

C-2408/2016

a(z) ...-.../2016. ikt. sz. előterjesztés 6.1. melléklete

**1153 Budapest, Bocskai utca 62.  
VII. számú padlástér-rész**

**(törzslap hrsz.: 87449)**

**alatti ingatlan**

**PI A C I**

**É R T É K B E C S L É S E**

SERATUS  
INGATLAN KFT.



**Máté Miklós**  
üzgyvezető igazgató

1153 Budapest, Bocskai utca 62. szám  
(törzslap hrsz.: 87449) alatti VII. számú padlástér-rész  
PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE

## TARTALOM

1. **ÖSSZEFOGLALÓ**
  - 1.1. Megbízás tárgya és értéke
  - 1.2. Adatszolgáltatás
2. **AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
  - 2.1. Az ingatlan adatai
  - 2.2. Az ingatlan környezetének leírása
  - 2.3. Az ingatlan leírása
  - 2.4. A padlástér-rész leírása
  - 2.5. Az ingatlanra vonatkozó hatósági előírások
3. **ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**
  - 3.1. Az értékelés módszere (EVS 2012)
  - 3.2. Az ingatlanpiaci szegmens és a terület ingatlanpiaci jellemzése
4. **A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**
  - 4.1. Az alkalmazott módszer általános jellemzése
  - 4.2. Maradványérték számításán alapuló értékelési módszer – Üzleti érték
  - 4.3. Eredmények értékelése

## MELLÉKLET

Fotók  
Térkép  
Társasházi alapító okirat  
Alaprajz

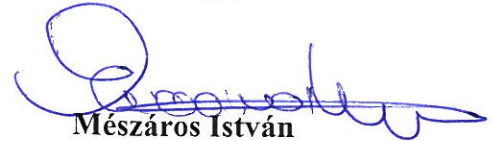
SERATUS  
INGATLAN KFT.

**Készítette:**



**Hetzmann András**  
okleveles építőmérnök  
ingatlan- és vagyoneértékelő

**Ellenőrizte:**



**Mészáros István**  
okleveles építőmérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő  
ingatlangazdálkodási szakértő

- Budapest, 2016. június 2. -

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

### 1.1. Megbízás tárgya és értéke

**PEGA 2007 Ingatlanhasznosító Kft.** (székhely: 1135, Frangepán utca 74.) megbízásából társaságunk, a **SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.** (1095 Budapest, Mester utca 54. I. emelet 1-6.) elkészítette a

**1153 Budapest, Bocskai utca 62. szám  
(hrsz.: 87449) alatti VII. számú padlástér-rész  
piaci értékbecslését.**

Az ingatlan értékét a maradványérték módszerrel állapítottuk meg és ezt az eredményt fogadtuk el az ingatlan piaci értékeként.

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült,  
kerekített piaci értéke*

**500.000,- Ft,  
azaz  
Ötszázezer forint.**

#### Megjegyzés:

Fenti érték kiürített, per-, igény- és tehermentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.

Az ÁFA tartalom a hatályos törvényi előírásoknak megfelelően.

Az értékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása értékesítés céljából.

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

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Jelen szakvélemény a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

Jelen szakvélemény két példányban készült.

## 1.2. Adatszolgáltatás

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésünkre állt az ingatlan:

- társasházi alapító okirata,
- alaprajza.

Az ingatlanban 2016. június 2-án helyszíni szemlét tartottunk. A szemlén Homonnai Piroska közreműködésével bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük. Az ingatlan alapterületét felmértük.

Az értékbecslés a fenti dokumentációk, az általunk szerzett ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok, az építőipari költségvetési segédletek, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, Rákospalota városrészben a Bocskai utca 62. szám alatt helyezkedik el, könnyen megközelíthető helyen, kis forgalommal rendelkező utcában.

### 2.1. Az ingatlan adatai (a társasházi alapító okirat alapján)

Cím	1153 Budapest, Bocskai utca 62.
Ingatlan jellege	Padlástér-rész
Bejegyzett tulajdonos	Társasházi osztatlan közös tulajdon
Helye	Belterület
Helyrajzi száma (törzslap)	<b>87449</b>
Megnevezése	Padlástér
Telek teljes területe	552 m <sup>2</sup>
Az értékelendő tulajdoni hányad	Osztatlan közös tulajdon rész
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	Nincsenek
A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések	Nincsenek

Megjegyzés: Fentiek figyelembevételével az értékbecslés az osztatlan közös tulajdonban álló padlástér tehermentes, jogilag, telekkönyvileg rendezettnek feltételezett állapotára történt.

Az ingatlan természetbeni funkciója megegyezik a társasházi alapító okiratban foglaltakkal.

## 2.2. Az ingatlan környezetének leírása

Településen/kerületen belüli elhelyezkedése	Az ingatlan Budapest XV. kerületében Rákospalota városrészben a Bocskai utca és a Radda Barnen utca találkozásánál helyezkedik el.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása	Az ingatlan közvetlen szomszédságában zártos beépítésű vegyes korú kertes lakóházak találhatók.
Infrastrukturális ellátottsága	Infrastrukturális ellátottsága jó.
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú közúton.
Közlekedési eszközök	Gépkocsi és tömegközlekedési eszközök (városi buszjáratok és nagyvasút), melyek néhány perces sétával érhetők el.
Közművesítettsége	Összközműves.
Esztétikai benyomás, környezeti szennyezettség	Az ingatlan a negyvenes években épült, tisztántartott, illetve rendszeresen karbantartott. Műszaki állapota közepes, esztétikai állapota jó. Környezeti szennyezettség nem vélelmezhető.

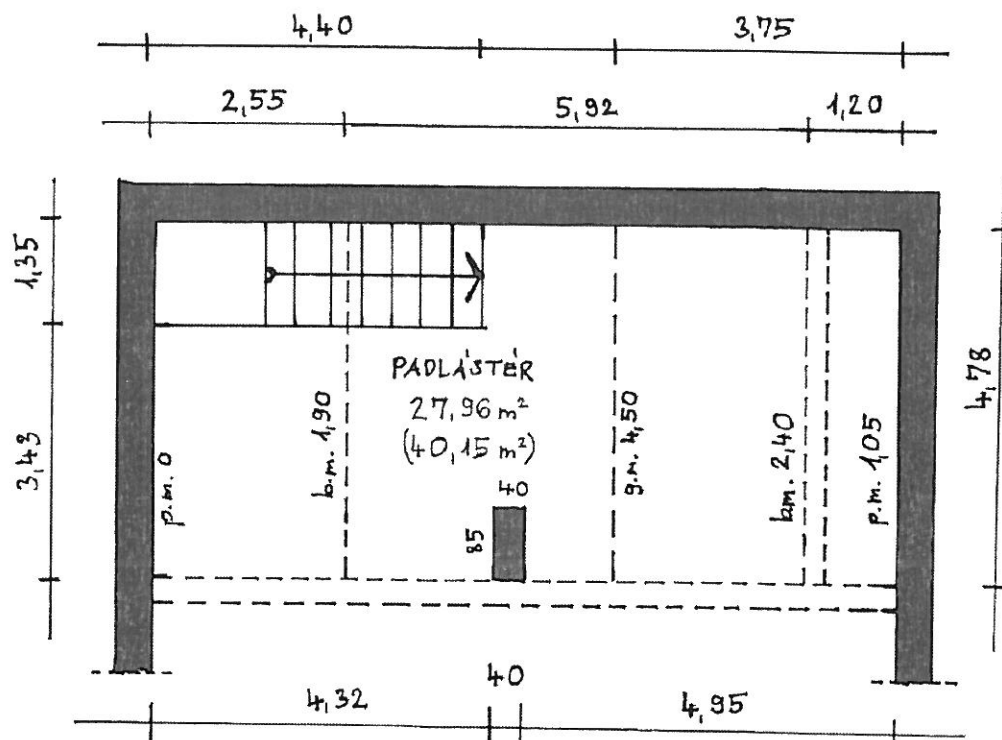
## 2.3. Az ingatlan leírása

Telek határai, kerítettsége	Zártos beépítésű ingatlan.
Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok	Közel téglalap alakú, sík, egyenletes felszínű telek.
Telken található felépítmények és elhelyezkedésük	A telken egy pince + földszint + padlástér szintelrendezésű téglalapú épület áll. Funkciója lakóépület.
Meglévő közművek	Hálózati ivóvíz, elektromos áram, vezetékes földgáz, szennyvízesatorna, informatika.
Az ingatlanon található fák, telepítmények	Az épület által szabadon hagyott belső udvar részben burkolt, részben füvesített.
Parkolás	Az ingatlan előtt az utcán lehetséges.
Építési ideje	~ 1940
Beépítés / építési mód	Zártosra az utcai telekhatárokon és oldalhatárra épült lakóház, hagyományos építési módú téglalapú épület.
Szintek száma	Pince + földszint + padlástér
Alapozás/szigetelés	Beton sávalap.
Tartószerkezet/válaszfalak	Tégla falazat, téglalapú válaszfalak.
Födémek	Fafödém.
Nyílászárók	Az ablakok és ajtók jellemzően fa szerkezetek.
Burkolatok	A közös helyiségekben beton burkolatok.
Tetőszerkezet/fedés	Fa szerkezetű tető, kerámiaacserép fedéssel.
Lépcső	Fa szerkezetű lépcső.
Homlokzatok	A lábazon és a homlokzaton vakolt-festett felületképzés.
Fűtés – melegvíz ellátás	Lakásonkénti fűtés és melegvízellátás, albetétenként egyedi kialakítással és méréssel.
Világítás	Hagyományos világítótestekkel megoldott.
Egyéb gépészet	Nincs.
Műszaki állapot	Közepes műszaki állapotú és rendszeresen karbantartott.

## 2.4. A padlástér-rész leírása

Az ingatlan lehatárolása	Az ingatlan határait téglafalazatok, valamint a fa szerkezetű tetőszerkezet határozza meg.
Megközelítés	Az ingatlant megközelíteni a padlástéri feljárón keresztül lehet.
Hasznosítás	A padlástérben néhány háztartási eszközt és kartondobozokat, valamint kis mennyiségű építőanyagot tárolnak.
Meglévő közművek	Az épület összközműves, a padlástérbe az elektromos áram be van vezetve.

A padlástér-rész területe:



A padlástér-rész hasznos területét, mely az 1,90 m belmagasság feletti területeket jelenti, a méréseink alapján az alábbiakban határozzuk meg:

Padlástér-rész padlószintű területe:  $40,15 \text{ m}^2$

Padlástér-rész hasznos területe:  $27,96 \text{ m}^2$

A számításokban a padlástér 1,90 méter feletti területét 100%-ban vettük figyelembe és az 1,90 méter alatti területet 50%-ban vettük figyelembe. A padlástér számított területe  $34,06 \text{ m}^2$ .

## 2.5. Az ingatlanra vonatkozó hatósági előírások

Az ingatlan hatósági előírásai az alábbiak:

**Budapest Főváros XV. kerület  
Rákospalota - Pestújhely - Újpalota  
Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata**

(kivonat)

### LAKÓTERÜLETEK

#### IV.

#### L2/A/XV/4 jelű kisvárosias zárt sorú övezet előírásai

(1) Az építési övezet területén új épületeket a zárt sorú beépítés előírásainak megfelelően kell elhelyezni a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyen, kivéve ha a II. (4). esete áll fenn.

(2) A Bp. XV. ker. Beller Imre u. 49. sz. alatti 87472 hrsz.-ú telken meglévő épület átépítése, bővítése, vagy új épület építése esetén a kialakításra kerülő összes funkció 80 %-a közösségi kulturális célt kell szolgáljon.

(3)<sup>304</sup>

(4)<sup>305</sup>

(5) Az L2/A/XV/4 kisvárosias zárt sorú övezetben az alábbi funkciójú épületek helyezhetőek el:  
- lakóépület,  
- szálláshely-szolgáltató épület

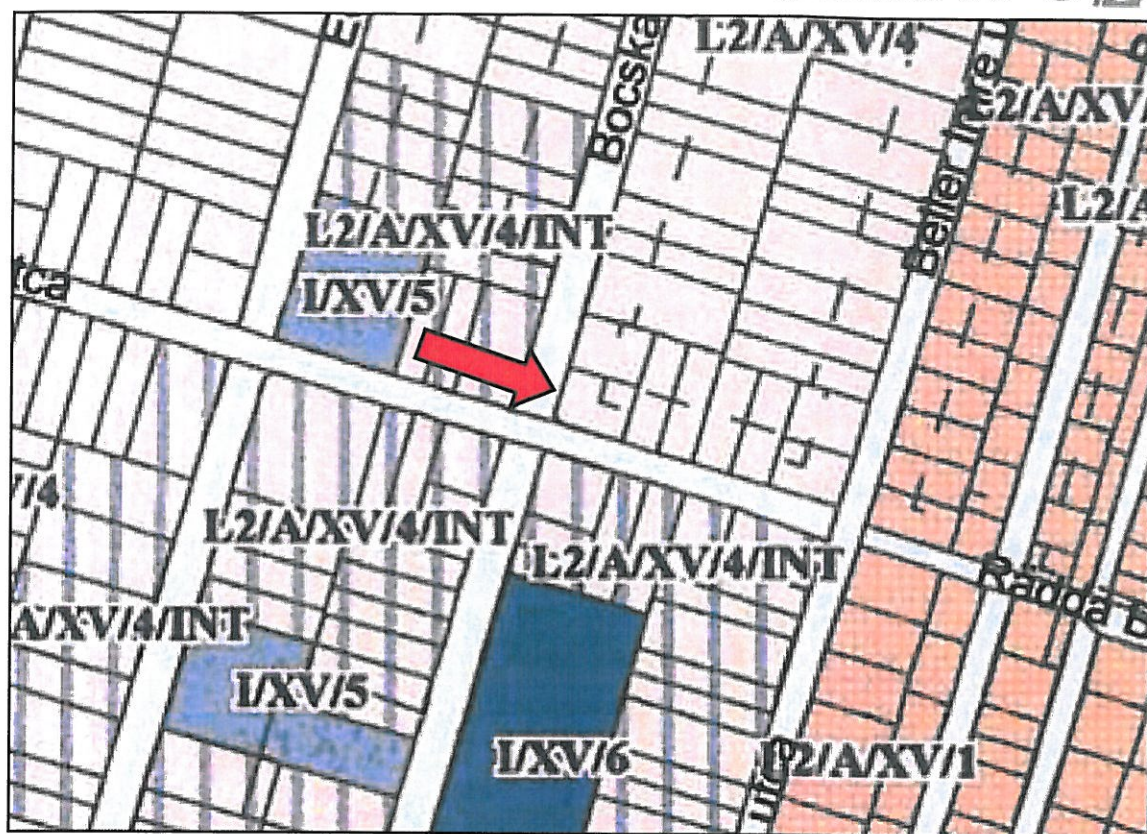
(6) Az L2/A/XV/4 kisvárosias zárt sorú övezetben az alábbi funkciójú épületek nem helyezhetőek el:

- az (5) pontban nem felsorolt épületek

(7) Az L2/A/XV/4 kisvárosias zárt sorú övezetben az alábbi funkciók engedélyezhetőek:

- lakófunkció,  
- lakófunkciót kiegészítő egyéb funkciók (pl. gépkocsi tároló, tároló),  
- legalább 1000m<sup>2</sup> teleknagyság megléte esetén alapintézményi funkció,  
- lakófunkciótól eltérő funkció, legalább 1000 m<sup>2</sup> teleknagyság megléte esetén - a helyi lakosság alapellátását szolgáló kiskereskedelem, vendéglátás, egészségügyi-, szociális szolgáltatás - a telken elhelyezett épületek az összes szintterületének legfeljebb 35 %-án, csak lakófunkcióval vegyesen engedélyezhető.

(8) Az épület megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagassága 7,5 m.



Építési szabályozás vonatkozó rajzi melléklete



## 3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2012) megfelelően készült. A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett. Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

### 3.1. Az értékelés módszere (EVS 2012)

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

Jelen esetben az értékelés célját tekintve az „a” pont szerinti megközelítés a megfelelő módszer, számításához rendelkezésre állnak a megfelelő összehasonlító adatok.

Az alkalmazott módszer leírása:

*Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:*

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló

tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

4. 1. Műszaki szempontok:
4. 2. Építészeti szempontok:
4. 3. Használati szempontok:
4. 4. Telekadottságok:
4. 5. Infrastruktúra:
4. 6. Környezeti szempontok:
4. 7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
4. 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

**Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.**

*Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:*

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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 jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

A hozamszámítás módszerét maradványérték számítására is alkalmazzuk, melyek során egy fejleszthető ingatlan értékét a fejlesztett ingatlanérték és a ráfordítások különbözeteként határozzuk meg.

*Maradványértékelés módszer:*

A beépíthető telek értéke általában nem egyenlő a telek vételárával. A beépíthetőség – mely már feltételezi a jogerős építési engedélyeket – több éves előkészítő munka eredménye. A fejlesztett

telek értéke a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kiadott EVS 2012 (European Valuation Standards 2012) európai értékelési szabványok szerint maradványérték módszerrel (residual valuation) határozható meg:

„A telekre jutó maradványérték az az összeg, amelyet úgy kapunk meg, hogy a teljes ingatlanértékéből levonjuk az amortizációval csökkentett felépítmény értékét.”

„Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Ha az első lépésben minden lényeges elemet a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

### *Költségalapú módszer:*

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

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

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosságától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított piaci érték.

### **A piaci érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:**

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

## **3.2. Az ingatlanpiaci szegmens és a terület ingatlanpiaci jellemzése**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületében, Rákospalota városrészben a Bocskai utca és a Radda Barnen utca találkozásánál található.

A 2009-es válság előtt a kerületben számos új társasház került átadásra. A válság utáni időszakban az ingatlan fejlesztések leálltak, a beruházási-vállalkozási céllal épült tetőtérbeépítések gyakorlatilag megszűntek. Ebből az időszakból az adásvételi adatbázisokban nem szerepelnek padlástér adásvételek.

A 2015 év folyamán az új állami lakásvásárlási támogatások megjelenésével a lakáspiaci kereslet élénkült, ezért az előző öt éves időszakhoz képest jelentős emelkedés volt jellemző. A lakásárak emelkedésével a beruházási lehetőségek iránti kereslet is élénkült.

Budapest XV. kerületében a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) internetes portál szerint tíz darab lakáscélú, társasház építésére alkalmas fejlesztési területet kínálnak eladásra. A legkisebb telekterület 1.711 m<sup>2</sup>, melynek kínálati ára 149 millió forint. A legnagyobb fejlesztési terület 3,7 hektáron fekvő földrészlet kínálati ára 1.157 millió forint.

A kerületben beruházási célú padlástérrel nem kínálnak nyilvános értékesítésre.

## 4. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

### 4.1. Az alkalmazott módszer általános jellemzése

Az értékelendő ingatlan lakásépítésre hasznosítható beépíthető padlástér. Az adásvételi adatbázisunkban nem található három éven belüli padlástér vagy padlástér-rész értékesítés adata, illetve a kínálati adatbázisokban sem található beépítési célú padlástér. Az adatok hiánya miatt a piaci adatok összehasonlításán alapuló módszer nem alkalmazható. A padlástér értékét a beruházási célú ingatlanok esetén alkalmazott maradványérték számításán alapuló üzleti érték módszerrel végeztük el.

### 4.2. Maradványérték számításán alapuló értékelési módszer – Üzleti érték

Az ingatlan értékét a maradványérték számításán alapuló üzleti érték módszerrel is meghatároztuk, melyet az alábbi feltételrendszer keretein belül végeztünk el:

A társasházi közösségtől nem áll rendelkezésre olyan irat, mely lehetővé tenné új szint építését, vagy a jelenlegi tető elbontását. Az új lakótér az alatta lévő lakás bővítésével alakul ki, a jelenlegi tetősíkok megtartásával. Az új lakóterület-részt a padlástér számított területével megegyező méretűnek határoztuk meg, azaz az épülő új (bővítés utáni) lakóterület az alatta lévő lakás 32 m<sup>2</sup> területének és a padlástér-rész (34,06 m<sup>2</sup>) területének összege, azaz 66,06 m<sup>2</sup>.

Számításaink során megvizsgáltuk az értékelendő ingatlan közvetlen környezetében található hasonló területű, hasonló emeleti elhelyezkedésű emeleti lakások adásvételi és kínálati piacát. Az adatok közül kiválasztottunk három ingatlant, melyeket az alábbi táblázatban mutatunk be:

#### Összehasonlító adatok (adásvételi és kínálati adatok 2016)

<p><b>Budapest XV. kerületében közepes műszaki és közepes esztétikai állapotú, 1920-ban épült hatlakásos téгла társasházban lévő 71 m<sup>2</sup> területű földszinti belső egyszintes lakás. Összkomfortos: lakásközponti gázüzemű hőellátás, 2 egész + 0 félszoba.</b>  <i>adásvétel dátuma: 2014</i></p>	~145.000,- Ft/m <sup>2</sup>	10,20 MFt
<p><b>Budapest XV. kerületi Bocskai utcában 1939-ben épült kétlakásos téглаépítésű társasházban, földszinti, belső egyszintes 68 m<sup>2</sup> területű lakás. Gázkonvektoros fűtés, 2 egész + 0 félszoba, jó esztétikai állapot.</b>  <i><a href="http://ingatlan.com/22147821">http://ingatlan.com/22147821</a></i></p>	~215.000,- Ft/m <sup>2</sup>	14,50 MFt
<p><b>Budapest XV. kerületében a Beller Imre utcában 2006-ban emeletráépítéssel épült belső egyszintes, 65 m<sup>2</sup> területű téglalakás ötlakásos társasházban. Gázüzemű kombicirko hőellátás, 4 lakóhelyiség, jó esztétikai állapot.</b>  <i><a href="http://ingatlan.com/21879205">http://ingatlan.com/21879205</a></i></p>	~212.000,- Ft/m <sup>2</sup>	13,80 MFt

Az egyes ingatlanok összehasonlítását az alábbi táblázatban végezzük el:

## Összehasonlító adatok és azok korrekciója

ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	Budapest XV. Oroszlán utca 110.	Budapest XV. Pakotás tér	Budapest XV. Bocskai utca	Budapest XV. Belker Imre utca
telepítmény redukált alapterülete	67 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
ára		10,20 MFt	14,50 MFt	13,80 MFt
fajlagos ára		144 eFt/m <sup>2</sup>	213 eFt/m <sup>2</sup>	212 eFt/m <sup>2</sup>
ajánlat értékesítés		adásvétel	kiálat	kiálat
ajánlat értékesítés időpontja		2014	2016	2016
kiálati infláció korrekció		10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		158 eFt/m <sup>2</sup>	192 eFt/m <sup>2</sup>	191 eFt/m <sup>2</sup>
korrekciók				
elhelyezkedés		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
állapot		rosszabb 10 %	rosszabb 5 %	rosszabb 5 %
épület jellege		hasonló 0 %	jobb -10 %	hasonló 0 %
bebo ketszmetes elrendezés		jobb -5 %	jobb -5 %	jobb -5 %
összesen		5 %	-10 %	0 %
fajlagos érték	177,00 eFt/m <sup>2</sup>	166 eFt/m <sup>2</sup>	173 eFt/m <sup>2</sup>	191 eFt/m <sup>2</sup>

A lakás bővítés utáni jó állapotúnak feltételezett négyzetméterára 177.000 Ft/m<sup>2</sup>. Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján az utólagos beépítés során új épületszerkezet nem épül, a lakás bővítését a meglévő szerkezetek meghagyásával és a padlástér beépítésével valósítja meg. A padlástér-rész várható értékéből levonjuk a megvalósítás költségeit, ezzel meghatározva a padlástér-rész maradványértékét. A számításokat az alábbiakban végezzük el:

fajlagos eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	177 000	
új terület (m <sup>2</sup> )	34,06	
új terület eladási ára (Ft)		6 028 620
fajlagos építési költség (Ft/m <sup>2</sup> )	150 000	
építési költség (Ft)		5 109 000
albetétek száma az épületben (db)	8	
jogi költség lakásonként (Ft/db)	25 000	
alapító okirat módosítási költsége (Ft)		200 000
fejlesztői hozamelvárás mértéke	30%	
fejlesztői hozamelvárás összege (Ft)		215 886
maradványérték (Ft)		<b>503 734</b>

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített üzleti értéke, maradványérték számításán alapuló módszerrel

**500.000,- Ft,**

azaz

**Ötszázezer forint.**

## 4.3. Eredmények értékelése

A rendelkezésünkre álló adatbázisok alapján a környező kerületekben az elmúlt három évben padlástér vagy padlástér-rész értékesítésére nem került sor, ezért a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert nem alkalmaztuk.

Az ingatlan piaci értékét beruházási célú ingatlanok esetén alkalmazott maradványérték számításán alapuló módszerrel állapítottuk meg, és ezt az eredményt fogadtuk el az ingatlan piaci értékének.

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült,  
kerekített piaci értéke*

**500.000,- Ft**

azaz

**Ötszázezer forint.**

- Budapest, 2016. június 2. -

M E L L É K L E T

Fotók  
Térkép  
Társasházi alapító okirat  
Alaprajz



1153 Budapest, Bocskai utca 62. VII. padlástér– Helyrajzi szám: 87449  
A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2016.06.02.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.



**Utcanévtábla az épületen**



**Utcanévtábla az épületen**



**Bocskai utca**



**Rádda Barnen utca**



**Szomszédos épületek**



**Szomszédos ingatlanok**



**Szomszédos épületek**



**Szomszédos épületek**

1153 Budapest, Bocskai utca 62. VII. padlástér– Helyrajzi szám: 87449  
A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2016.06.02.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.



**Szomszédos ingatlanok**



**Szomszédos épületek**



**Épület homlokzata a Bocskai utcában**



**Épület homlokzata a Bocskai utcában**



**Épület homlokzata a Radda Barnen utcában**



**Épület homlokzata a Radda Barnen utcában**



**Épület előtti járdaszakasz a Bocskai utcában**



**Épület előtti járdaszakasz a Radda Barnen utcában**

1153 Budapest, Bocskai utca 62. VII. padlástér– Helyrajzi szám: 87449  
A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2016.06.02.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.



**Épület bejárata**



**Házzám**



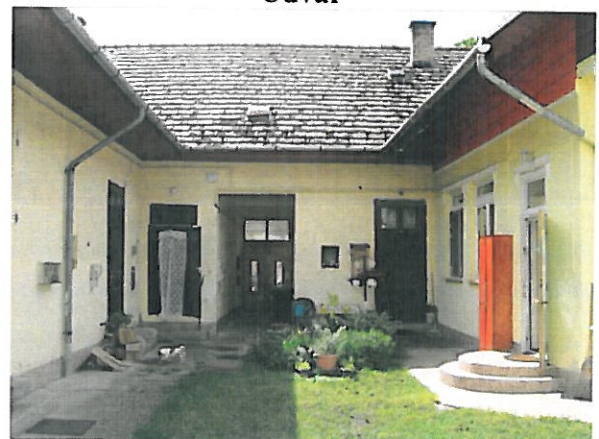
**Épület előtere**



**Udvar**



**Épület udvari homlokzata**



**Épület udvari homlokzata**



**Tető**



**Tető**

1153 Budapest, Bocskai utca 62. VII. padlástér– Helyrajzi szám: 87449  
A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2016.06.02.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.



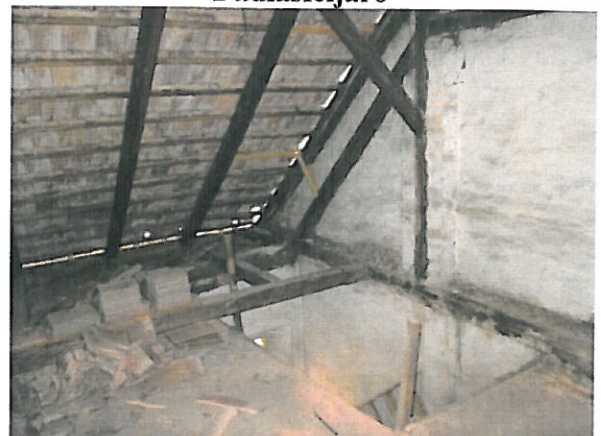
**Padlástér bejárata**



**Padlásfeljáró**



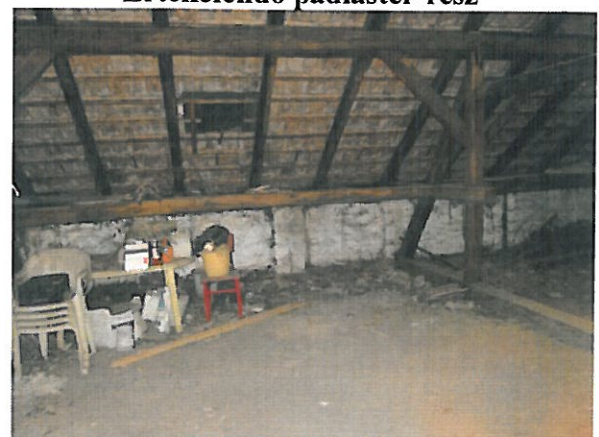
**Értékelendő padlástér-rész**



**Értékelendő padlástér-rész**



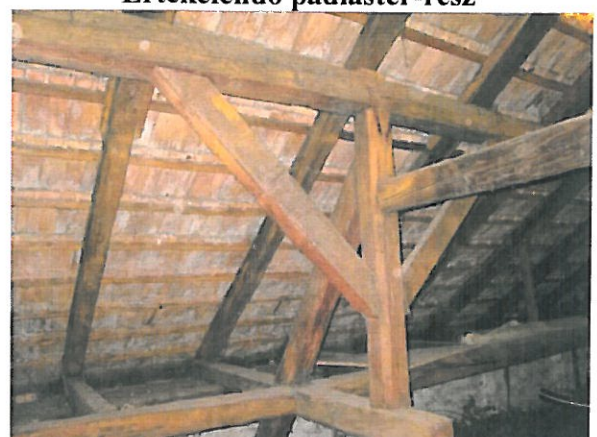
**Értékelendő padlástér-rész**



**Értékelendő padlástér-rész**



**Tetőszerkezet**



**Tetőszerkezet**

1153 Budapest, Bocskai utca 62. VII. padlástér– Helyrajzi szám: 87449  
A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2016.06.02.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik.



**Tetőszerkezet**



**Tetőszerkezet**



**Tetőszerkezet**



**Tetőszerkezet**



**Kémény**



**Kémény**



**Padlástér**

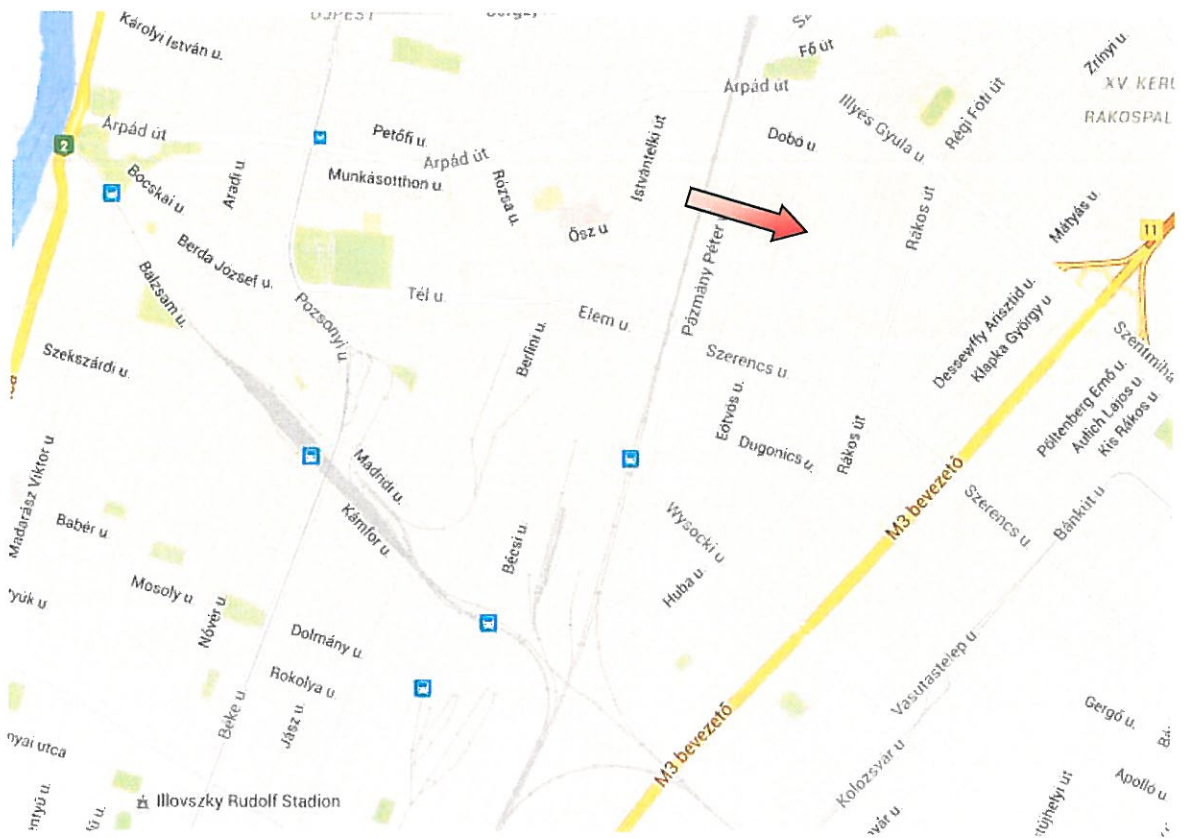
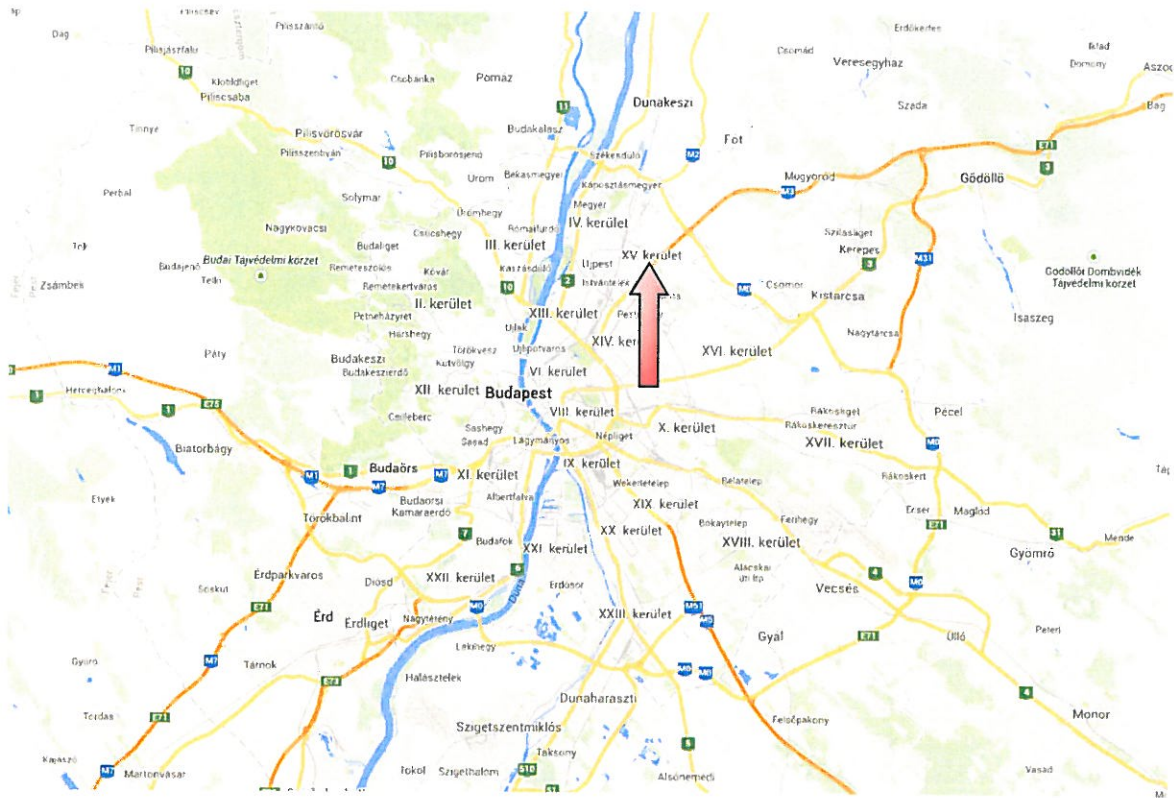


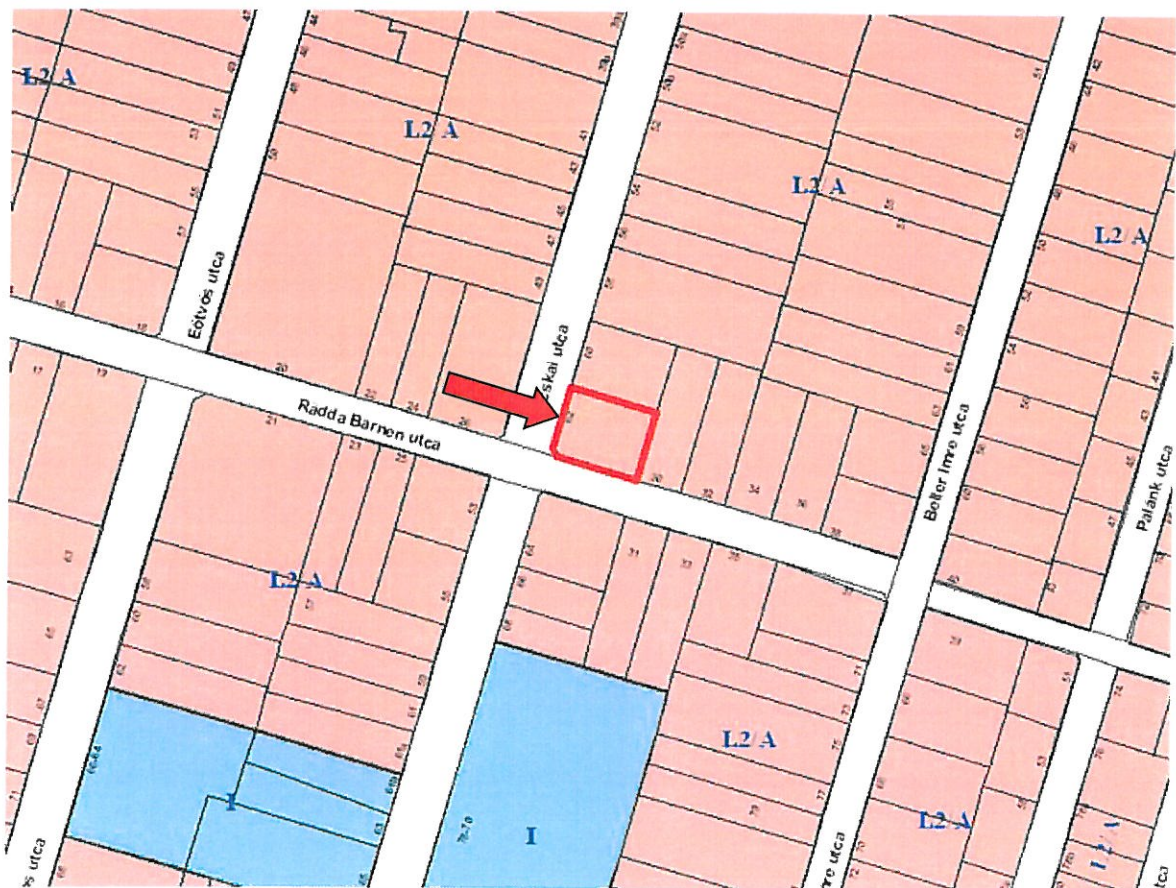
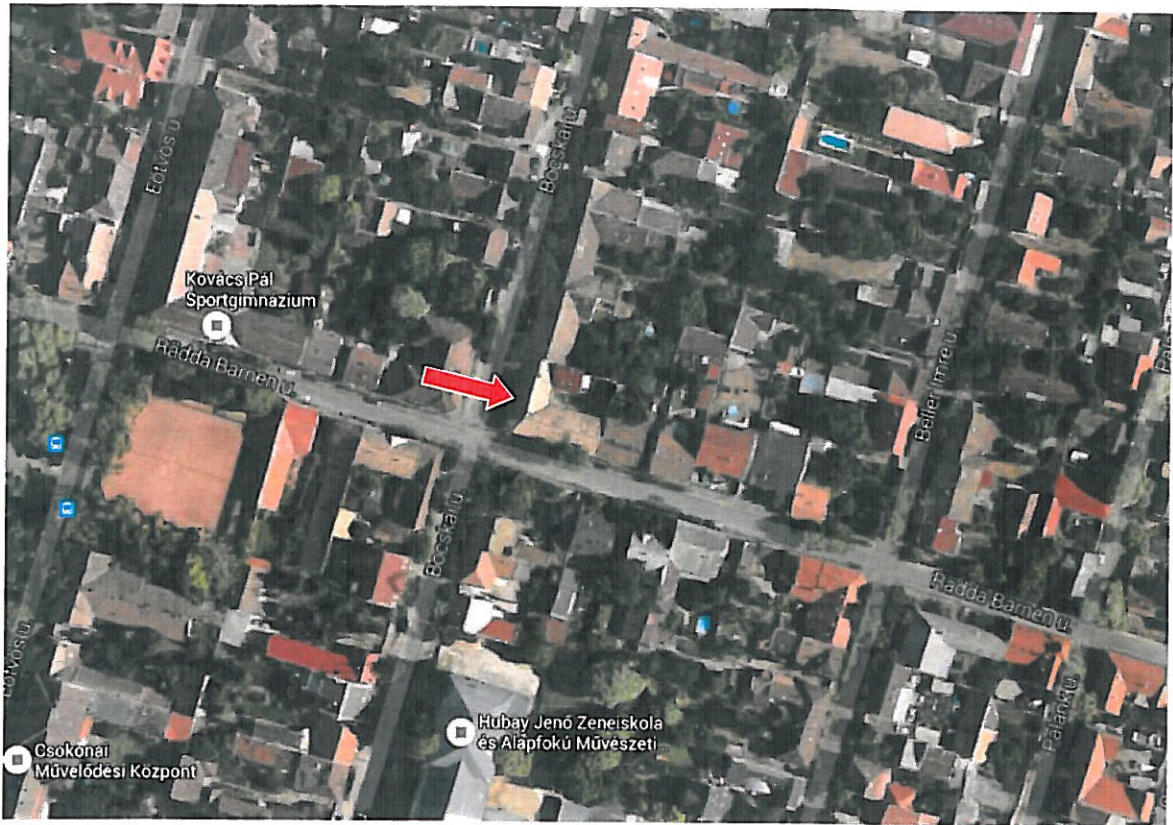
**Padlástér**

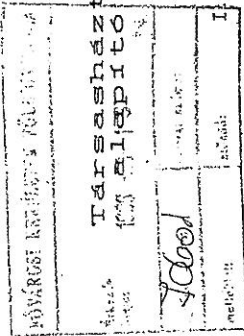
# Térkép

1153 Budapest  
Bocskai utca 62.  
HRSZ: 87449

SERATUS







**Társasház tulajdoni okirat**

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Páttogós u. 4/a.) a 7010 sz. tulajdoni lepton, 87449 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest... XV. Bocsikai u. 62. alatti, a Fővárosi XV. kerületi önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületsz, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, a fenti tv. alapján értékesítve -- a vevők személyi tulajdonába kerülnek azáltal, hogy a mindenkori tulajdonosársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

**II.**

Közös és külön tulajdon

**A. Közös tulajdon**

- 1) A tulajdonosársak közös tulajdonban maradnak az 1.sz. alatt mellékelt tervekben feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:
  - I. Telek: 552 m<sup>2</sup>.
  - II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
  - III. Zárófödém és pincefödém burkolatok nélkül.
  - IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelemi szerkeszetek.

- V. Bádogos szerkeszetek, attika és falszegélyek, padkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkeszetek.
- VII. Padlástár a tetőszerkezettel és tetőfedéssel és padlásfeljáróival.
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogvasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni ledgázásig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Épületfelszerelési tárgyak (számológ, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIII. Árnnyékszék 3 db (9.99 m<sup>2</sup>).
- XIV. Pince lépcső (3.60 m<sup>2</sup>), és pince (68.88 m<sup>2</sup>).
- XV. Kapualj (15.54 m<sup>2</sup>) és kerítések.
- XVI. Épület körüli járdák és egyéb térburkolatok.

2) A közös tulajdon 286/286, azaz kettőszáznyolcvanhat/kettőszáznyolcvanhat hányadból áll.

**B. Külön tulajdon**

Természetben megosztva az egyes tulajdonosársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségű alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonszerek közös birtoklásának, használatának jogával egyaránt az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaiival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1. Az önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Bocsikai u. 62. földszint 1. ajtó alatti, 1 szobából, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 32 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 32/286 eszmei hányad.
2. Az önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt Bocsikai u. 62. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából és 1 felszobából, valamint konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 45 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 46/286 eszmei hányad.
3. Az önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Bocsikai u. 62. földszint 3. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 34 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 34/286 eszmei hányad.



4. Az önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint 4. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 40 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 40/286 eszmei hányad.
5. Az önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint 5. ajtó alatti, 2 szobából, valamint hall, konyha, zuhanyozó és WC mellékhelyiségből álló, 56 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 56/286 eszmei hányad.
6. Az önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint 6. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 32 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 32/286 eszmei hányad.
7. Az önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint 8. ajtó alatti, 1 (egy) helyiségből álló, 17 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 17/286 eszmei hányad.
8. Az önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszinti, 3 (három) helyiségből álló, 29 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 29/286 eszmei hányad.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Patkócs u. 4/a.) a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó tőkét, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként, I-XVI. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó vagyontól felfüggesztett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként kerüljenek bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a 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 külön tulajdonban levő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra illetve 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 felléphet.

A külön tulajdonban lévő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bontlakó tulajdonostárs a "kivülállót" megelőzi.

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

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

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

A tulajdonostársak abban is magállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt kizárólagosan használ, a többtelehasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

A társasháztulajdon alapítás nem érinti az alapítás előtti közös használatú helyiségekben, vagy területek felett, vagy azok egy részén jogszármén szerzett használati jogot. Vita esetén a közgyűlés dönt.

4. Építkezés

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

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

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

A tulajdonostársak a jelen alapító okirat II. fejezetének A. pontjában felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, stb. fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik, kivéve ha a közgyűlés másként határoz.

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, ha a közgyűlés másként nem határoz.

6. Az 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 lakásbárlati vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bárlójának, használojának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolygolja más öröklakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

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

7. A közös költségek biztosítása

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

Hármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költségartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostársral egyetemlegesen 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, épületesek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, a házigazgató felújításáról,
- b) az éves tervekben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközöltendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességről,
- c) az év közben terven kívül felmerült munkák elvéggeztetéséről,
- d) a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e) az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f) az alapító okirat módosításáról,
- g) a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h) az egész ingatlan elidegenítéséről,

- i) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek illetve egy részének hasznosításáról,
- j) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azok tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k) a közös képviselő által elterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

Azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

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

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgyszorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli közvény, 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 arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. Egy-egy külön tulajdon egy szavazat illet meg, de a döntés a tulajdoni hányadok, nem pedig a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviselheti 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 egybehívni, amely a megjelentelek 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.

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

A közgyűléssel jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Érvényes határozat szükséges:

- a) az alapító okirat módosításához,
- b) az épületingatlan teljes felújításáról (a teljes felújítás fogalmát, amíg 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 meghozatalától 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. Közös képviselő (intézk bizottság) - Számvizsgáló bizottság

A közös ügyek vitelére közös képviselőt, vagy intéző bizottságot kell választani. A gazdálkodás ellenőrzésére számvizsgáló bizottság választható.

A közös képviselőt illetve az intéző bizottság elnökét és tagjait a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő ill. az intéző bizottság dönt. A közös képviselő (intéző bizottság elnöke) a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt (intéző bizottság elnökét) a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

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

A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke és tagjai, a számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai) részére tisztizéssel ellátásért a közgyűlés díjazást állapíthat meg, amely díjazásokat és készletadásokat a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A tisztviselők megbízatásának időtartamáról a közgyűlés dönt.

A közös képviselő (intézőbizottság) 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 fenn.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles az alapító okirat szerint közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő (intéző bizottság) az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait az azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedésre ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés alá fordulhat, amely a közös képviselő (intéző bizottság) intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemondás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház közgyűlése szemvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölni az összes bevételakat és kiadásokat. A bevételi forrásokból, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozárulások összegét és az ezekből fennálló hátralevőket, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő (intéző bizottság) részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz. A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke) képviselői a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervezetek előtt.

A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke) 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 okiratban, valamint a közgyűlési határozatokban megállapított kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képvisellel más szervezet is megbízhat.

11. Egyéb rendelkezések

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

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

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

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

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból fakadó peres eldöntésre kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

12. Illetékkiszételési kötelezettségre vonatkozó utalás

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

Budapest, 1995. december 1.

Budapest Főváros XV. ker. önkormányzat képviselőlatában  
a Palota Holding Részvénytársaság:

PALOTA-HOLDING Rt.  
1136 Bp., Patkósulyás

Készítette és ellenjegyezte:

Deliné dr. Csillag Anikó  
Jogtanácsos

Dellné dr. Csillag Anikó  
Jogtanácsos  
UNICENT Kft.  
Sp. XV., Bethlen G. u. 2.

1939. évi 13. sz. MŰSZAKI LEÍRÁS  
 Budapest, XV. ker. 701b sz. tulajdoni lapon 87449 hrsz.  
 alatt felvett, természetben: Budapest, XV. Bocsikai u. 52.  
 szám alatt fekvő ingatlan alapító okiratához.

2. Az épület szerkezeti ismertetése:

Alapozás: Az épület téglatermésű sávalapozással épült. Feltároló vizsgálat nem készült, de az alapozás hibájdára utaló károsodás az épületben nem látható. Viz- és talajpára elleni szigetelés nincs.

Az épület részben alapincézett. Pincefala nagymennyiségű homokkővel tartalmazó vegyesfal, földeme acélgerendák közé épített poroszűveg boltozatú, padlózata döngölt talaj. A tárolók deszkafallal vannak elválasztva.

Felmenő szerkezet: Az épület hossz- és harántfőfalas szerkezeti rendszerben, égetett agyagtéglaiból és parapet magasságig homokkő vegyesfállal épült. Határoló falai 38 cm vastagok, a belső teherhordó- és a lakások közötti falak 25 cm-esek, a válaszfalak féltégla szélesek. A homlokzati falak a lábazat fölött vízesek, salétromosak. A lakások a vízszigetelés hiánya miatt parapet magasságig vízesek, penészesek, a fatak salétromosak. A lakóhelyiségekben a vakolat a vízes falakról foltokban lemdül. A főfalakon több helyen ferdén lefutó erős repedések láthatók.

A melléképület szintén km. égetett agyagtéglaiból épült, körítőfalá féltégla széles, állaga gyenge. A benne lévő ürgödős árnyékszék válaszfala deszkából készült.

Földem: Az épület földeme horított gerenda-földem. A padlasterében homokfelöltéssel és agyagtapasztással, alulról deszkával burkolva, hádbetűtes vakolattal vakolva. A mennyezeti vakolat repedezett. A melléképület deszkaföldemmel épült.

Tetőszék: A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállórészes, közepes hajlású, a sarkon lekonyított összetett nyeregvető, az udvari épületszárnyá pedig bakdúcos gerendavéges félnyeregvető. Az udvari homlokzat gerendavégi deszkával borítottak, és a 80 cm széles ereszalj Xiladekorral lekezelt hajópadióval van burkolva. Az árnyékszék csoport tetőszéke kishajlású félnyeregvető, állaga gyenge.

Héjazat: A tető kb. 5 éve lett felújítva. Ekkor a cserépletek szükség szerint cserélve lettek. A szalagcserepek átrakása és a badogos szerkezetek teljes cseréje, valamint a tetőn kívüli kéménytestek javítása történt. A héjazat állaga kielégítő. A melléképület égetett szalagcsereppel van fedve.

Kémények: A kémények a tető felújításakor javítva lettek, a tetőn kívüli kéménytestek állaga jó.

Homlokzat: Az épület utcai homlokzatán 60 cm magas beton lábazat épült, az udvari lábazatot 1 sor mozaiklap képezi. Az utcai homlokzaton natúr, fröcskölt kőporos vakolat van. A vakolat a lábazat fölött vízfojtos, helyenként letáskásodott. Az utcai homlokzat 40 cm széles ereszalja vakolt, a vakolat helyenként sérült. Az udvari homlokzat szintén kőporos fröcsköléssel készült, állaga kielégítő. Az épület bejárati kapuja kétszárnyú vésett kapu, keskeny kitekintővel, felülvilágítóval.

I. Az elbzmények ismertetése

Jelen műszaki leírás a 2 tervlapból álló felmérési tervdokumentáció részét képezi, azzal együtt kezelendő. Az elkészült felmérési tervdokumentáció célja az épület terjedelmi adatainak (bérlemények, közös területek, stb.) egyértelmű meghatározása. A műszaki állapot kizárólag szemrevételezés alapján kerül ismertetésre, helyszíni vizsgálat, szerkezetfeltárás nem készült. A nem látható épületszerkezetek (alapozás, földmszerkezetek, stb.) az építési korra, az épület jellegére, stb. vonatkozó jellemzők alapján kerültek valószínűsítésre.

II. Az ingatlan jelenlegi műszaki állapota

1. Általános ismertetés:

Az építési ingatlan rendezett, szilárd út- és járdaburkolattal kiépített kistorgalmú utcában, a Bocsikai utca és a Rádda Barnen utca által határolt területen fekszik.

Az ingatlan a közúti tömegközlekedési eszközök megállójától kb. 200 m távolságra van. Bevásárlási lehetőségek néhány száz méteres távolságra találhatóak, általános iskola és közintézmények pedig 300 m körzetben belül vannak.

A földszintes saroképület 1900-ban zártan a járdavonatra épült. Az épületben jelenleg hét lakás és egy üzlethelyiség található. Kis alapterületű lakásai alacsony komfort fokozatúak, vagy komfort nélküliek. Egy szükségilakás bejárata a Rádda Barnen utcáról nyílik.

A lakóépület kb. 5 éve részleges felújítást kapott, ekkor a tető héjalása és a külső-belső homlokzati vakolat lett felújítva. Bejárati kapuja a Bocsikai utcából nyílik, a lakások keskeny, fedett kapualjon keresztül az udvarból kőfokú előlépcsőn közelíthetők meg.

Az ingatlan a szomszédos ingatlanoktól téglakerítés határolja.

Az építési ingatlanon a lakóépület folytatásaként az oldalhatárra épített 3 részes árnyékszékcsoport található. Az ingatlan a közszatonna hálózatba bekötvé, de a közös árnyékszék vízbilités nélküli.

Városi gáz az épületbe nincs bevezetve.

Az épület részben alapincézett. Kis zárt udvara gondozott, évelőkkel és fákkal van beültetve.

Az üzlet portálja fatokos, és mind az üzlet, mind a szükségelakás bejárata hullámszemcsés redőnnnyel védett. Az ablakok az utcai homlokzaton kapcsolott gerbtokos, kétezer négyzetméteres, esztergomi ablakokkal szerelt ablakok. Az udvari lakások ablakai redőny nélküliek. A bejárati pallók ajtó dupla szárnyúak, a külső szárnyak tömörök, a belső félig üvegezett, vésett ajtók. A nyílászárók záródása, légzárása nem kielégítő, mázolásuk kopott, vasalásuk előregedett.

Burkolatok: Az udvarban az épület előtt betonjárda burkolat van. A szobák burkolata gyenge állagú hajópadló, több lakásban oly mértékben elkorhadt, hogy a bútorok lába alatt a padló beszakadt. A hidegpadlós helyiségek márványozottak.

Épületgépészet: Az épület részben közmvésített. Az ivóvíz gerincvezetékek horganyzott acélső, a bekötések szintén hg. acélsőből készülték. A házi szennyvíz a köcsatornába bekötte, de a közös árnyékszék vízöblítés nélküli. A városi gáz az ingatlanra nincs bevezetve, a fűtés korszerűtlen, szilárd tüzelésű kályhával. Olajkályhával történik.

A lakások elektronos vezetékhálózata védőcsőben, néhány lakásban ma már szabványon kívüli G-1 jelű, 1.5 mm-es vezetékkel szerelve. A házvillágítási rendszer üzemképes.

III. Közös tulajdonba kerülő vagyონrészek

Közös tulajdonba kerülnek az I-XVI. sorszám alatt felsorolt tételék, építményrészek, berendezések és felszerelések, a következők szerint:

- I. Telek: 552 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Zárófödém és pinczfödém burkolatok nélkül.
- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádógos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádógos szerkezetek.
- VII. Padlástér a tetőszerkezettel és tetőfedéssel és padlásfeljárdóval.
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogvasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIII. Árnyékszék 3 db (9.99 m<sup>2</sup>).
- XIV. Pince lépcső (3.60 m<sup>2</sup>), és pince (68.88 m<sup>2</sup>).
- XV. Kapualj (15.54 m<sup>2</sup>) és kerítések.
- XVI. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.

IV. Külön tulajdon

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alábbi helyiségek és öröklakások, a következők szerint:

- 1. A terveken 1. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint 1. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:
  - szoba 22.23 m<sup>2</sup>
  - konyha 8.55 m<sup>2</sup>
  - kamra 1.69 m<sup>2</sup>
  - ő s z e s e n 32.47 ~ 32 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 32/286 tulajdoni hányad.
- 2. A terveken 2. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint 2. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:
  - szoba 23.18 m<sup>2</sup>
  - falszoba 10.65 m<sup>2</sup>
  - konyha 8.57 m<sup>2</sup>
  - fürdőszoba+WC 3.52 m<sup>2</sup>
  - ő s z e s e n 45.92 ~ 46 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 46/286 tulajdoni hányad.
- 3. A terveken 3. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint 3. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:
  - szoba 22.14 m<sup>2</sup>
  - konyha 9.90 m<sup>2</sup>
  - kamra 1.50 m<sup>2</sup>
  - ő s z e s e n 33.54 ~ 34 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 34/286 tulajdoni hányad.
- 4. A terveken 4. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint 4. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:
  - szoba 21.38 m<sup>2</sup>
  - konyha 14.73 m<sup>2</sup>
  - kamra 3.45 m<sup>2</sup>
  - ő s z e s e n 39.56 ~ 40 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 40/286 tulajdoni hányad.
- 5. A terveken 5. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint 5. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:
  - szoba 20.25 m<sup>2</sup>
  - szoba 13.50 m<sup>2</sup>
  - hall 10.79 m<sup>2</sup>
  - konyha 8.53 m<sup>2</sup>
  - zuhanyzó 1.76 m<sup>2</sup>
  - WC 1.39 m<sup>2</sup>
  - ő s z e s e n 56.22 ~ 56 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 56/286 tulajdoni hányad.

6. A terveken 6. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint  
6. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:  
szoba 20.61 m<sup>2</sup>  
konyha 9.35 m<sup>2</sup>  
kamra 2.43 m<sup>2</sup>  
ó s z e s e n 32.39 ~ 32 m<sup>2</sup> alapterülettel,  
valamint a közös tulajdonból 32/286 tulajdoni hányvad.
7. A terveken 7. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszint  
8. ajtó alatti egyéb helyiség, amely az alábbiakból áll:  
helyiség 17.33 m<sup>2</sup>  
ó s z e s e n 17.33 ~ 17 m<sup>2</sup> alapterülettel,  
valamint a közös tulajdonból 17/286 tulajdoni hányvad.
8. A terveken 8. számmal jelölt Bocskai u. 62. földszinti  
üzlethelyiség, amely az alábbiakból áll:  
eladóter 21.72 m<sup>2</sup>  
közlekedő 3.10 m<sup>2</sup>  
mosdó és WC 3.72 m<sup>2</sup>  
ó s z e s e n 28.54 ~ 29 m<sup>2</sup> alapterülettel,  
valamint a közös tulajdonból 29/286 tulajdoni hányvad.

V. Egyéb adatok

Az ingatlan 286/286 hányadból áll.

A lakások és az üzlethelyiség alapterületét 1-szeres  
szorzóval vettük figyelembe.

Budapest, 1995. november 22. napján

  
aláírás

UNICENT Kft.  
Budapest XV.  
Bethlen G. ú. 2.  
4.

1153 Budapest  
Bocskai utca 62.  
VII. padlástér-rész  
HRSZ: 87449

# ALAPRAJZ

# SERATUS

