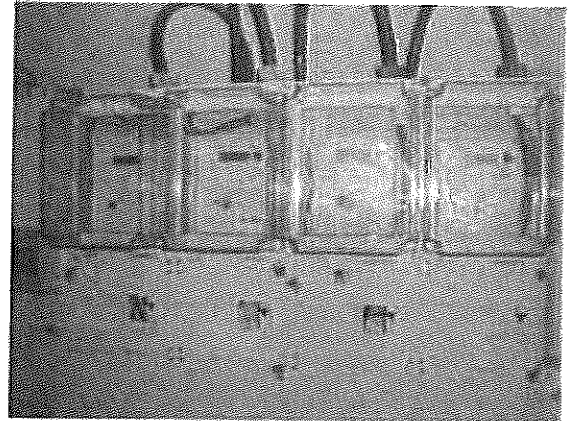
**udvari homlokzat, udvar**



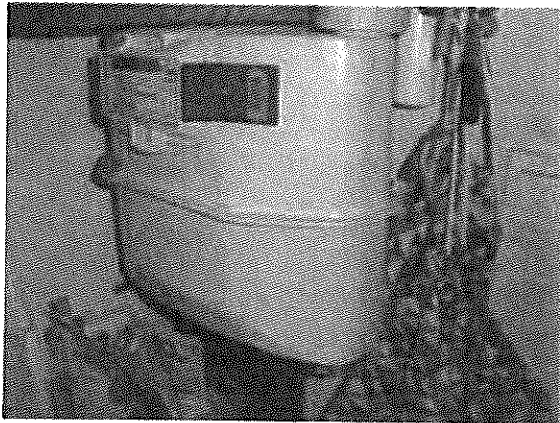
**udvar**



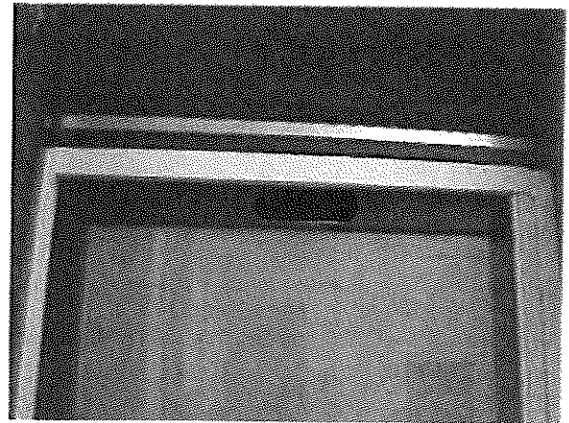
**gázkazán**



**villanyóra**



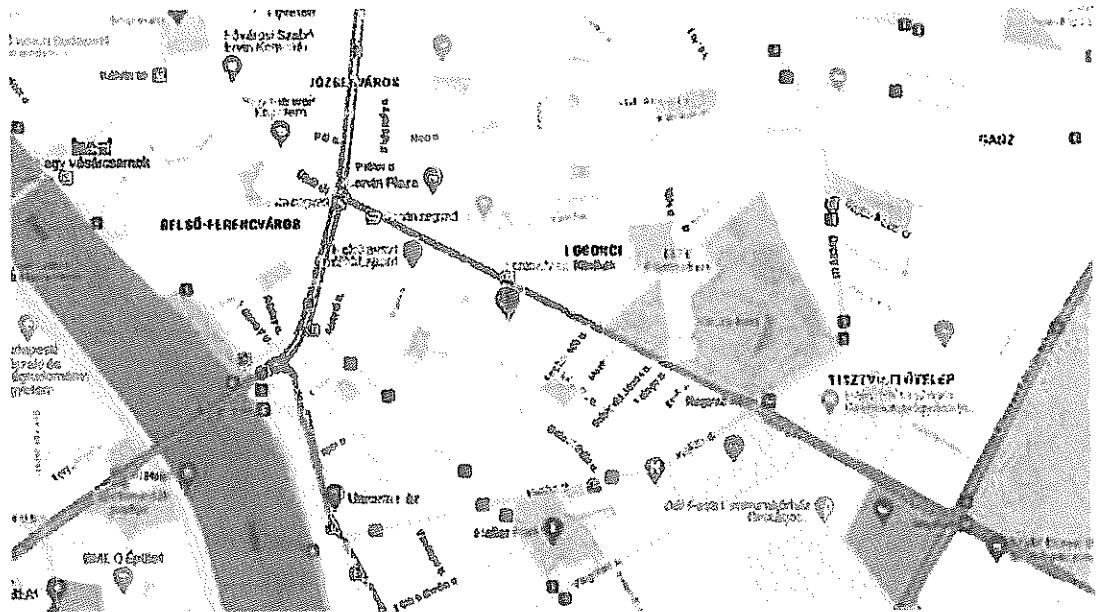
**gázóra**



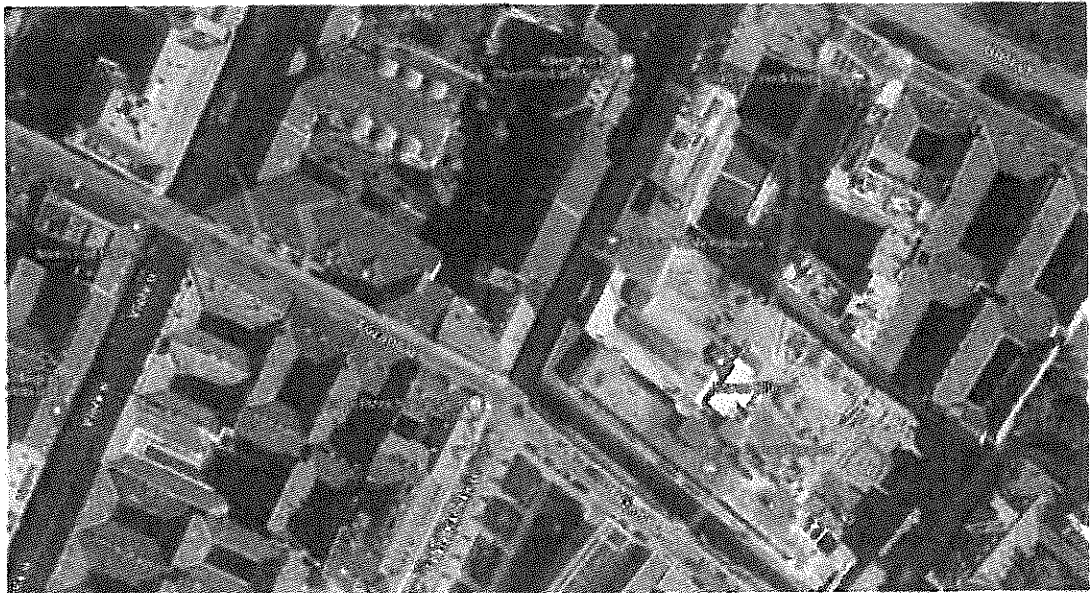
**bejárati ajtó, lakásszám**

## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[REDACTED] szám alatti  
[REDACTED] helyrajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:  
Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:  
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:  
[REDACTED]  
2024. március 1.



---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

### **Dokumentumok:**

Tulajdoni lap

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

Társasházi alapító okirat - részlet

Alaprajz

---

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtatlan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtatlan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingtatlan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 55,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 879/10000
Hasznosítása	: Lakás

---

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

### Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

**46 700 000 Ft**

azaz **Negyvenhatmillió-hétszázezer- Ft.**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. március 1.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. március 1.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024. március 1.

[REDACTED]  
**BERMARK Szakértő Kft.**

[REDACTED]  
adószám: 24679589-2-13

névj. szám: C-533-2018

---

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]  
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] képviseletében [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	55,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1
------------------	---------------------------------------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést
---------------------	--------------------------

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapesti [REDACTED] kerület részében, az [REDACTED] a [REDACTED] összekötő utca északi oldalán, közbenső telken elhelyezkedő társasház első emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, újabb építésű társasházak találhatók, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint metróval lehetséges a megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

## 4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - utcafronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok és a metró közeli megállóit jelentenek. Az udvar részben térkővel burkolt, részben egy füves-bokros-fás gondozott terület. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pinceszint + földszint + 2 emelet + tetőtér szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos földémmel. A homlokzat a földszinten és az 1. emeleten kváderezett díszítésű. Az épületet 2009 környékén teljes körűen felújították. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott állapotban vannak, szerkezeti hibáktól mentesek. A lépcsőháznál és az utcai homlokzaton vizesedés nyoma, a vakolat leválása, táskásodása látható.

Az értékelt lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik. A bejárati ajtón az előszobába lépve, onnan közvetlen jobbra nyílik a háló majd a fürdő, a bejárattal szemben a nappali+konyha+étkező, onnan a szoba érhető el. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a gáz, a víz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést egy gázkazán+ radiátorok biztosítják, a használati melegvíz-ellátást is a gázkazán biztosítja. A lakásban 1 db. légkondicionáló berendezés is van. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintet tükröznek. A padozaton a szobában, nappali+konyha+étkezőben, hálóban laminált parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak ( fürdősz. wc). A homlokzati nyílászárók fa szerkezetesek, hőszigetelők. Összességében jó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás. Lift nincs az épületben.

Épület építési éve:	~1900-1930 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pinceszint + földszint + 2 emelet + tetőtér
Függőleges teherhordó	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg földém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, laminált parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok
Fűtési rendszere:	gázkazán+radiátorok, 1 db. légkondicionáló berendezés
Melegvíz biztosítása:	gázkazán
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, jó
Felújítás éve:	2009 körül és kb. 2021
Felújítás tárgya:	2009-festés, mázolás, ablakok cseréje, vezetékek cseréje, új fűtési rendszer, hidegburkolatok cseréje, 2021-festés, melegburkolatok cseréje, korábbi konyhából háló kialakítása, nappali+konyha+étkező kialakítása, 2009-épületen: homlokzat felújítása+színezése, tetőtér beépítés, tető szerkezet felújítása, fedés cseréje, vezetékek cseréje

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 55 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

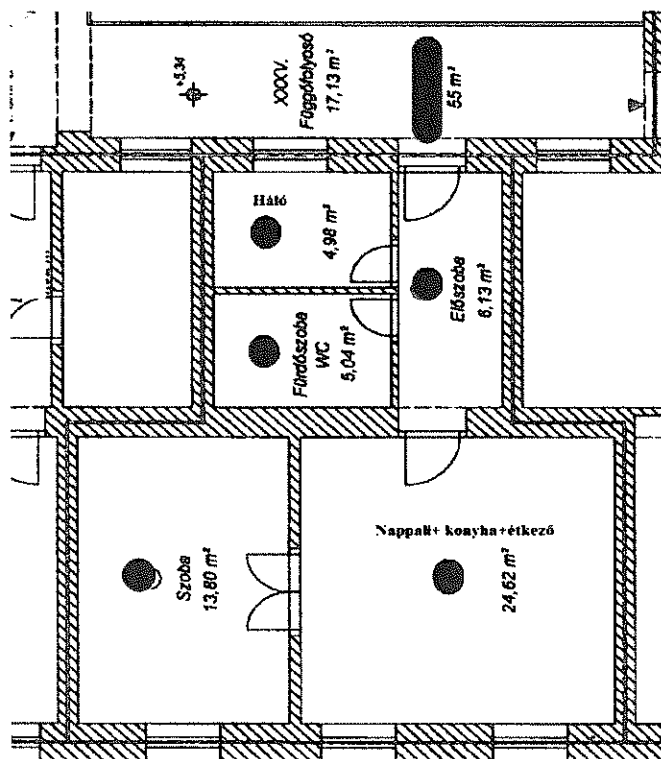
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b> lakás			
előszoba	6,13	100%	6,13
fürdőszoba wc	5,04	100%	5,04
nappali+konyha+étkező	24,62	100%	24,62
szoba	13,80	100%	13,80
háló	4,98	100%	4,98
alapterületi korrekció	0,43	100%	0,43
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>55,00</b>		<b>55,00</b>

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

**55,0 m<sup>2</sup>**

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. 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.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

---

## Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:		utca	utca	utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	55,0	50	52	53
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		47 000	49 000	47 500
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		940	942	896
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%
szobák száma: 2		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		846	848	851
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>848 497 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>46 700 000 Ft</b>		

#### Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33938383  
fsz.-i, jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/33690605 1. em.-i, jó állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/33901649  
5. emeleti, jó állapotú, összkomfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**46 700 000 Ft**

azaz **Negyvenhatmillió-hétszázézer- Ft .**



**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		utca		
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	55,0	42	50	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		180 000	180 000	190 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 286	3 600	4 222
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	5%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		-5%	0%	-5%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 857	3 600	3 800
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 750 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok leírása:**

1. adat: ingatlan.com/27025079  
1. emeleti, jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/33983777  
1.em-i, jó állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/33781276  
2. em.-i, jó állapotú, összkomfortos

<b>Számítás:</b>	
Használat szerinti hasznos terület:	55 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>	
Piaci adatok szerint bevételek :	3 750 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	95%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>2 351 250 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	10% 235 125 Ft
Igazgatási költségek:	4% 94 050 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>329 175 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	2 022 075 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%
<b>Becsült érték:</b>	<b>23 790 000 Ft</b>

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**23 800 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-nyolcszáz ezer- Ft .**

## 6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	46 700 000 Ft	100%	46 700 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	23 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan értéke:</b>			<b>46 700 000 Ft</b>

Ingatlan értéke (kerekítve):

**46 700 000 Ft**

**Negyvenhatmillió-hétszáz ezer - Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

- 
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
  - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
  - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan: 

Becsült értéke: **46 700 000 Ft**

**Negyvenhatmillió-hétszázezer - Ft .**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.03.01
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024.03.01



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám: 8000004/78276/2024

2024.02.20

**BUDAPEST IX.KER.**

Belterület [REDACTED] helyrajzi szám [REDACTED]

"felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	55	2 0	879/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 151361/3/2014/14.09.15

1. bejegyző határozat: 151361/3/2014/14.09.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 151361/3/2014/14.09.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/1992.09.25

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

**III. RÉSZ**

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**

BUDAPEST, [REDACTED]

SZ.  
TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRATA

Ellenjegyzem:  
Bp 2014.06.18

[REDACTED]

## ALAPÍTÓ OKIRAT

### I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros, Közigazgatásügyi Földhivatala Budapesti 1. számú Közeti Földhivatal), a Budapesti IX. kerületi Hivatali szám alatt felveit 476 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a Budapest, IX. kerület [REDACTED] latti található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasház-törvény, jelen Alapító Okirattal)

#### t á r s a s h á z a t

alapt. Budapest [REDACTED] Társasház néven.

A társasház örököségi és nem lakás céljára szolgáló jellegű, jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervek szerinti rendelkezésnek megfelelően - a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épütrészek, berendezések és felszerelések közös birtoklása; és használati jogával azaz, hogy mindenkori tulajdonosársak egymás közötti jogviszonyát a Társasház IV. rendelkezései, valamint a jelen okirattal foglaltak szabályozzák.

### II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata [székhely: 1092 Budapest, Rakats út 14. statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőtöbb: Dr. Bácska János, polgármester] által 2014.08.28-án adott megnevezése alapján eljár. Macár Éva, a Vagyonkezelési Városüzemeltetési és Felújítási Iroda (továbbiakban: IRO) (1/1) részében.

### III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

#### AJ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosársak osztoatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező melléklet tervezet feltüntetett, valamint az alábbiakban I-XII. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

#### KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- I. Telek: 476 m<sup>2</sup> [REDACTED] 2014. SEPT 29.
- II. Alap, függőleges szerkezetek, fömlenő faiak, lépcsőházi falak, lakáselválasztók, kémények, pillérek, kiváltók, áthidalók, földemlak burkolat nélkül, lépcsőszerkezetek
- III. Kőbelső földemlak burkolatok nélkül, zárófedém szerkezettel, egyéb szerkezetek (Kaszorlik, kiváltók, stb.) az épület szigetelési, lépcsők, függőfolyosók, korlátok
- IV. Felsőszervezet a névjárással

Ellenjegyzem  
2014. 08. 18.



- V. Irtón kívüli kőművelések, kőművszövő járdák
- VI. Belső szerkezetek (kéménycsigéyek, fűszegélyek, parkányok, függőeresz és lefolyósátornák, falvédések)
- VII. Külső homlokzat, vakolat, lábazat, emléktáji díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- VIII. Fűtőrendszer hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, a közös helyiségek épületvilágítási hálózata és villamos berendezési tárgyai
- IX. Víz-ellátás és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig, közös helyiségek víz-ágvezetékjei és berendezési tárgyai
- X. Csatorna vezeték az utcai bekötéstől a külön illetőségek ágvezetékéig, közös helyiségek csatorna-ágvezetékjei és berendezési tárgyai
- XI. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetek
- XII. Gázvezetés alap-, és főmenő vezetékkel a külön tulajdoni gázmérő órájáig
- XIII. Kaputelefon és annak berendezései

**PINCESZINT**

XIV.	Gépesítési helyiség	2,91 m <sup>2</sup>
XV.	Közös tároló	6,06 m <sup>2</sup>
XVI.	Közfekető	25,76 m <sup>2</sup>
XVII.	Közfekető	6,48 m <sup>2</sup>
XVIII.	Közfekető	6,48 m <sup>2</sup>
XIX.	1. sz. tároló	4,47 m <sup>2</sup>
XX.	2. sz. tároló	4,47 m <sup>2</sup>
XXI.	3. sz. tároló	8,48 m <sup>2</sup>
XXII.	4. sz. tároló	8,48 m <sup>2</sup>
XXIII.	5. sz. tároló	8,25 m <sup>2</sup>
XXIV.	6. sz. tároló	7,74 m <sup>2</sup>
XXV.	7. sz. tároló	8,48 m <sup>2</sup>
XXVI.	8. sz. tároló	8,27 m <sup>2</sup>
XXVII.	9. sz. tároló	9,12 m <sup>2</sup>
XXVIII.	10. sz. tároló	9,12 m <sup>2</sup>
XXIX.	11. sz. tároló	10,18 m <sup>2</sup>
XXX.	Közös helyiség	13,33 m <sup>2</sup>
<b>PINCESZINT ÖSSZESEN:</b>		<b>148,08 m<sup>2</sup></b>

FÖLDSZINT

*Ellenjegyzésben*  
2014.08.28.



XXXI.	Lépcsőház	7,00 m <sup>2</sup>
XXXII.	Kaputólj	17,15 m <sup>2</sup>
XXXIII.	Hulladékárusító	3,06 m <sup>2</sup>
<b><u>FÖLDSZINTI ÖSSZESEN:</u></b>		<b>27,21 m<sup>2</sup></b>

<b>I. EMELET</b>		
XXXIV.	Lépcső	6,70 m <sup>2</sup>
XXXV.	Függőfolyosó	17,13 m <sup>2</sup>
<b><u>I. EMELET ÖSSZESEN:</u></b>		<b>23,83 m<sup>2</sup></b>

<b>II. EMELET</b>		
XXXVI.	Lépcső	6,50 m <sup>2</sup>
XXXVII.	Függőfolyosó	17,13 m <sup>2</sup>
<b><u>II. EMELET ÖSSZESEN:</u></b>		<b>23,63 m<sup>2</sup></b>

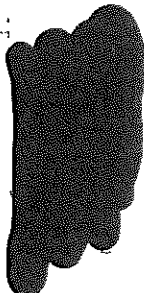
<b>III. EMELET</b>		
XXXVIII.	Lépcső	7,50 m <sup>2</sup>
XXXIX.	Pitbenő	3,17 m <sup>2</sup>
XL.	Függőfolyosó	19,00 m <sup>2</sup>
<b><u>III. EMELET ÖSSZESEN:</u></b>		<b>29,67 m<sup>2</sup></b>

<b>PADLÁS</b>		
XLI.	Padlástér	190,63 m <sup>2</sup>
<b><u>PADLÁSTÉR ÖSSZESEN:</u></b>		<b>190,63 m<sup>2</sup></b>

A községi tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiválasztásra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányosan az egyes albeírások hasznos alapterületét, annak elvégzése során az erkélyek és a teraszok alapterületük fele értékkel kerültek kiválasztásra. Tekintettel arra, hogy a kiválasztás során törzszámok jöttek ki a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

B./ KÜLÖN TULAJDON

Ellenőrzés  
 bf: 2016. 06. 18





3.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a  
tervezési tervrajz alapján a [REDACTED] helyszínen a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
alatt található alábbi 1 egész szoba, összesen 47,40 m<sup>2</sup> alapterületű lakás ingatlan:

szoba	22,85 m <sup>2</sup>
konyha	8,49 m <sup>2</sup>
előszoba	4,92 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	5,39 m <sup>2</sup>
garázs	4,63 m <sup>2</sup>
WC	1,18 m <sup>2</sup>
<b>összesen:</b>	<b>47,46 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonbó, hozzájáruló 764/10.000 tulajdoni hányad.

4.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a  
tervezési tervrajz alapján a [REDACTED] alatti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
található alábbi 2 egész szoba, összesen 54,57 m<sup>2</sup> alapterületű lakás ingatlan:

szoba	13,80 m <sup>2</sup>
szoba	24,62 m <sup>2</sup>
előszoba	6,13 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	5,04 m <sup>2</sup>
konyha	4,98 m <sup>2</sup>
<b>összesen:</b>	<b>54,57 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonbó, hozzájáruló 879/10.000 tulajdoni hányad.

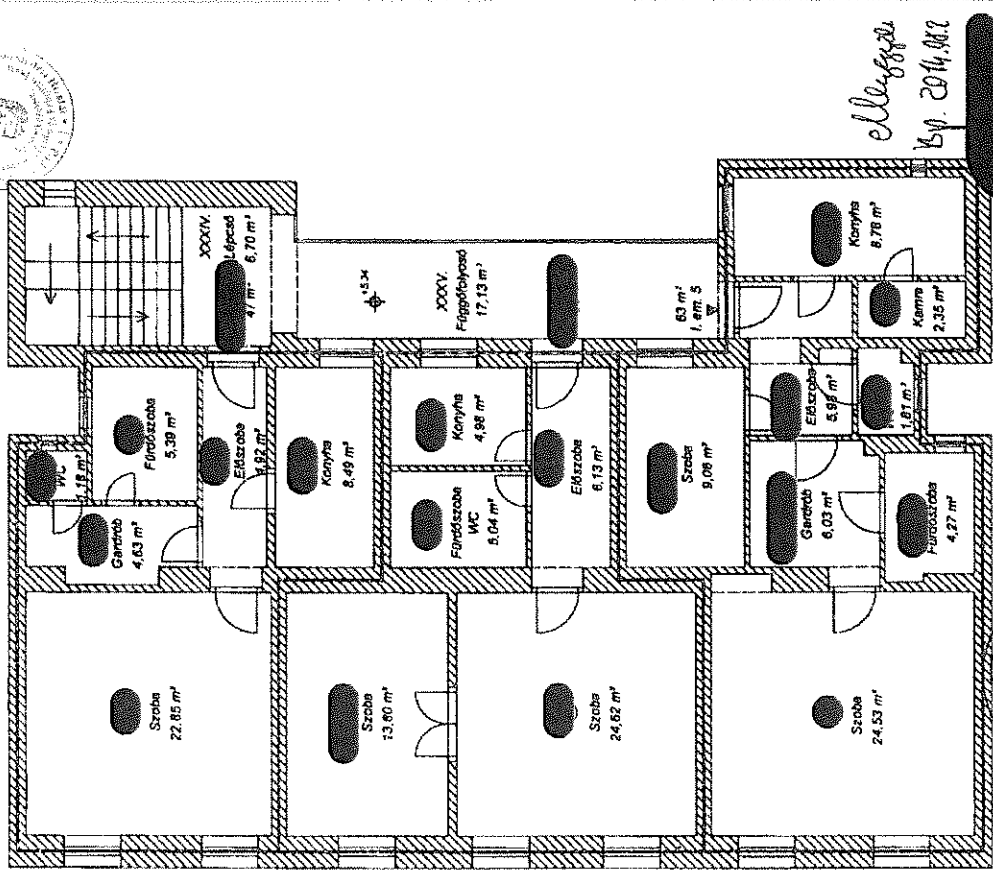
5.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a  
tervezési tervrajz alapján a [REDACTED] alatti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
található alábbi 1 egész és 1 fél szoba, összesen 62,81 m<sup>2</sup> alapterületű lakás ingatlan:

szoba	24,53 m <sup>2</sup>
fél szoba	9,06 m <sup>2</sup>
konyha	8,78 m <sup>2</sup>
garázs	6,03 m <sup>2</sup>
előszoba	5,98 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	4,27 m <sup>2</sup>
kamra	2,35 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>
<b>összesen:</b>	<b>62,81 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonbó, hozzájáruló 1012/10.000 tulajdoni hányad.

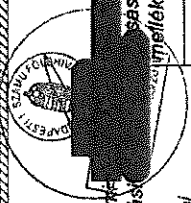


6  
[REDACTED]



ellenőrzés  
 Bp. 2014.08.02

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, a változását állomány az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázishoz hozzáképelve.



Bp. IX. ker.	H/
I. emelet alaprajza	M = 1:100
Készítette: Sári Zoltán	Budapest, 2014.08.03



utcakép



társasházi utcafronti homlokzat



társasházi utcafronti homlokzat



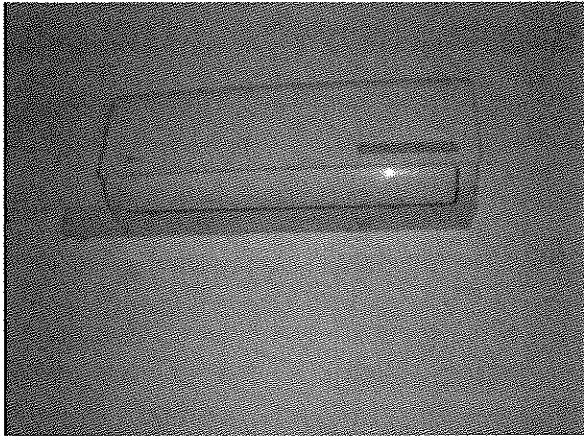
épület utcafronti bejárata, házszám



udvari homlokzat, udvar



udvar



**léghűtő berendezés**



**villanyóra**



**gázóra**



**vízóra**



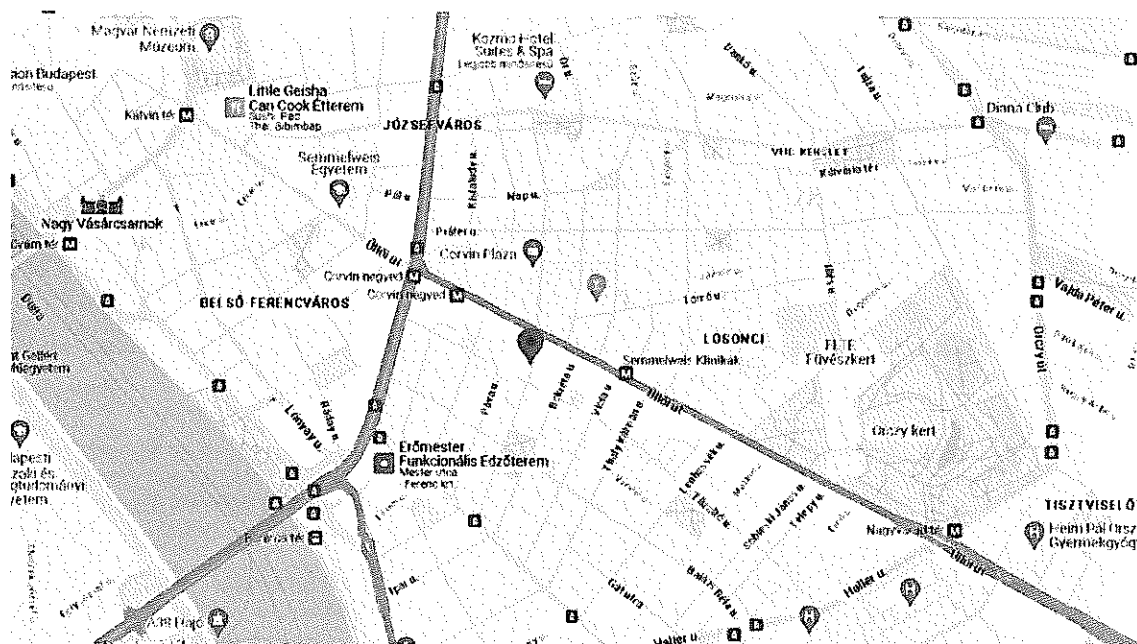
**vizesedés nyoma az utcai homlokzaton**



**vizesedés nyoma, vakolatleválás a lépcsőházban**

## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

