

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

15.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. február 1-i ülésére

### Tárgy: **Javaslat üres lakások árverés útján történő elidegenítésére**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

2. számú melléklet: 5 db értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodájával folytatott egyeztetés alapján az alábbiakban megnevezett ingatlanok elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehet hasznosítani, bérbevételükre nincs igény, mivel azok az épület hiányosságai miatt nem komfortosíthatók.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásra az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értébecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 16. 2. emelet 11.** szám alatti, 35978/0/A/64 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.508.000 Ft (352.148 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. január 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. január 10. napján jóváhagyott értébecslés alapján. A lakást magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az ingatlan a Diószegi Sámuel utcában, a Sárkány utca és a Kőrös utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik, de a gázóra lekötésre került. A lakás előszoba + konyhára és szobára osztott, melyek belmagassága 3,52 m. Az előszoba + konyha tartozékai, berendezési tárgyai: mosogató, gáztűzhely, gyenge állapotúak. A szoba berendezési tárgya, tartozéka: gázkonvektor gyenge állapotú. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal védettek, az ajtó osb lappal is lezárt, rossz állapotú. A padozat beton, cementlapokkal, parkettával burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz állapotúak. A falakon több helyen vakolatleválás, beázás nyomai láthatóak. Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Vízzel: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Használati meleg víz: nincs. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra lezárásra került. A fűtést a szobában működtetett gázkonvektor

Vh

adja. Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van. A lakás komfortosítása a megfelelő átmérőjű strang hiánya miatt nem lehetséges. Amennyiben szabálytalan fürdő – WC helyiség kialakításra kerülne a lakásban a közvetlen szellőzése nem megoldható.

2. A **Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 44/a. 3. emelet 62.** szám alatti, 36018/0/A/65 hrsz-ú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 12.090.000 Ft (355.588 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023 január 9. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. január 12. napján jóváhagyott értékbecslés alapján. A lakást magába foglaló lakóépület 1912-ben épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az ingatlan a Diószegi Sámuel utcában, a Rozgonyi utca és a Sárkány utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik. A lakás keleti benapozottságú, konyhára, fürdőre és szobára osztott, amelyek belmagassága 3,31 m. A konyha tartozéka, berendezési tárgya: mosogató, gáztűzhely, gyenge állapotúak. A szoba berendezési tárgya, tartozéka: gáztűzhely, gyenge állapotú. Az eredetileg hálófülke helyiségben kezdte meg az utolsó lakó a fürdő kialakítását, amelynek tartozékai: mosdó, kád, villanybojler, gyenge állapotúak. A fürdőszoba kialakítása nem fejeződött be, ahogy a konyha felújítása is megkezdésre került, de félbemaradt. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal védettek, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, cementlapokkal, parkettával burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A falakon több helyen vakolatleválás látható. Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Vízzel: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Használati meleg víz: van, villanybojler biztosítja. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Beépített fűtőberendezés és hőleadó nincs a lakásban. Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van. A lakás komfortosítása a megfelelő átmérőjű strang hiánya miatt nem lehetséges.
3. A **Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 5. 1. emelet 19.** szám alatti, 36046/0/A/19 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 7.798.000 Ft (339.043 Ft/m<sup>2</sup>) a ) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023 január 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. január 10. napján jóváhagyott értékbecslés alapján. A lakást magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az ingatlan a Dugonics utcában, az Illés utca és a Diószegi Sámuel utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közmű rendelkezésre áll. A vizsgált ingatlan előszoba + konyhára és szobára osztott, melyek belmagassága 3,25 m. Az előszoba + konyha tartozékai, berendezési tárgyai: mosogató, gáztűzhely, fali gázsugárzó, gyenge állapotúak. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal védettek, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge-közepes állapotú. A padozat beton, cementlapokkal, PVC-vel és parkettával burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A mennyezeten beázás nyomai láthatóak. Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Vízzel: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőórával felszerelt. Használati meleg víz: nincs. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Gyengeáramú berendezés: kaputelefon. A fűtést a konyhában működtetett fali gázsugárzó adja. A lakás összességében gyenge műszaki állapotban van. A lakás komfortosítása a megfelelő átmérőjű strang hiánya miatt nem lehetséges. Amennyiben szabálytalan fürdő – WC helyiség kialakításra kerülne a lakásban a közvetlen szellőzése nem megoldható.
4. A **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 12. 1. emelet 20.** szám alatti, 35893/0/A/24 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.035.000 Ft (334.630 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023 január 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. január 10. napján jóváhagyott értékbecslés alapján. A lakást magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 1 emelet kialakítással. A lakás a Kőrös utcában, a Diószegi Sámuel utca és a Kálvária utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik. A lakás előszoba + konyhára és szobára osztott, melyek belmagassága

3,49 m. Az előszoba + konyha tartozékai, berendezési tárgyai: mosogató, gáztűzhely, elektromos vízmelegítő, gyenge-közepes állapotúak. A bejárati ajtó és ablak műanyag szerkezetű, az ablak osb lappal védett, jó-közepes állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, cementlapokkal, parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A mennyezeten beázás nyomai láthatóak. Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Vízzel: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőórával felszerelt. Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő biztosítja. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. A fűtést a konyhában működtetett gázkonvektor adja. A lakás összességében gyenge műszaki állapotban van. A lakás komfortosítása a megfelelő átmérőjű strang hiánya miatt nem lehetséges. Amennyiben szabálytalan fürdő – WC helyiség kialakításra kerülne a lakásban a közvetlen szellőzése nem megoldható.

5. A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. 1. emelet 4. szám alatti, 35357/0/A/17 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.508.000 Ft (352.148 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023 január 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. január 10. napján jóváhagyott értékbecslés alapján. A lakást magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Lujza utcában, a Magdolna utca és a Teleki László tér között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik. A vizsgált ingatlan előszoba + konyhára + zuhanyzóra + WC-re és szobára osztott, amelyek belmagassága 3,45 m. Az előszoba + konyha + zuhanyzó + WC tartozékai, berendezési tárgyai: mosogató, gáztűzhely, megfelelő állapotúak. A szoba berendezési tárgya, tartozéka: gázkonvektor megfelelő állapotú. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge-közepes állapotú. A padozat beton, járólappal, parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázott, csempézettek, közepes állapotúak. Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Vízzel: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőórával felszerelt. Használati meleg víz: nincs. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. A fűtést a szobában működtetett gázkonvektor adja. A lakás összességében gyenge-közepes műszaki állapotban van. A lakás szabálytalanul komfortosított, a WC megfelelő átmérőjű stranghoz nem csatlakozik, a zuhanytálca a műszaki megfelelőség hiánya miatt megemelésre került. A komfortosítás nem tehető szabályossá.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltuk össze. A közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelnék a lakások saját költségen, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása. Az előzetes felmérés alapján a lakások komfortosításának költsége nagyon magas az ingatlanok értékéhez és alapterületéhez képest.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 5. §-ban meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. Valamennyi lakás HVT területen helyezkedik el, a Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A 182/2020. (V.7.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott 2019-2024. évre szóló gazdasági programban az önkormányzat azt tűzte ki célul, hogy „Az aktív vagyongazdálkodás a kerületfejlesztés egyik legfontosabb eszköze, amely kiterjed az önkormányzati lakásokra, a nem lakáscélú helyiségekre, a telekállományra és a közterületekre is. Az önkormányzat kiemelt célja a hatékonyabb vagyongazdálkodáson alapuló értéknövekedés megteremtése, növelve az ingatlanok hasznosításának a határfokát.” A fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítása az Extreme Digital-eMag Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, és a 44/2020. (II.27.) határozatával elfogadott az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályaiban (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben hivatkozott lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A lakások eladásával az Önkormányzat mentesül a közös költség fizetési kötelezettség alól, kiadásai csökkennek.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése alapján, a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a vagyoniügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

a.) lakás esetében

a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,

a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 90 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### Határozati javaslat

#### **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (II.01.) számú határozata**

#### **üres lakások árverés útján történő elidegenítéséről**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. **kivonja** a bérbeadási állományból, és árverésen értékesíti a **Budapest VIII. Diószegi S. u. 16. 2. emelet 11.** szám alatti, 35978/0/A/64 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, amelynek **kikiáltási árát 9.508.000 Ft** összegben fogadja el,
2. **kivonja** a bérbeadási állományból és árverésen értékesíti a **Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 44/a. 3. emelet 62.** szám alatti, 36018/0/A/65 hrsz-ú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, amelynek kikiáltási árát **12.090.000 Ft** összegben **fogadja el**,
3. **kivonja** a bérbeadási állományból és árverésen értékesíti a **Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 5. 1. emelet 19.** szám alatti, 36046/0/A/19 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, amelynek kikiáltási árát **7.798.000 Ft** összegben **fogadja el**,
4. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 12. 1. emelet 20.** szám alatti, 35893/0/A/24 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, melynek kikiáltási árát **9.035.000 Ft** összegben **fogadja el**,
5. **kivonja** a bérbeadási állományból és árverésen értékesíti a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. 1. emelet 4.** szám alatti, 35357/0/A/17 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, amelynek kikiáltási árát **9.508 000 Ft** összegben **fogadja el**,
6. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1-5. pontjában foglalat ingatlanok vonatkozásában a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverések nyerteseivel adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-5. pontok esetében: 2023. február 1., a 6. pont esetében: 2023. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2023. január 25.

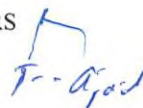


**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁCKZI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:



JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA

ALIEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



## 1. számú melléklet

cím	hrsz.	alap- te- rület m <sup>2</sup>	ingat- lan típusa	java- solt kikiál- tási ár (eFt)	likvid for- galmi érték (eFt)	forgal- mi érték	értékbecs- lés/aktuali- zálás dátuma	üresedés dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	ár- veré- sen meg- hir- det- ve	rendelet szerinti költség- elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad (%)	önkor- mány- zati tulaj- don db szám
Diószegi S. u. 16. 2. emelet 11.	35978/0/A/64	27	lakás	9.508	9.508	16.680	2023.01.04	2016.09.17	nincs	14.350	-	3.758	11,72	11/108
Diószegi S. u. 44/a. 3. emelet 62.	36018/0/A/65	34	lakás	12.090	12.090	21.210	2023.01.09	201.10.29	nincs	13.192	-	6.120	23,06	21/87
Dugonics u. 5. 1. emelet 19.	36046/0/A/19	23	lakás	7.798	7.798	13.680	2023.01.09	2021.03.27	van	.900	-	3.202	9,97	5/41
Kőrös u. 12. 1. emelet 20. .	35893/0/A/24	27	lakás	9.035	9.035	15.850	2023.01.04	2021.06.23	van	10.578	-	3.758	11,44	4/42
Lujza u. 5. 1. emelet 4.	35357/0/A/17	27	lakás	16.680	9.508	16.680	2023.01.04	2021.06.08	van	10.800	-	3.758	17,73	7/42

1. sz. melléklet

Vh  
7

2.sz. melléklet

R  
LHE 2023.01.10.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16. II/11. lakás (Hrsz.: 35978/0/A/64)

GRIFTON 1

2023.01.10

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16. szám (hrsz. 35978/0/A/64) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú II. emelet 11. számú lakás forgalmi értékéről



József-városi Gazdálkodási Vállalat	
érkeztetési dátum:	érkeztetési hely:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2023-01-11	LHE/104-1/2023
ügyintéző:	
melléklet:	

Készítette : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. január 4.

Vk<sub>8</sub>



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Diószegi Sámuel utca 16. II. emelet 11.  
 Hrsz. : 35978/0/A/64

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
 Jelenlegi bérlő : nincs  
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : lakás  
 Épületen belüli elhelyezkedése : II. emelet (udvari)  
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
 Építési technológia : hagyományos, téglá  
 Alapterület felmérés alapján : 27 m<sup>2</sup>  
 Belmagasság : 3,52 m  
 Komfortfokozat : komfort nélküli  
 Társasház telkének területe : 1.904 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés  
 Értékelés fordulónapja : 2023. január 4.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 617.778,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke : 16.680.000,- Ft**  
*azaz Tizenhatmillió-hatszáznyolcvanezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 9.508.000,-Ft**  
*(piaci érték 57 %-a) azaz Kilencmillió-ötszáznyolcezer forint*

Budapest, 2023. január 4.

Készítette:

Grifton Property Kft.

Toronyi Ferenc

 Ingatlanforgalmi értékesítő  
 névjegyzék szám: 03451/2002

2023 JAN 10.



Vh 9

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. szám alatti, 35978/0/A/64 hrsz-ú II. emelet 11.számú lakásának értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi értékének és likvidációs értékének megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. január 3.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. december 29.)
- társasház szintraiz (részlet)
- alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet 11. ajtó
Helyrajzi szám	: 35978/0/A/64
Megnevezése	: lakás
Terület	: 27 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Diószegi Sámuel utcában, a Sárkány utca és a Kőrös utca között lévő lakóház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik, de a gáz lekötésre került. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Diószegi Sámuel utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, nyitható és fix fémrácscsal védett, ajtó osblappal is lezárt, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, cementlapokkal, parkettával, burkolt, rossz állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, rossz állapotúak
gépészet, hőleadók:	gázkonvektor



Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Diószegi Sámuel utcában, a Sárkány utca és a Kőrös utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik, de a gázóra lekötésre került.

A vizsgált ingatlan konyhára és szobára osztott, melyek belmagassága 3,52 m. A konyha tartozékai, berendezési tárgyai: mosogató, gáztűzhely, gyenge állapotúak. A szoba berendezési tárgya, tartozéka: gázkonvektor gyenge állapotú. A vizsgált ingatlan kiürítése szükséges.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal védettek, az ajtó osz lappal is lezárt, rossz állapotú. A padozat beton, cementlapokkal, parkettával burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz állapotúak. A falakon több helyen vakolatleválás, beázás nyomai láthatóak.

Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra lezárásra került.

A fűtést a szobában működtetett gázkonvektor adja. Gyengeáramú berendezést nem találtunk. Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van.

### 3.4. Aapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Konyha	9,02
Szoba	17,86
<b>Összesen</b>	<b>26,88</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	26,88
Tulajdoni lap szerinti terület	27,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 27,0 m<sup>2</sup>.

Vk12

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan hasznos összterülete Komfortfokozata Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Lakás Bp., VIII. ker. Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet 27 komfort nélküli 1880-as évek Tégla, rossz állapotú	Lakás Bp., VIII. ker. Lajza utca 2. emelet 30 komfortos 1895. tégla, felújítandó állapot 21 900 000 2023 ingatlan.com 33313617	Lakás Bp., VIII. ker. Népszínház utca 1. emelet 24 komfortos 1901 tégla, felújítandó állapot 22 000 000 2023 ingatlan.com 33316215	Lakás Bp., VIII. ker. Szigetvári utca 1. emelet 36 komfortos 1905 tégla, felújítandó állapot 26 000 000 2023 ingatlan.com 33322076	Lakás Bp., VIII. ker. Visi Imre utca 2. emelet 31 komfortos 1909 tégla, felújítandó állapotú 23 500 000 2023 ingatlan.com 33113374	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		734 783	916 667	722 222	758 065	
Korrekciós tényezők	elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) használatosság (3) közelművek, komfortosság (4) műszaki állapot (5) ajánlati vagy eladási ár (6)	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% hasonló 0% ajánlat -10%	
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		-20%	-20%	-20%	-20%	
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>587 826</b>	<b>733 333</b>	<b>577 778</b>	<b>606 452</b>	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	617 878					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	16 680 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	11 680 000					
<b>azaz Tizenhatmillió-hatszáznyolcvanezer forint</b>						
<b>azaz Tizenegymillió-hatszáznyolcvanezer forint</b>						

**4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása**

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe Jellemzők	Telek Bp., VIII. ker. Diószegi S. utca 16. 1 904 L1-VIII-5 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1 036 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Diószegi Sámuel utca 1 230 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Szeszgyár utca 1 407 I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.
Közművesítéség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	összközműves 696 000 000 2023 ing.com/32862349	összközműves 520 000 000 2023 ing.com/33298870	összközműves 320 000 000 2023 ing.com/32069102	összközműves 850 000 000 2022 ing.com/33001894
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		671 815	422 764	347 072	604 122
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elbelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		nagyobb -10%	nagyobb -10%	nagyobb -5%	nagyobb -10%
használhatóság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítéség (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		537 452	338 211	277 657	483 298
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		288 330			

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 904	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	82	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	16	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	288 330	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>4 500 000</b>	<b>azaz Négymillió-ötszázezer forint</b>

#### **4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

**Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. szám (35978/0/A/64 hrsz) alatti II. emelet 11. számú lakás jelenlegi piaci értékét:**

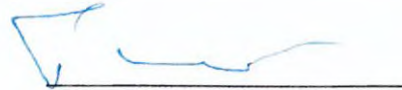
**16.680.000 Ft-ban,  
azaz  
Tizenhatmillió-hatszáznyolcvanezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. január 4.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664



**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintraajz (részlet)  
Fényképek  
Térkép

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/589491/2022

2022.12.29

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35978/0/A/64 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet. ajtó:11.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	82/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999998/1999/				

2. bejegyző határozat: 163288/1995/1995.08.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott halványégek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163288/1995/1995.08.24  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40315/1995/1995.01.23  
jogcím: eredeti felvétel 163288/1995/1995.08.24  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vk<sub>18</sub>

URBS

Társasházakat képviselő  
Épületfenntartó és  
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.  
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

B u d a p e s t ; VIII. Diószeghy Sámuel u.16.

Hrsz: 35978

tul.lap.sz: 1345

4845/95

Tartalom: Alapító okirat  
Műszaki dokumentáció

Vh

B u d a p e s t , VIII.ker. Diószeghy Sámuel u.16.sz.ingatlan  
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat /Budapest, VIII. ker.Baross u.65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó-Kft., 1077. Budapest, VII.Wesselényi u.41.sz./mint megbízott az 1993.évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII.ker. 1345 tulajdoni lapnn a 35978.helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Diószeghy Sámuel 16.sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT /Budapest, VIII.Őr u.8./ kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977.évi 11.sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995./II.28/.sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezési szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdoni ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Közös tulajdon.

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

./.

Vh  
20

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1904 m<sup>2</sup> területtel a beépítetlen részen lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu, udvari kerítés.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
  - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztásmérőjéig.
  - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztó berendezéséig.
  - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonu ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonu ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a közös tulajdonu helyiségek teljes közműhálózata.

KÖZÖS TERÜLETEK.

Pinceszinten

VI.	Lejáró 1	20,15 m <sup>2</sup>
VII.	Lejáró 2	7,98 m <sup>2</sup>
VIII.	Lejáró 3	19,42 m <sup>2</sup>
IX.	Tároló 1	11,05 m <sup>2</sup>
X.	Tároló 2	30,51 m <sup>2</sup>
XI.	Tároló 3	41,72 m <sup>2</sup>
XII.	Tároló 4	13,34 m <sup>2</sup>
XIII.	Tároló 5	40,43 m <sup>2</sup>
XIV.	Tároló 6	41,50 m <sup>2</sup>
XV.	Tároló 7	45,15 m <sup>2</sup>
XVI.	Tároló 8	7,56 m <sup>2</sup>
XVII.	Tároló 9	161,28 m <sup>2</sup>

- 61./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 61.számmal jelölt, a természetben "II.em.8." sz. alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 27 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

82/10.000 hányad.

- 62./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 62.számmal jelölt, a természetben "II.em.9.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 27 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

84/10.000 hányad.

- 63./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 63.számmal jelölt, a természetben "II.em.10.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 27 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

83/10.000 hányad.

- 64./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 64.számmal jelölt, a természetben "II.em.11.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 27 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

82/10.000 hányad.

- 65./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 65.számmal jelölt, a természetben "II.em.12.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 27 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

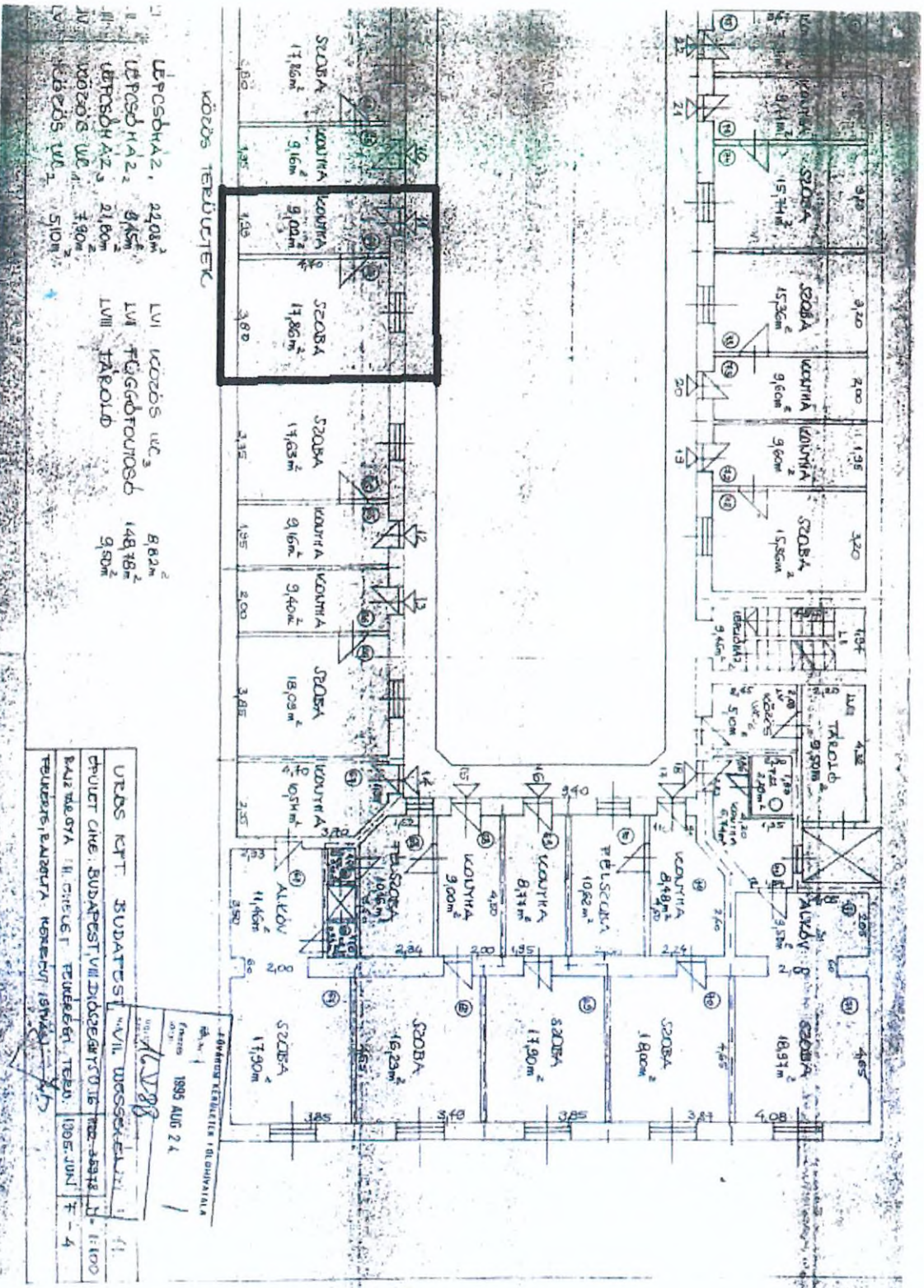
82/10.000 hányad.

- 66./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 66.számmal jelölt, a természetben "II.em.13." sz. alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 27 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

84/10.000 hányad.

./.

Vh  
07



I. УРПСОНА, 240м<sup>2</sup>  
 II. УРПСОНА, 815м<sup>2</sup>  
 III. УРПСОНА, 2180м<sup>2</sup>  
 IV. КОСОВС УЕ, 780м<sup>2</sup>  
 V. КОСОВС УЕ, 510м<sup>2</sup>

КОСОВС ТЕДУСТЕК

VI. КОСОВС УЕ, 882м<sup>2</sup>  
 VII. ФУГГОНУОС, 14818м<sup>2</sup>  
 VIII. ТАРОЛД, 950м<sup>2</sup>

УРДС КРТ БУДАТЕСТ  
 ЧУУТ ЧИЕ БУДАТЕСТ VIII ДАСЕГУОС  
 ВАННА ОУА II. ЧУУС I. ТЕУДЕБЕН ТЕДУ  
 ТЕУДЕБЕН ТЕДУ РЕТЕБУР ГИВА

1895 AUG 24  
 1

1089 Budapest, Diószegi S. utca 16. II. emelet 11. lakás (Hrsz.: 35978/0/A/64)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

Társasház bejárata



Társasház kapualja

Társasház udvara

2023. január 3.

Vh 2.4



1089 Budapest, Diószegi S. utca 16. II. emelet 11. lakás (Hrsz.: 35978/0/A/64)



Társasház lépcsőháza



Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha



Szoba



Gázkonvektor

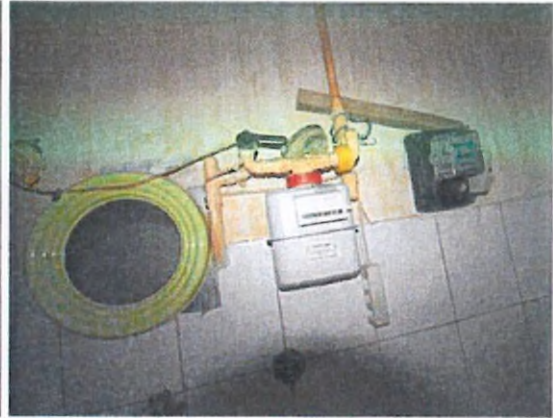
2023. január 3.

Vh 25

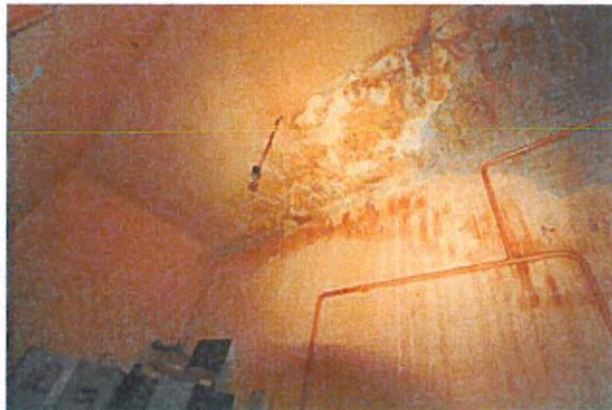
1089 Budapest, Diószegi S. utca 16. II. emelet 11. lakás (Hrsz.: 35978/0/A/64)



Villanyóra



Lezárt gázóra



Beázás nyomok

2023. január 3.

Vh  
26

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Diószegi Sámuel utca 16.



Vh  
27

LHE 2023.01.12

M 2023.01.12

R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/A. III/62. lakás (Hrsz.: 36018/0/A/65)

GRIFTON 1

Balabai

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/A. szám (hrsz. 36018/0/A/65) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú III. emelet 62. számú lakás forgalmi értékéről



JGK-0000628874

Józan zárás! Gac Miklós - P. pont Zrt.	
érkeztelési szám:	irattal. érkeztési szám:
2023. JAN. 13.	
iktatás dátuma:	iktatószám:
2023. JAN. 13.	LHE/117-1/2023
Ugyvezető	
melléklet	

Készítette : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. január 9.

Vh 2.2

### ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Diószegi Sámuel utca 44/A. III. emelet 62.  
 Hrsz. : 36018/0/A/65

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
 Jelenlegi bérlő : nincs  
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : lakás  
 Épületen belüli elhelyezkedése : III. emelet (utcai-udvari)  
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
 Építési technológia : hagyományos, tégl  
 Alapterület felmérés alapján : 34 m<sup>2</sup>  
 Belmagasság : 3,31 m  
 Komfortfokozat : félkomfortos  
 Társasház telkének területe : 1.112 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés  
 Értékelés fordulónapja : 2023. január 9.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 623.824,- Ft/m<sup>2</sup>  
 Az ingatlan forgalmi értéke : 21.210.000,- Ft  
*azaz Huszonegymillió-kettőszáztízezer forint*  
 Az ingatlan likvidációs értéke : 12.090.000,- Ft  
*(piaci érték 57 %-a) azaz Tizenkettőmillió-kilencvenezer forint*

Budapest, 2023. január 9.

Készítette:

2023 JAN 10.

Grifton Property Kft

Toronyi Ferenc  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/2002



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44. szám alatti, 36018/0/A/65 hrsz-ú III. emelet 62. számú lakásának értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi értékének és likvidációs értékének megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### *2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült*

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### *2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése*

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

#### *2.3. Helyszíni szemle és időpontja*

Helyszíni szemle időpontja : 2023. január 6.

#### *2.4. Felhasznált dokumentumok*

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. január 4.)
- társasház szintrajz (részlet)
- alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44. 3. emelet 62. ajtó
Helyrajzi szám	: 36018/0/A/65
Megnevezése	: öröklakás
Terület	: 34 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Diószegi Sámuel utcában, a Rozgonyi utca és a Sárkány utca között lévő lakóház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Diószegi Sámuel utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1912.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőlabazat, kőporos vakolat, gyenge állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszervezetű ajtó és ablakok, nyitható és fix fémráccsal védett, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtó, gyenge állapotú
padozat, burkolat	: beton, cementlapokkal, parkettával, burkolt, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	hmv: villanybojler, beépített hőleadó nincs



Az ingatlan magába foglaló lakóépület 1912-ben épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Diószegi Sámuel utcában, a Rozgonyi utca és a Sárkány utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik. A vizsgált ingatlan keleti benapozottságú.

A vizsgált ingatlan konyhára, fürdőre és szobára osztott, melyek belmagassága 3,31 m. A konyha tartozéka, berendezési tárgya: mosogató, gáztűzhely, gyenge állapotúak. Az eredetileg hálófülke helyiségből lett kialakítva a fürdő, melynek tartozékai: mosdó, kád, villanybojler, gyenge állapotúak. A szemle során a konyha és a fürdő felújítás alatt volt. Nem kaptunk információt arról, hogy engedéllyel történt a komfortosítás. A szobában és a konyhában beépített fűtés nincs. A lakásban wc nincs. A közös wc használatáról az alapító okirat nem rendelkezik.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal védettek, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, cementlapokkal, parkettával burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A falakon több helyen vakolatleválás látható.

Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: van, villanybojler biztosítja.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gyengeáramú berendezést nem találtunk.

Beépített fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Konyha	8,80
Fürdő	8,45
Szoba	16,74
<b>Összesen</b>	<b>33,99</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	33,99
Tulajdoni lap szerinti terület	34,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 34,0 m<sup>2</sup>.



**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Díószegi Sámuel utca 44/A.	Lojza utca	Kálvária tér	Szégyenvári utca	Visi Imre utca	Visi Imre utca
Épületen belüli elhelyezkedés	3. emelet	2. emelet	2. emelet	1. emelet	2. emelet	2. emelet
Ingatlan hasznos összterülete	34	30	38	36	31	31
Komfortfokozata	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1912.	1895.	1901	1905	1909	1909
Szerkezet, állapot	Tégla, egyenget állapotú	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot
Eladási ár Ft-ban	16 900 000	21 900 000	27 500 000	26 000 000	23 500 000	23 500 000
Eladás ideje	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Összehasonlító adat forrása	ingatlan.com 3312729	ingatlan.com 33313617	ingatlan.com 33313414	ingatlan.com 33322076	ingatlan.com 33113374	ingatlan.com 33113374
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	734 783	730 000	723 684	722 222	758 065	758 065
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ingatlan mérete (2)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
használatosság (3)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közelművek, komfortosság (4)	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
műszaki állapot (5)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-1,5%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>624 565</b>	<b>620 500</b>	<b>615 132</b>	<b>613 889</b>	<b>644 355</b>	<b>644 355</b>
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	623 688					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	21 210 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	14 850 000					

azaz: **Huszonegy millió-kettőszázötvenezer forint**  
azaz: **Tízennégy millió-nyolcszázötvenezer forint**

#### 4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe Jellemzők	Telek Bp., VIII. ker. Diószegi S. utca 44. 1 112 LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1 036 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Diószegi Sámuel utca 1 230 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Szeszgyár utca 1 407 I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.
Közművesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	összközműves 696 000 000 2023 ing.com/32862349	összközműves 520 000 000 2023 ing.com/33298870	összközműves 320 000 000 2023 ing.com/32069102	összközműves 850 000 000 2022 ing.com/33001894
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		671 815	422 764	347 072	604 122
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		nagyobb -5%	nagyobb -5%	hasonló 0%	nagyobb -5%
használhatóság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítettség (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%	-15%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		571 042	359 350	312 364	513 504
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		310 689			

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 112	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	131	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	15	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	310 689	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>4 500 000</b>	<i>azaz Négymillió-ötszázezer forint</i>

#### **4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

**Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. szám (36018/0/A/65 hrsz) alatti III. emelet 62. számú lakás jelenlegi piaci értékét:**

**21.210.000 Ft-ban,  
azaz  
Huszonegymillió-kettőszáztízezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. január 9.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664



**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értébecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**



### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsülés tényezőikért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Vh. 20



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintraajz (részlet)  
Fényképek  
Térkép

Vh<sub>2</sub>



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/1977/2023

2023.01.04

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 36018/0/A/65 helyrajzi szám**

1080 BUDAPEST VIII.KER. Diószegi Sámuel utca 44/A. 3. emelet. ajtó:62. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	34	1 0	131/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 252821/1/1999/1999.09.28

1. bejegyző határozat: 252821/1/1999/99.09.28

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 252821/1/1999/99.09.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

*Vk*

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

# Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel. utca. 44/a.

(Hrsz.: 36018)

---

1999.

Budapest VIII. kerület

FKFH 1999.09.28.  
44736240001999



*Társasháztulajdont alapító okirat*

1. oldal

*Vha*

**Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 36018 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és az 1998. (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

**A társasház neve:**

**Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca 44/a. Társasház.**

**II. A közös és külön tulajdon**

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,  
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

**A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:  
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek: 1112 m<sup>2</sup>
- II. Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kémények, telekhatároló kerítések.
- III. Közbeneső és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, függőfolyosók szerkezete) az épületek szigetelése, lépcsők szerkezetei burkolattal együtt, a födémeknél és lépcsőknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül.
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással.



- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, légudvarok-falai, kéményfedkövek.
- VI. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, esővíz elvezető csatornák, falfedések).
- VIII. Külsőlábazat, homlokzatburkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, berendezési tárgyai.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek vízmérőórájáig a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- X. Csatornabekötés csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- XI. Elektromosbekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Az épület valamennyi, fentiekben meg nem jelölt berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezetek (ajtók, ablakok, záruk, vasalatok, stb.).

**Pince:**

XIII.	pincelépcső:	3,85 m <sup>2</sup>
XIV.	tároló:	8,71 m <sup>2</sup>
XV.	tároló:	27,97 m <sup>2</sup>
XVI.	tároló:	36,57 m <sup>2</sup>
XVII.	tároló:	18,16 m <sup>2</sup>
XVIII.	tároló:	36,48 m <sup>2</sup>
XIX.	tároló:	28,22 m <sup>2</sup>
XX.	tároló:	86,03 m <sup>2</sup>
XXI.	pincelépcső:	15,50 m <sup>2</sup>
XXII.	pince:	70,55 m <sup>2</sup>
XXIII.	pince:	88,79 m <sup>2</sup>
XXIV.	tároló:	98,66 m <sup>2</sup>

**Földszint:**

XXV.	kapualj:	20,12 m <sup>2</sup>
XXVI.	udvar:	251,56 m <sup>2</sup>
XXVII.	légudvar:	1,21 m <sup>2</sup>
XXVIII.	légudvar:	1,00 m <sup>2</sup>
XXIX.	közös WC:	9,57 m <sup>2</sup>
XXX.	melléklépcsőház:	11,05 m <sup>2</sup>
XXXI.	légudvar:	1,21 m <sup>2</sup>
XXXII.	kapualj:	25,73 m <sup>2</sup>
XXXIII.	légudvar:	1,21 m <sup>2</sup>
XXXIV.	közös WC:	10,16 m <sup>2</sup>
XXXV.	udvar:	56,87 m <sup>2</sup>

XXXVI.	lépcsőház:	23,48 m <sup>2</sup>
	<b>I. emelet:</b>	
XXXVII.	lépcsőház:	17,99 m <sup>2</sup>
XXXVIII.	közös WC:	9,57 m <sup>2</sup>
XXXIX.	melléklépcsőház:	11,05 m <sup>2</sup>
XL.	közös WC:	10,16 m <sup>2</sup>
XLI.	függőfolyosó:	73,25 m <sup>2</sup>
	<b>II. emelet</b>	
XLII.	lépcsőház:	17,99 m <sup>2</sup>
XLIII.	közös WC:	10,01 m <sup>2</sup>
XLIV.	melléklépcsőház:	11,05 m <sup>2</sup>
XLV.	közös WC:	10,67 m <sup>2</sup>
XLVI.	függőfolyosó:	73,25 m <sup>2</sup>
	<b>III. emelet:</b>	
XLVII.	lépcsőház:	17,99 m <sup>2</sup>
XLVIII.	közös WC:	10,01 m <sup>2</sup>
XLIX.	melléklépcsőház:	11,05 m <sup>2</sup>
L.	közös WC:	8,80 m <sup>2</sup>
LI.	függőfolyosó:	73,25 m <sup>2</sup>
	<b>IV. emelet:</b>	
LII.	lépcsőház:	17,99 m <sup>2</sup>
LIII.	közös WC:	10,23 m <sup>2</sup>
LIV.	melléklépcsőház:	11,05 m <sup>2</sup>
LV.	közös WC:	10,89 m <sup>2</sup>
LVI.	függőfolyosó:	73,25 m <sup>2</sup>
	<b>Tetőtér:</b>	
LVII.	padláslépcső:	11,05 m <sup>2</sup>
LVIII.	tetőtér:	718,56 m <sup>2</sup>

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

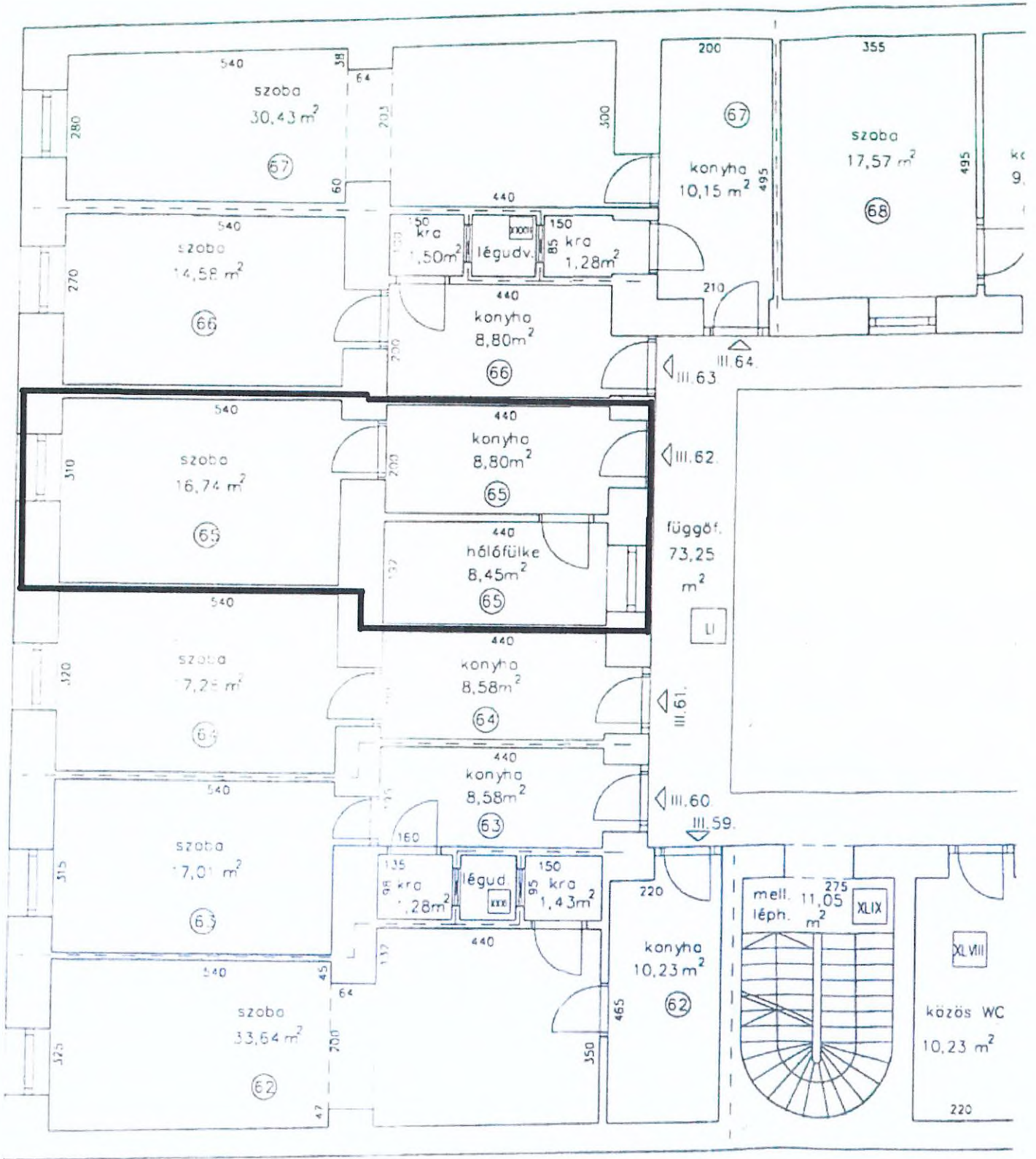
A társasházhoz összesen 87 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

#### B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a földszint 1. sz.** alatti 1 szobás, 42 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 162/10000 hányad.

62. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 62. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/62 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 59. sz. alatti 1 szobás, 45 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 174/10000 hányad.**
63. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 63. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/63 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 60. sz. alatti 1 szobás, 27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 103/10000 hányad.**
64. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 64. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/64 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 61. sz. alatti 1 szobás, 26 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 99/10000 hányad.**
65. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 65. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/65 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 62. sz. alatti 1 szobás, 34 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 131/10000 hányad.**
66. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 66. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/66 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 63. sz. alatti 1 szobás, 25 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 96/10000 hányad.**
67. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 67. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/67 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 64. sz. alatti 1 szobás, 42 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 161/10000 hányad.**
68. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 68. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/68 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 65. sz. alatti 1 szobás, 27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 105/10000 hányad.**
69. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 69. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/69 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 66. sz. alatti 2 szobás, 46 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 177/10000 hányad.**
70. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 70. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/70 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a IV. emelet 67. sz. alatti 1 szobás, 45 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 174/10000 hányad.**
71. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 71. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/71 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a IV. emelet 68. sz. alatti 1 szobás, 27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 105/10000 hányad.**



Vkall

1089 Budapest, Diószegi S. utca 44/A. III. emelet 62. lakás (Hrsz.: 36018/0/A/65)

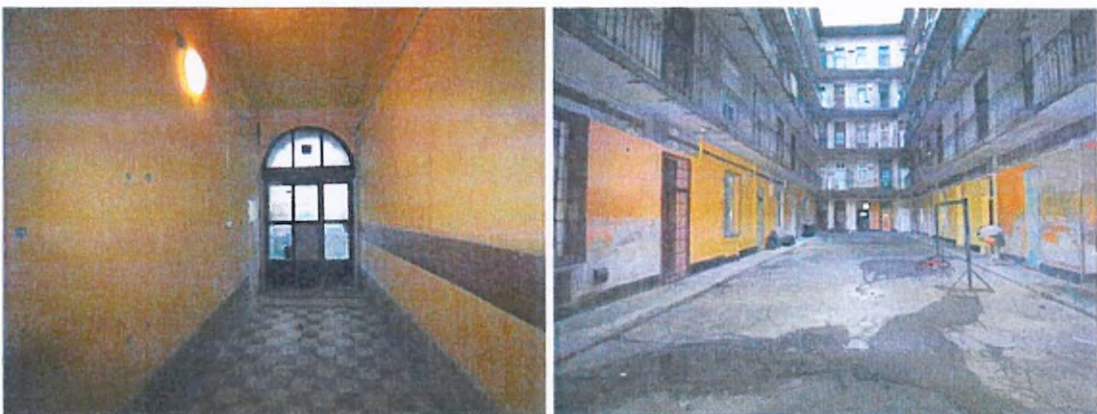


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

Társasház bejárata



Társasház kapualja

Társasház udvara

2023. január 6.

Vh  
11.5



1089 Budapest, Diószegi S. utca 44/A. III. emelet 62. lakás (Hrsz.: 36018/0/A/65)



Társasház lépcsőháza



Vizsgált ingatlan bejárata



Konyha



Fürdő

2023. január 6.

Vh  
40

1089 Budapest, Diószegi S. utca 44/A. III. emelet 62. lakás (Hrsz.: 36018/0/A/65)



Villanybojler



Szoba



Szoba



Villanyóra



Gázóra



Vízóra

2023. január 6.

Vh  
10.9



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Diószegi Sámuel utca 44.



VK  
11.8

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Dugonics utca 5. I/19. lakás (Hrsz.: 36046/0/A/19)

  
**GRIFTON**

R  
LHE 2023.01.10

2023g110

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Dugonics utca 5. szám (hrsz. 36046/0/A/19) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú I. emelet 19. számú lakás forgalmi értékéről



József városi Gazdálkodási Központ	
érkeztelési dátum:	érkeztelési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2023-01-11	LHE/103-1/2023
ügyintéző	
melléklet	

Készítette : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. január 4.

Vh  
ria

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed  
Utea, házszám, emelet, ajtó : Dugonics utca 5. I. emelet 19.  
Hrsz. : 36046/0/A/19

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : lakás  
Épületen belüli elhelyezkedése : I. emelet (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület felmérés alapján : 23 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,25 m  
Kömfőrtfokozat : komfort nélküli  
Társasház telkének területe : 729 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2023. január 4.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**


Fajlagos forgalmi érték : 594.783,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : **13.680.000,- Ft**  
*azaz Tizenhárommillió-hatszáznyolcvanezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : **7.798.000,-Ft**  
*(piaci érték 57%-a) azaz Hétmillió-hétszázkilencvennyolcezer forint*

Budapest, 2023. január 4.

Készítette:

2023 JAN 10.

Grifton Property Kft

  
Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002





## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Dugonics utca 5. szám alatti, 36046/0/A/19 hrsz-ú I. emelet 19.számú lakásának értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi értékének és likvidációs értékének megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. január 3.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. december 29.)
- társasház szintrajz
- alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1089 Budapest, Dugonics utca 5. 1. emelet 19. ajtó
Helyrajzi szám	: 36046/0/A/19
Megnevezése	: lakás
Terület	: 23 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Dugonics utcában, az Illés utca és a Diószegi Sámuel utca között lévő lakóház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Dugonics utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, gyenge állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, nyitható és fix fémrácscsal védett. rossz állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, gyenge-közepes állapotú
padozat, burkolat	: beton, cementlapokkal, pvc-vel, parkettával, burkolt, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	gáztűzhely, fali gázsugárzó



Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Dugonics utcában, az Illés utca és a Diószegi Sámuel utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közmű rendelkezésre áll.

A vizsgált ingatlan konyhára és szobára osztott, melyek belmagassága 3,25 m. A konyha tartozékai, berendezési tárgyai: mosogató, gáztűzhely, fali gázsugárzó, gyenge állapotúak.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal védettek, rossz állapotúak.

A belső ajtó faszerkezetű, gyenge-közepes állapotú. A padozat beton, cementlapokkal, pvc-vel és parkettával burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A mennyezeten beázás nyomai láthatóak.

Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőórával felszerelt.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gyengeáramú berendezés: kaputelefon.

A fűtést a konyhában működtetett fali gázsugárzó adja. Az ingatlan a szemle során üres volt. Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<b><i>Ingatlan helyiségei</i></b>	
Konyha	8,01
Szoba	15,35
<b>Összesen</b>	<b>23,36</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>23,36</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület</b>	<b>23,00</b>

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 23,0 m<sup>2</sup>.

Vk  
17

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan hasznos ösztérülete Kömfordkozata Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Lakás Bp., VIII. ker. Dugonics utca 5. 1. emelet 23 komfort nélküli 1880-as évek Tégla, gyenge állapotú	Lakás Bp., VIII. ker. Lajza utca 2. emelet 30 komfortos 1895.	Lakás Bp., VIII. ker. Kálvária tér 2. emelet 38 komfortos 1901	Lakás Bp., VIII. ker. Ságervári utca 1. emelet 36 komfortos 1905	Lakás Bp., VIII. ker. Vés Imre utca 2. emelet 31 komfortos 1909	
		tégla, felújítandó állapot 16 000 000 2023 ingatlan.com 33127729	tégla, felújítandó állapot 21 000 000 2023 ingatlan.com 3313617	tégla, felújítandó állapot 27 500 000 2023 ingatlan.com 3313414	tégla, felújítandó állapot 26 000 000 2023 ingatlan.com 33322076	tégla, felújítandó állapot 23 500 000 2023 ingatlan.com 3313374
		734 783	730 000	723 684	722 222	758 065
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )					
	Korrektós tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
	elhelyezkedés (1)	0%	0%	0%	0%	0%
	ingatlan mérete (2)	0%	0%	0%	0%	5%
	használatosság (3)	0%	0%	0%	0%	0%
	közelművek, komfortosság (4)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	műszaki állapot (5)	0%	0%	0%	0%	0%
	ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-15%</b>
	<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>587 826</b>	<b>584 000</b>	<b>578 947</b>	<b>577 778</b>	<b>644 355</b>
	<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
	Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )					
		594 581				
	Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	13 680 000				
	Az ingatlan becsült likvidációs értéke	9 580 000				
<b>azaz Tizenháromezredmillió-hatszáznyolcvanezer forint</b>						
<b>azaz Kilencmillió-ötszáznyolcvanezer forint</b>						

**4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása**

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe Jellemzők	Telek Bp., VIII. ker. Dugonics utca 5. 729 I-I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1036 I-I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Díószegi Sámuel utca 1230 I-I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 I-I-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Szeszgyár utca 1407 I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.
Közművesítés Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	összközműves 696 000 000 2023 ing.com/32862349	összközműves 520 000 000 2023 ing.com/33298870	összközműves 320 000 000 2023 ing.com/32069102	összközműves 850 000 000 2022 ing.com/33001894
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		671 815	422 764	347 072	604 122
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	nagyobb 5%
beépíthetőség (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb 5%	hasonló 0%
használhatóság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítettség (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		571 042	401 626	329 718	573 916
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		325 597			

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	729	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	198	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	14	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	325 597	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>4 700 000</b>	<b>azaz Négy millió-hétszáz ezer forint</b>



**4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

**Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Dugonics utca 5. szám (36046/0/A/19 hrsz) alatti I. emelet 19. számú lakás jelenlegi piaci értékét:**

**13.680.000 Ft-ban,  
azaz  
Tizenhárommillió-hatszáznyolcvanezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. január 4.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664



**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsülés tényezőikért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintraajz  
Fényképek  
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/58 9494/2022

2022. 12. 29

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36046/0/A/19 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Dagonics utca 5. l. emelet. ajtó:19.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	estnei hányad	tulajdoni forma
lakás	23	1 0	198/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 166417/1996/1996.09.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feljogosítések.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166417/1996/1996.09.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 166417/1996/1996.09.13

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vha

URBS

TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ  
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS  
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest, VII. Kerület  
Wesselényi u. 41.

W1.

TÖRZSREGISZTEREK FÖLDHIVATALA	
1119 BUDAPEST, BUDAFOKI UT 59	
REG. SZ.	168917
REG. DÁTUM	1995.09.13.
REG. TÍPUS	
REG. TERÜLET	

## Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. Dugonics utca 5.

Helyrajzi szám: 36046 ✓

Tulajdonilap szám: 1408 ✓

JÓZSEF

NYIZAT

INGAT

ÁLLÁSA

IKTATÓ

ELINTÉZ

HATÁRI

ELŐADÓ

1995.09.13.

VII. KERÜLET

Tartalom: Alapító okirat  
Műszaki dokumentáció

Vh  
60

Budapest, VIII. ker. Dugonics u. 5. sz. alatti ingatlan

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1408 tulajdoni lapon 36046 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Dugonics u. 5 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT /Budapest, VIII. ker. Őr u. 8./kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

### II.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

Vh 61

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építmenyrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 729  $\checkmark$  m<sup>2</sup> területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
  - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
  - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
  - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI. feljáró	8.64 m <sup>2</sup> $\checkmark$
VII. tároló 1	17.52 m <sup>2</sup> $\checkmark$
VIII. tároló 2	39.55 m <sup>2</sup> $\checkmark$
IX. tároló 3	31.60 m <sup>2</sup> $\checkmark$
X. tároló 4	2.21 m <sup>2</sup>
XI. tároló 5	73.00 m <sup>2</sup>
XII. tároló 6	50.31 m <sup>2</sup> $\checkmark$
XIII. tároló 7	8.28 m <sup>2</sup> $\checkmark$

Vh<sub>00</sub>

Földszinten:

XIV.kapualj	11.20 m2 ✓
XV.lépcsóház 1	20.64 m2 ✓
XVI.lépcsóház 2	8.88 m2 ✓
XVII.udvar	171.50 m2 ✓
XVIII.közös WC	9.59 m2 ✓
XIX.légudvar 1	9.68 m2 ✓
XX.légudvar 2	6.44 m2 ✓
XXI.légudvar 3	0.90 m2 ✓
XXII.légudvar 4	1.56 m2 ✓

I.emeleten:

XXIII.lépcsóház 1	20.64 m2 ✓
XXIV.lépcsóház 2	8.88 m2 ✓
XXV.függőfolyosó	45.20 m2 ✓
XXVI.közös WC	9.59 m2 ✓

II.emeleten:

XXVII.lépcsóház 1	20.64 m2 ✓
XXVIII.lépcsóház 2	8.88 m2 ✓
XXIX.függőfolyosó	45.20 m2 ✓
XXX.közös WC	9.59 m2 ✓

Tetőszinten:

XXXI.padlástér	535.51 m2 ✓
----------------	-------------

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tizezer/tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosaita B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös szorzóval, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m2-re kerekített.

B.Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint :



- 17.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben "I em 17." alatti, konyha, felszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 32 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

268/10 000 hányad

- 18.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "I em 18." alatti, konyha, fürdőszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 26 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

220/10 000 hányad

- 19.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben "I em 19." alatti, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakás 23 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

198/10 000 hányad

- 20.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben "I em 20." alatti, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakás 24 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

203/10 000 hányad

- 21.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben "I em 21." alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

242/10 000 hányad

- 22.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, a természetben "I em 22." alatti, konyha, fürdőszoba, alköv, szoba, helyiségből álló öröklakás 36 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

303/10 000 hányad

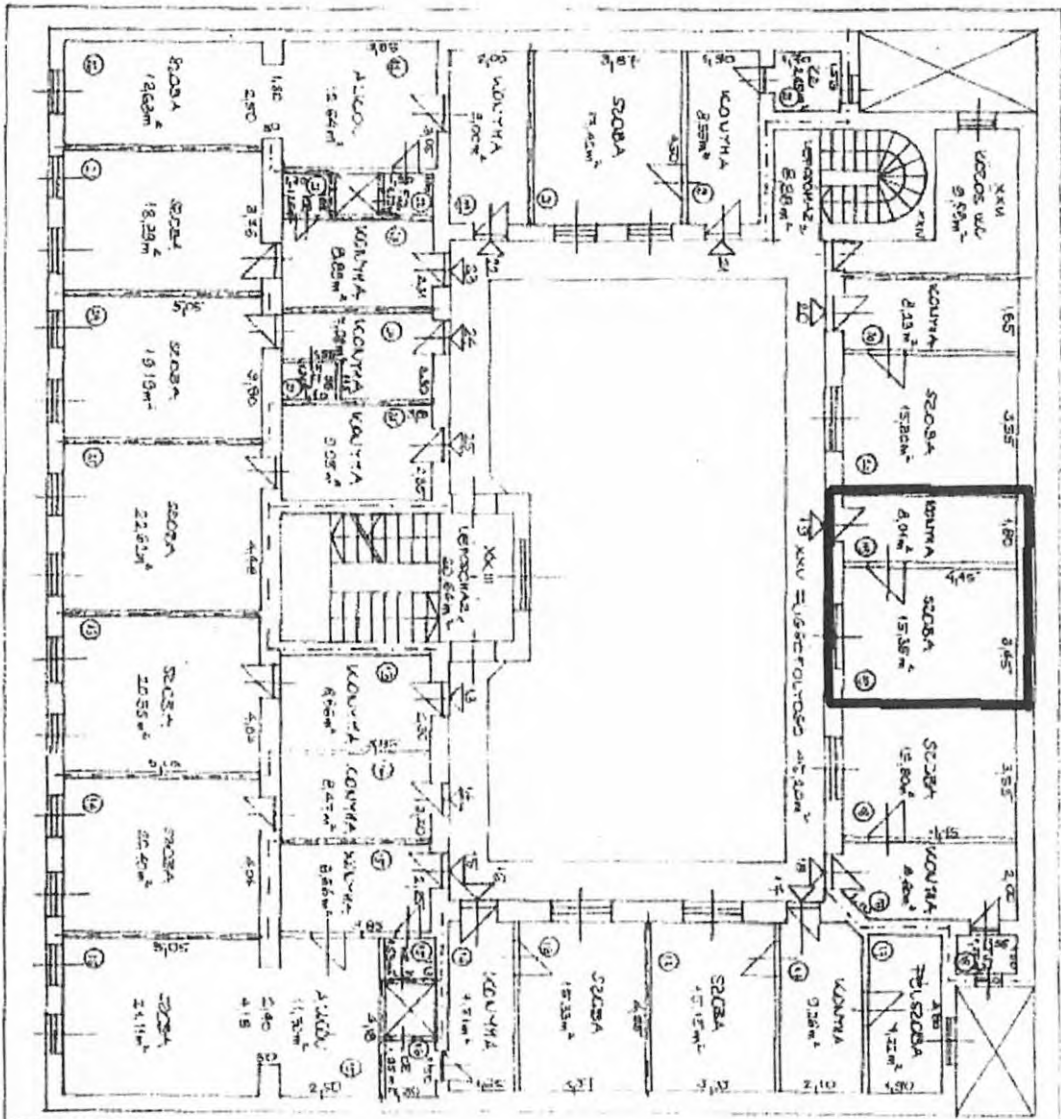
- 23.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben "I em 23." alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

247/10 000 hányad

- 24.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben "I em 24." alatti, konyha, fürdőszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 28 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

234/10 000 hányad

1/64



LAKSBELEWENTEC

- (13) 16 S2 LAKAS 29.41m<sup>2</sup>
- (14) 16 S2 LAKAS 28.65m<sup>2</sup>
- (15) 16 S2 LAKAS 43.00m<sup>2</sup>
- (16) 16 S2 LAKAS 24.79m<sup>2</sup>
- (17) 16 S2 LAKAS 31.22m<sup>2</sup>
- (18) 16 S2 LAKAS 25.95m<sup>2</sup>
- (19) 16 S2 LAKAS 33.36m<sup>2</sup>
- (20) 16 S2 LAKAS 26.08m<sup>2</sup>
- (21) 16 S2 LAKAS 28.62m<sup>2</sup>
- (22) 16 S2 LAKAS 35.37m<sup>2</sup>
- (23) 16 S2 LAKAS 29.14m<sup>2</sup>
- (24) 16 S2 LAKAS 27.51m<sup>2</sup>
- (25) 16 S2 LAKAS 34.09m<sup>2</sup>

KODSIE TREBUJETE

- XXII WYJŚCIE 0.68m<sup>2</sup>
- XXV WYJŚCIE 45.30m<sup>2</sup>
- XXVI KŁOZCOWNIA 0.32m<sup>2</sup>

1936 100 13  
*KW*

WŁASZCZYT BUDAPROST VI. WYSTROJOWA 11.  
 DWUPRZYST BUDAPROST VI. DWORCOWY U 5  
 WŁASZCZYT TREBUJETE TREBUJETE H= 4100  
 PLANOWA TREBUJETE TREBUJETE TREBUJETE  
 TREBUJETE TREBUJETE TREBUJETE TREBUJETE  
 TREBUJETE TREBUJETE TREBUJETE TREBUJETE  
 TREBUJETE TREBUJETE TREBUJETE TREBUJETE

1265

1089 Budapest, Dugonics u. 5. I. emelet 19. (Hrsz.: 36046/0/A/19)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

Társasház bejárata



Társasház kapualja

Társasház udvara

2023. január 3.

Vh  
an

1089 Budapest, Dugonics u. 5. I. emelet 19. (Hrsz.: 36046/0/A/19)

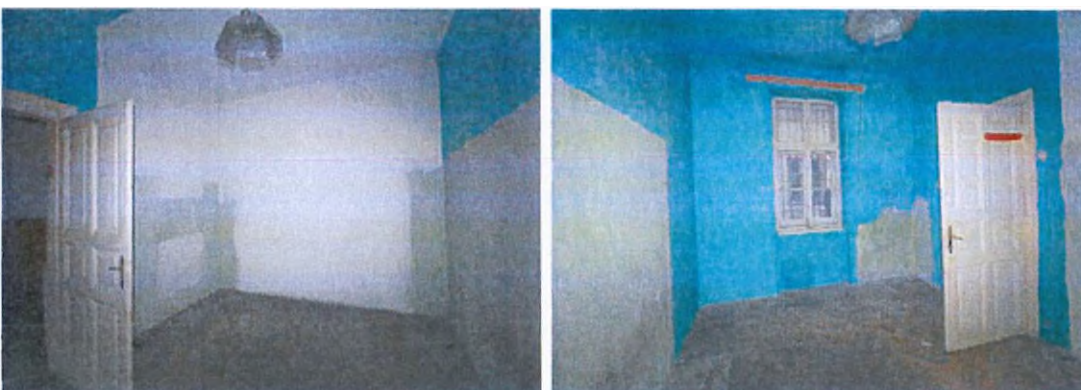


Társasház lépcsőháza

Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha



Szoba

2023. január 3.

Vh07

1089 Budapest, Dugonics u. 5. I. emelet 19. (Hrsz.: 36046/0/A/19)



Fali gázsugárzó



Gázóra



Villanyóra



Vízóra



Mennyezeti beázás

2023. január 3.

Vh  
G&K

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Dugonics utca 5.



Vk<sub>2</sub>g

LHE 2023.01.10.

  
**GRIFTON**

R

LHE/105-1/2023

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kőrös utca 12. I/20. lakás (Hrsz.: 35893/0/A/24)

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Kőrös utca 12. szám (hrsz. 35893/0/A/24) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú I. emelet 20. számú lakás forgalmi értékéről



JGK - 0000626605

József Attila utca 4-6. sz. 105. sz. lakás	
érkeztetési dátum:	érkeztetési sz.
iktatás dátuma:	iktatószám:
2023-01-11	LHE/105-1/2023
ügyintéző	
melléklet	

**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2023. január 4.

Vh 70

## ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

### MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Körös utca 12. I. emelet 20.  
Hrsz. : 35893/0/A/24

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás  
Épületen belüli elhelyezkedése : I. emelet (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület felmérés alapján : 27 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,49 m  
Komfortfokozat : komfort nélküli  
Társasház telkének területe : 985 m<sup>2</sup>

### ÉRTÉKELÉS


Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2023. január 4.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 587.037,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 15.850.000,- Ft  
*azaz Tizenötmillió-nyolcszázötvenezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 9.035.000,-Ft  
*(piaci érték 57 %-a) azaz Kilencmillió-harmincötezer forint*

Budapest, 2023. január 4.

Készítette:

  
 Toronyi Ferenc  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/2002

2023 JAN 10.





## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1089 Budapest, Kőrös utca 12. szám alatti, 35893/0/A/24 hrsz-ú I. emelet 20.számú lakásának értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi értékének és likvidációs értékének megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. január 3.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. december 29.)
- társasház szintraajz (részlet)
- alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1089 Budapest, Kőrös utca 12. 1. emelet 20. ajtó
Helyrajzi szám	: 35893/0/A/24
Megnevezése	: lakás
Terület	: 27 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Kőrös utcában, a Diószegi Sámuel utca és a Kálvária utca között lévő lakóház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Diószegi Sámuel utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, téglá, közepes állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: műanyagkeretű ajtó és ablak, ablak osb lappal védett, jó-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszkeretű ajtó, gyenge-közepes állapotú
padozat, burkolat	: beton, cementlapokkal, parkettával, burkolt, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	elektromos vízmelegítő, gázkonvektor

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglaszervezettel, pince + földszint + 1 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kőrös utcában, a Diószegi Sámuel utca és a Kálvária utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan konyhára és szobára osztott, melyek belmagassága 3,49 m. A konyha tartozékai, berendezési tárgyai: mosogató, gáztűzhely, elektromos vízmelegítő, gyenge-közepes állapotúak. A lakásban sok használati tárgy található, ezért a lakás kiürítése szükséges.

A bejárati ajtó és ablak műanyag szerkezetű, az ablak osb lappal védett, jó-közepes állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, cementlapokkal, parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A mennyezeten beázás nyomai láthatóak.

Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőórával felszerelt.

Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő biztosítja.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

A fűtést a konyhában működtetett gázkonvektor adja. Gyengeáramú berendezést nem találtunk. Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Konyha	8,13
Szoba	19,16
<b>Összesen</b>	<b>27,29</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	27,29
Tulajdoni lapszerinti terület	27,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 27,0 m<sup>2</sup>.

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékkelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Kőrös utca 12.	Lujza utca	Kálvária tér	Szigetvári utca	Visi Imre utca	Visi Imre utca
Épületen belüli elhelyezkedés	1. emelet	2. emelet	2. emelet	1. emelet	2. emelet	2. emelet
Ingatlan hasznos összterülete	27	30	38	36	31	31
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1880-as évek	1895.	1901	1905	1909	1909
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot
Eladási ár Ft-ban		21 900 000	27 500 000	26 000 000	23 500 000	23 500 000
Eladási ideje		2023	2023	2023	2023	2023
Összehasonlító adat forrása		ingatlan.com 33127729	ingatlan.com 33313414	ingatlan.com 33322076	ingatlan.com 33113374	ingatlan.com 33113374
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		734 783	723 684	722 222	758 065	758 065
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		0%	0%	0%	0%	0%
ingatlan mérete (2)		0%	0%	0%	0%	0%
használhatóság (3)		0%	0%	0%	0%	0%
közvetvek, komfortosság (4)		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
műszaki állapot (5)		0%	0%	0%	0%	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>587 826</b>	<b>584 000</b>	<b>578 947</b>	<b>577 778</b>	<b>606 452</b>
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		587 001				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		15 850 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		11 100 000				
<b>azaz Tizenötmillió-nyolcszázötvenezer forint</b>						
<b>azaz Tizenegymillió-egyszázezer forint</b>						

#### 4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői							
		1	2	3	4				
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe Jellemzők	Telek Bp., VIII. ker. Kőrös utca 12. 985 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1036 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Diószegi Sámuel utca 1230 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Szeszgyár utca 1407 I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.				
Közművesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	összközműves 696 000 000 2023 ing.com/32862349	összközműves 520 000 000 2023 ing.com/33298870	összközműves 320 000 000 2023 ing.com/32069102	összközműves 850 000 000 2022 ing.com/33001894				
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		671 815	422 764	347 072	604 122				
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció							
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	nagyobb	5%
beépíthetőség (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	kisebb	5%	hasonló	0%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%		-10%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		571 042	380 488	329 718	573 916				
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%	25%			
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		320 312							

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	985	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	231	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	23	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	320 312	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>7 300 000</b>	<b>azaz Hétmillió-háromszázezer forint</b>

**4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

**Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Kőrös utca 12. szám (35893/0/A/24 hrsz) alatti I. emelet 20. számú lakás jelenlegi piaci értékét:**

**15.850.000 Ft-ban,  
azaz  
Tizenötmillió-nyolcszázötvenezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. január 4.

**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltisége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintraajz (részlet)  
Fényképek  
Térkép

Vk<sub>7.9</sub>



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/589497/2022

2022. 12. 29

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35893/0/A/24 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Kőrös utca 12. 1. emelet. ajtó:20.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	27	1 0	231/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999998/1999/

2. bejegyző határozat: 500008/169/1998/98.03.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 82678/1994/1994.03.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 82678/1994/1994.03.07

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh<sub>20</sub>

Budapest VIII. ker. Kőrös u. 12. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Főváros VIII. ker. Önkormányzat megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.), mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. (1) bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. tulajdoni lapon 35 893 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 985 m<sup>2</sup> alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 12. sz. alatti a Budapest, VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában lévő és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint társasházzá alakítja át. A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül scr.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz tervrajzokon és műszki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Telek: 985 m<sup>2</sup>

II. Az épület alapja, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak, közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, pihenő, függőfolyosók, burkolattal és korláttal, kémények, szellőzők, az épület szigetelése, tetőszerkezet, héjalás, függőereszcsatornák, lefolyócsövek és egyéb bádofedések, homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat, lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel, burkolattal és korláttal.

III. Valamennyi, az épülethez tartozó közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonig (víz, gáz, csatorna, elektromos stb.)

VH 81

24./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken  
24. számmal jelölt I. emelet 20. szám alatti, 1 szoba, valamint  
konyha helyiségekből álló öröklakás  
27 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

231/10.000 hányad

25./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken  
25. számmal jelölt I. emelet 21. szám alatti, 1 szoba,  
konyha helyiségekből álló öröklakás  
23 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

200/10.000 hányad

26./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken  
26. számmal jelölt I. emelet 22. szám alatti, 1 szoba,  
fürdőszoba, valamint konyha helyiségekből álló öröklakás  
26 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

221/10.000 hányad

27./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken  
27. számmal jelölt I. emelet 23. szám alatti, 1 szoba,  
konyha valamint kamra helyiségekből álló öröklakás  
26 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

218/10.000 hányad

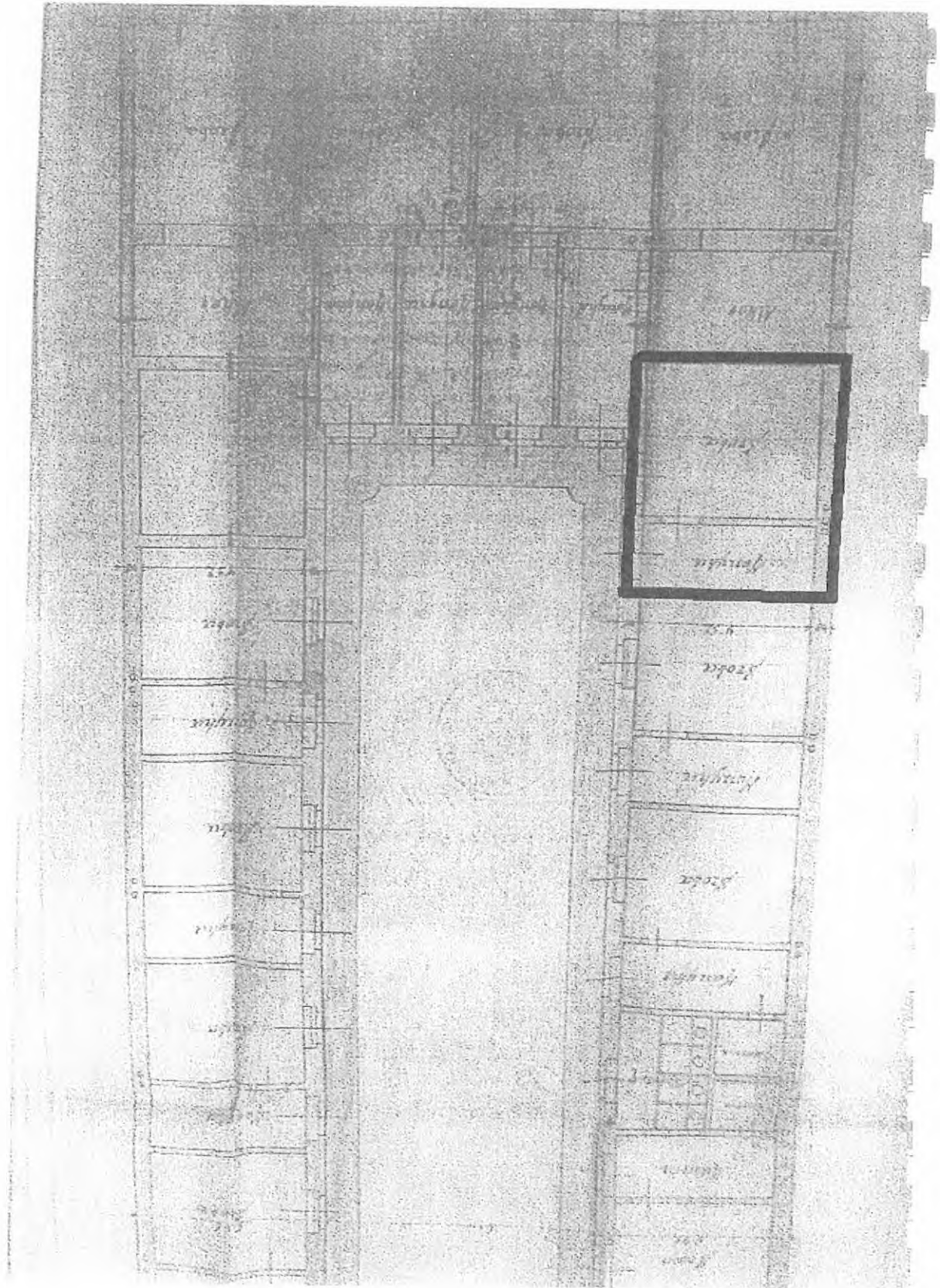
28./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken  
28. számmal jelölt I. emelet 24. szám alatti, 1 szoba, valamint  
konyha helyiségekből álló öröklakás  
24 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

202/10.000 hányad

29./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken  
29. számmal jelölt I. emelet 25. szám alatti, 1 szoba,  
konyha helyiségekből álló öröklakás  
22 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

186/10.000 hányad

Vh  
87



Vh  
2.3

1089 Budapest, Kőrös utca 12. I. emelet 20. lakás (Hrsz.: 35893/0/A/24)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Társasház bejárata



Társasház kapualja



Társasház udvara

2023. január 3.

Vh

1089 Budapest, Kőrös utca 12. I. emelet 20. lakás (Hrsz.: 35893/0/A/24)



Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha



Előszoba + konyha



Szoba



Szoba



Gázkonvektor

2023. január 3.

Vh  
05

1089 Budapest, Kőrös utca 12. I. emelet 20. lakás (Hrsz.: 35893/0/A/24)



Elektromos vízmelegítő



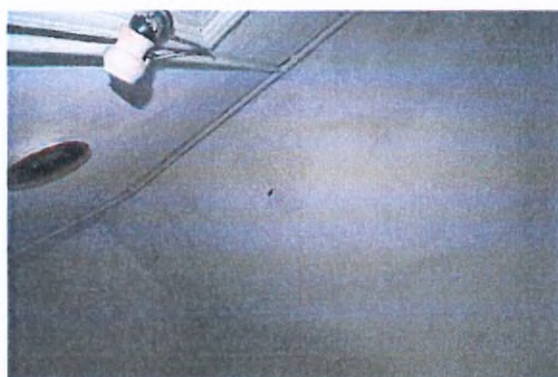
Villanyóra



Gázóra



Vízóra



Beázás nyomok

2023. január 3.

Vh26

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Kőrös utca 12.





LHÉ 2023. 01. 10.



GRIFTON

R  
LHÉ/106-1/2023

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 5. I/4. lakás (Hrsz.: 35357/0/A/17)

1

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Lujza utca 5. szám (hrsz. 35357/0/A/17) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú I. emelet 4. számú lakás forgalmi értékéről



Józsefvárosi Gazdálkodás: Központ	
érkezési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2023 -01- 11	LHÉ/106-1/2023
ügyintéző	
melléklet	

Készítette : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. január 4.

Vh 8.8

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed  
Utea, házsám, emelet, ajtó : Lujza utca 5. I. emelet 4.  
Hrsz. : 35357/0/A/17**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : lakás  
Épületen belüli elhelyezkedése : I. emelet (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület felmérés alapján : 27 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,45 m  
Komfortfokozat : komfort nélküli  
Társasház telkének területe : 756 m<sup>2</sup>**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2023. január 4.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték : 617.778,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 16.680.000,- Ft  
azaz Tizenhatmillió-hatszáznyolcvanezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 9.508.000,- Ft  
(piaci érték 57%-a) : azaz Kilencmilliómillió-ötszáznyolcezer forint

Budapest, 2023. január 4.

Készítette:

  
Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékesítő  
névjegyzék szám: 03451/2002

2023 JAN 10.



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Lujza utca 5. szám alatti, 35357/0/A/17 hrsz-ú I. emelet 4.számú lakásának értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi értékének és likvidációs értékének megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. január 3.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. december 29.)
- társasház szintrajz
- alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1086 Budapest, Lujza utca 5. 1. emelet 4. ajtó
Helyrajzi szám	: 35357/0/A/17
Megnevezése	: lakás
Terület	: 27 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Lujza utcában, a Magdolna utca és a Teleki László tér között lévő lakóház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőlabazat, kőporos vakolat, rossz állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, gyenge-közepes állapotú
padozat, burkolat	: beton, járólappal, parkettával, burkolt, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, tapétázott, csempézett falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	gázkonvektor



Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Lujza utcában, a Magdolna utca és a Teleki László tér között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára+zuhanyzóra+wc-re és szobára osztott, melyek belmagassága 3,45 m. A zuhanyzó és wc kialakítása szabálytalan. Az előszoba+konyha+zuhanyzó+wc tartozékai, berendezési tárgyai: mosogató, gáztűzhely, megfelelő állapotúak. A szoba berendezési tárgya, tartozéka: gázkonvektor megfelelő állapotú.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge-közepes állapotú. A padozat beton, járólappal, parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázott, csempézettek, közepes állapotúak. Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőórával felszerelt.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

A fűtést a szobában működtetett gázkonvektor adja. Gyengeáramú berendezést nem találtunk. Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba+konyha+zuhanyzó+wc	7,83
Szoba	19,58
<b>Összesen</b>	<b>27,41</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	27,41
Tulajdoni lap szerinti terület	27,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 27,0 m<sup>2</sup>.

**GRIFTON**

6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 5. 1/4. lakás (Hrsz.: 35357/0/A/17)

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Lujza utca 5.	Lujza utca	Népszínház utca	Ságerváni utca	Visi Imre utca	Visi Imre utca
Épületen belüli elhelyezkedés	1. emelet	2. emelet	1. emelet	1. emelet	2. emelet	2. emelet
Ingatlan hasznos összterülete	27	30	24	36	31	31
Ingatlan hasznosított összterülete	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Komfortfokozata	1880-as évek	1895.	1901	1905	1909	1909
Építés éve	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot
Szerkezet, állapot	16 900 000	21 900 000	22 000 000	26 000 000	23 500 000	23 500 000
Eladási ár Ft-ban	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Eladás ideje	ingatlan.com 33127729	ingatlan.com 33313617	ingatlan.com 33316215	ingatlan.com 33322076	ingatlan.com 33113374	ingatlan.com 33113374
Összehasonlító adat forrása						
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	734 783	916 667	722 222	758 065	758 065
	Korrektions tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
	elhelyezkedés (1)	0%	0%	0%	0%	0%
	ingatlan mérete (2)	0%	0%	0%	0%	0%
	használatosság (3)	0%	0%	0%	0%	0%
	közelművek, komfortosság (4)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	műszaki állapot (5)	0%	0%	0%	0%	0%
	ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
	<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>587 826</b>	<b>733 333</b>	<b>577 778</b>	<b>606 452</b>	<b>606 452</b>
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	617 878					
Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke	16 680 000					
Az ingatlan becslött likvidációs értéke	11 680 000					
		<b>azaz Tizenhatmillió-hatszáznyolcvanezer forint</b>				
		<b>azaz Tizenegymillió-hatszáznyolcvanezer forint</b>				

#### 4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe Jellemzők	Telek Bp., VIII. ker. Lujza utca 5. 756 LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1036 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Karácsony Sándor u. 752 LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Kis Fuváros utca 1284 LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 LI-VIII-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.
Közművesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	összközműves 696 000 000 2023 ing.com/32862349	összközműves 317 500 000 2022 ing.com/26880165	összközműves 750 000 000 2022 ing.com/32758042	összközműves 349 900 000 2023 ing.com/33307222
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>3</sup> )		671 815	422 207	584 112	434 658
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%
beépíthetőség (3)		nagyobb	-5%	hasonló	0%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)		hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%		-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		571 042	379 987	525 701	391 193
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		369 183			

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	756	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	180	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	14	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	369 183	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	<b>5 000 000</b>	<i>azaz Ötmillió forint</i>

**4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

**Az ismertett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Lujza utca 5. szám (35357/0/A/17 hrsz) alatti I. emelet 4. számú lakás jelenlegi piaci értékét:**

**16.680.000 Ft-ban,  
azaz  
Tizenhatmillió-hatszáznyolcvanezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. január 4.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**



### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintraajz  
Fényképek  
Térkép

Vh a:

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/589500/2022

2022.12.29

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35357/0/A/17 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Lujza utca 5. 1. emelet. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	181/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 199359/1/1996/1996.11.14			törölő határozat: 250973/1/2004/04.07.20	
lakás	27	1 0	180/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 250973/1/2004/04.07.20				

1. bejegyző határozat: 199359/1/1996/96.11.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 250973/1/2004/04.07.20

Alapító okirat módosítása.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 199359/1/1996/96.11.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993. (VII.05.)

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

## I.

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 786. tulajdoni lapon 35357. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Lujza u. 5. sz. alatt, 756 m<sup>2</sup> területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

## T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

A társasház öröklakásai 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 a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák

## II.

### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

#### A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (756 m<sup>2</sup>) területe, azon lévő udvar 175,75 m<sup>2</sup> térburkolattal
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezzessel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt

Vh  
99

**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT  
MÓDOSÍTÁSA**  
tulajdon átruházással

Alulírottak, mint Budapest, VIII. ker. Lujza u. 5. szám alatt található, 786. tulajdoni lapon és 35357. hrsz.-on nyilvántartott Társasház tulajdonostársai a Budapesten, 1996. október 17-én keltezett Társasháztulajdont Alapító Okiratot, amely 1996. november 13-án került benyújtásra a Fővárosi Kerületek Földhivatalához, közös akaratunkból az alábbiak szerint módosítjuk:

1. Módosul az 1996. október 17-én keltezett Társasháztulajdont Alapító okirat II/A fejezete („Közös tulajdonú ingatlanrészek”), és törlésre kerül a fejezetből a XXIII. számmal jelölt „az épület mosókonyhája 11,14 m<sup>2</sup> alapterülettel” megnevezésű tétel.

Az 1. pont első bekezdésében foglaltakkal egyidejűleg módosul az 1996 október 17-én keltezett Társasháztulajdont Alapító Okirat II/B fejezete („Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása”), és kiegészül egy újabb, 42. sorszámú albetéttel, amely az alábbi szövegezést kapja:

„42. [REDACTED] (született: [REDACTED], [REDACTED], an.: [REDACTED], lakcíme: [REDACTED], [REDACTED] szem. ig sz.: [REDACTED], szem. sz.: [REDACTED], adószáma: [REDACTED] illeti a terveken 42. számmal jelölt III. em. 7/a ajtószámú nem lakás célú (raktár) helyiség, amely egy helyiségből áll 11,14 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő 73/10.000 hányadrész.”

2. Tekintettel az 1. pontban foglaltakra, illetve azokkal egyidejűleg Alulírottak, mint a fentebb azonosított Társasház tulajdonostársai per-, teher- és igénymentesen eladjuk, [REDACTED] (született: [REDACTED], [REDACTED] an.: [REDACTED], lakcíme: [REDACTED], [REDACTED] szem. ig sz.: [REDACTED], szem. sz.: [REDACTED], adószáma: [REDACTED] pedig megveszi az 1. második bekezdésében körülírt ingatlant az osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó részzelöltséggel.

Alulírott tulajdonostársak mint Eladók és [REDACTED] mint Vevő egymással egyezően a vételárat 220.000,-Ft, azaz kettőszázhuszezer forint - Áfa-ban határozzuk meg.

Alulírott Eladók és alulírott Vevő megállapodnak abban, hogy [REDACTED] Vevő a vételárat jelen okirat aláírásának időpontjától számított 3 munkanapon belül köteles Társasház számlájára befizetni.

Vevő [REDACTED] az 1. pont második bekezdésében körülírt ingatlant a vételár befizetésének időpontjában jogosult birtokba venni a Társasház közös képviselőjétől.

Alulírottak, mint a Társasház tulajdonostársai Eladók, hozzájárulunk ahhoz, hogy minden további megkérdezésünk nélkül a Fővárosi Kerületek Földhivatala az 1. pont második bekezdésében körülírt ingatlan tulajdonjogát vétel jogcímen Danó Árpád Vevő javára bejegyezze. A bejegyzést kezdeményezni [REDACTED]

3 péld. az okiratot a mai napig

2004.04.02.



Vk 10

jogosult, de kérelméhez csatolni köteles a vételár megfizetését igazoló bizonylatot (nyugtát).

3. Tekintettel az 1. pontban foglaltakra, az 1996. október 17-én keltezett Alapító Okirat módosul az önálló albetétek tulajdoni hányadaira kiterjedően, az alábbiak szerint:

Albetét száma	Albetét címe	Albetét alapterülete	Régi tulajdoni hányad	Albetét alapterülete	Módosult (új) tulajdoni hányad
1	fszt. üzlet	21,73	144 /10 000	21,73	143 /10 000
2	fszt. borozó	21,85	144 /10 000	21,85	143 /10 000
3	fszt. ruházlet	22,26	147 /10 000	22,26	146 /10 000
4	fszt. gondnoki iroda	26,30	174 /10 000	26,30	173 /10 000
5	fszt. 1.	24,82	164 /10 000	24,82	163 /10 000
6	fszt. 1/A	19,71	130 /10 000	19,71	129 /10 000
7	fszt. 4	38,13	252 /10 000	38,13	250 /10 000
8	fszt. 5.	26,19	173 /10 000	26,19	172 /10 000
9	fszt. 6	35,58	235 /10 000	35,58	234 /10 000
10	fszt. 7.	27,93	185 /10 000	27,93	183 /10 000
11	fszt. 8.	37,98	251 /10 000	37,98	249 /10 000
12	fszt. 9	28,16	186 /10 000	28,16	185 /10 000
13	fszt. 10	27,21	180 /10 000	27,21	179 /10 000
14	I. 1.	85,39	565 /10 000	85,39	560 /10 000
15	I. 2.	52,16	345 /10 000	52,16	342 /10 000
16	I. 3.	49,75	329 /10 000	49,75	327 /10 000
17	I. 4.	27,41	181 /10 000	27,41	180 /10 000
18	I. 5.	36,35	240 /10 000	36,35	239 /10 000
19	I. 6.	27,66	183 /10 000	27,66	182 /10 000
20	I. 7.	40,47	268 /10 000	40,47	266 /10 000
21	I. 8.	28,24	187 /10 000	28,24	185 /10 000
22	I. 9.	28,56	189 /10 000	28,56	187 /10 000
23	II. 1.	88,86	587 /10 000	88,86	583 /10 000
24	II. 2.	54,19	358 /10 000	54,19	356 /10 000
25	II. 3.	49,52	327 /10 000	49,52	325 /10 000
26	II. 4.	28,34	187 /10 000	28,34	186 /10 000
27	II. 5.	39,17	259 /10 000	39,17	257 /10 000
28	II. 6.	29,59	196 /10 000	29,59	194 /10 000
29	II. 7.	43,47	287 /10 000	43,47	285 /10 000
30	II. 8.	30,33	201 /10 000	30,33	199 /10 000
31	II. 9.	30,71	203 /10 000	30,71	202 /10 000
32	III. 1.	48,50	321 /10 000	48,50	318 /10 000
33	III. 2.	39,28	260 /10 000	39,28	258 /10 000
34	III. 3.	55,07	354 /10 000	55,07	361 /10 000
35	III. 4.	52,24	345 /10 000	52,24	343 /10 000
36	III. 5.	28,10	186 /10 000	28,10	184 /10 000
37	III. 6.	28,69	190 /10 000	28,69	188 /10 000
38	III. 7.	29,41	194 /10 000	29,41	193 /10 000
39	III. 8.	42,80	283 /10 000	42,80	281 /10 000
40	III. 9.	30,08	199 /10 000	30,08	197 /10 000
41	III. 10.	30,33	201 /10 000	30,33	199 /10 000
42	III. 7/A			11,14	73 /10 000
Osszesen		1512,52	10 000 /10 000	1523,66	10 000 /10 000

9329

„javítás után 10 000 ✓

4. Módosul az 1996. október 17-én keltezett Alapító Okirat IV. fejezet 2. pontja („Birtoklás, használat, rendelkezés joga”), és kiegészül egy újabb bekezdéssel, amely az alábbi szövegezést kapja:

„Tekintettel a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 3. § (2) bekezdésében foglaltakra, a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.”

5. Az 1996. október 17-én keltezett Alapító Okirat jelen módosításokkal nem érintett részei változatlanok maradnak.


6. Alulírottak kijelentjük, hozzájárulunk ahhoz, hogy minden további megkérdezésünk nélkül a Fővárosi Kerületek Földhivatala a fenti módosításokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. A bejegyzést kezdeményezni helyettünk és nevünkben eljáró ügyvéd jogosult.

7. Alulírottak kijelentjük, hogy jelen okirat minden részletében akaratunkat tartalmazza, ezért ezt az okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintjük. Egyidejűleg kijelentjük, hogy cselekvőképességünk nincs korlátozva.

8. Alulírottak jelen okirat aláírásával meghatalmazzuk Dr. Kreczinger István ügyvédet, Kreczinger és Társai Ügyvédi Iroda (1085 Budapest, Mária u. 11.) tagját, hogy ezt az okiratot elkészítse és ellenjegyezze, foglalja egységes szerkezetbe az 1996. október 17-i Alapító Okiratot jelen módosításokkal együtt, ellenjegyezze, és nyújtsa be a Fővárosi Kerületek Földhivatalához.

9. Alulírottak jelen tulajdon átruházással járó Alapító Okirat módosítást elolvastuk, tartalmát megértettük és mint akaratunkkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírjuk.

Budapest,

  
Vevő: Danó Árpád

Tulajdonostársak (Eladók)

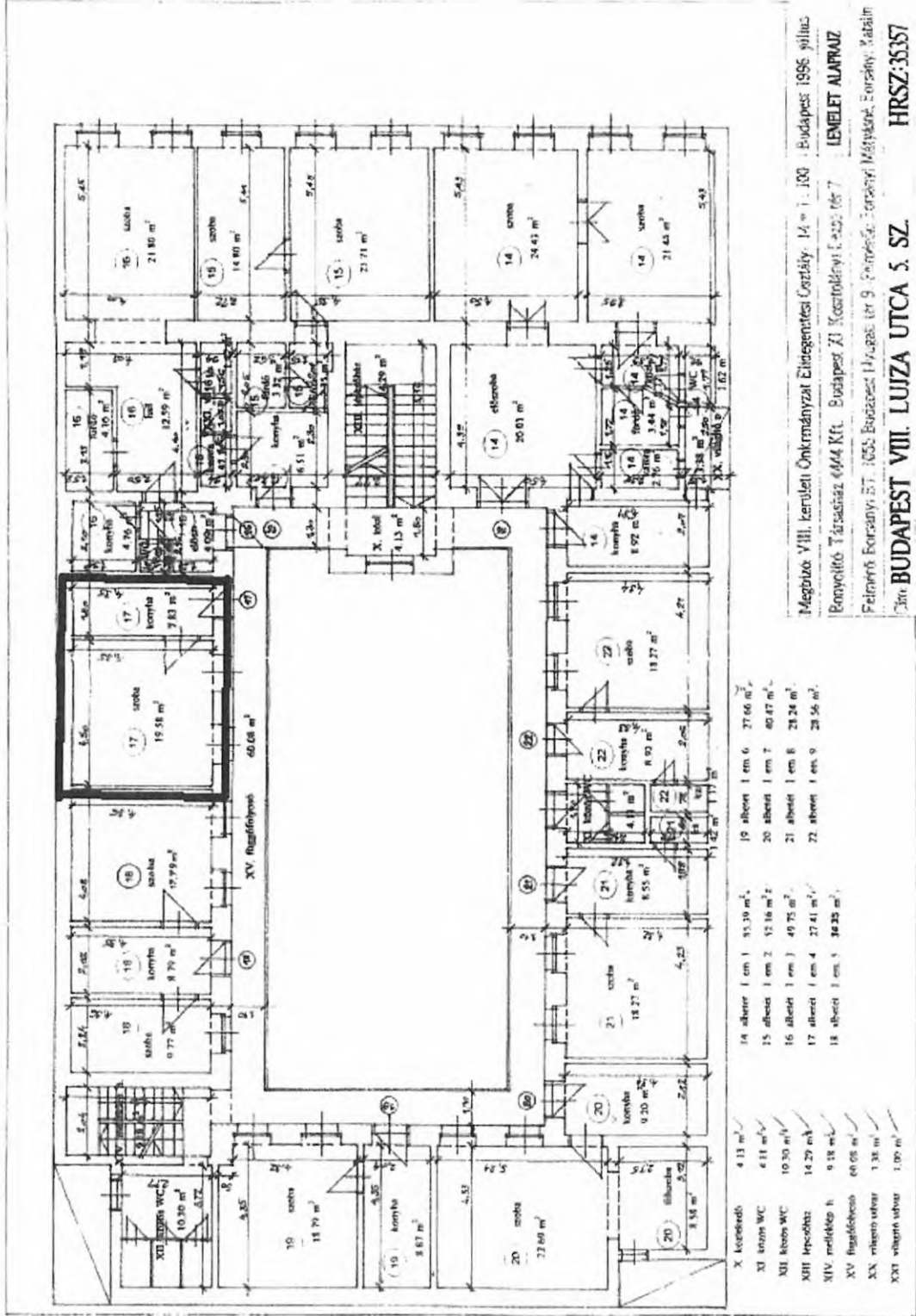
*Itt okirat jege helyébe  
ke utolsó pontot nem  
sz. kalmar, 3. oldal  
2009. II. 30.*

*Vk 102*

- 15./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 15. számmal jelölt I.em. 2. ajtószámu, 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 52,16 m<sup>2</sup> (52 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 345/10000 hányadrész.
- 16./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 16. számmal jelölt I.em. 3. ajtószámu, szoba, előszoba, WC, fürdőszoba, hall, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 49,75 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 329/10000 hányadrész.
- 17./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 17. számmal jelölt I.em. 4. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27,41 m<sup>2</sup> (27 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 181/10000 hányadrész.
- 18./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 18.számmal jelölt I.em. 5. ajtószámu, szoba, félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 36,35 m<sup>2</sup> (36 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 240/10000 hányadrész.
- 19./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 19. számmal jelölt I.em.6. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27,66 m<sup>2</sup> (28 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 183/10000 hányadrész.
- 20./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 20. számmal jelölt I.em. 7. ajtószámu, szoba, félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 40,47 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 268/10000 hányadrész.
- 21./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 21. számmal jelölt I.em. 8. ajtószámu, szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 28,24 m<sup>2</sup> (28 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 187/10000 hányadrész.
- 22./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 22. számmal jelölt I.em. 9. ajtószámu, szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 28,56 m<sup>2</sup> (29 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 189/10000 hányadrész.
- 23./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 23. számmal jelölt II.em. 1. ajtószámu, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 88,86 m<sup>2</sup> (89 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 587/10000 hányadrész.

1/6 107





Megbízó: VIII. kerületi Önkormányzat Előzetesítési Csoport, 14. m. 1. 100. Budapest 1996. július

Bonyolító: Társaság «M4 Kft. Budapest, XI. kerület, F. u. 7. LEVELET ALAPRAZ

Felmérő: Forcsanyi E. T. 1052. Budapest H. u. 9. 9. emelet. Forcsanyi Márk, Forcsanyi Katalin

Cím: BUDAPEST VIII. LUIZA UTCA 5. SZ. HRSZ:35357

1/17 10/14

1086 Budapest, Lujza utca 5. I. emelet 4. lakás (Hrsz.: 35357/0/A/17)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

Társasház bejárata



Társasház kapualja

Társasház udvara

2023. január 3.

Vh 105

1086 Budapest, Lujza utca 5. I. emelet 4. lakás (Hrsz.: 35357/0/A/17)



Társasház lépcsőháza



Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha + zuhany + wc



Előszoba + konyha + zuhany + wc



Szoba

2023. január 3.

Vh - 100

1086 Budapest, Lujza utca 5. I. emelet 4. lakás (Hrsz.: 35357/0/A/17)



Szoba



Gázkonvektor



Gázóra



Vízóra



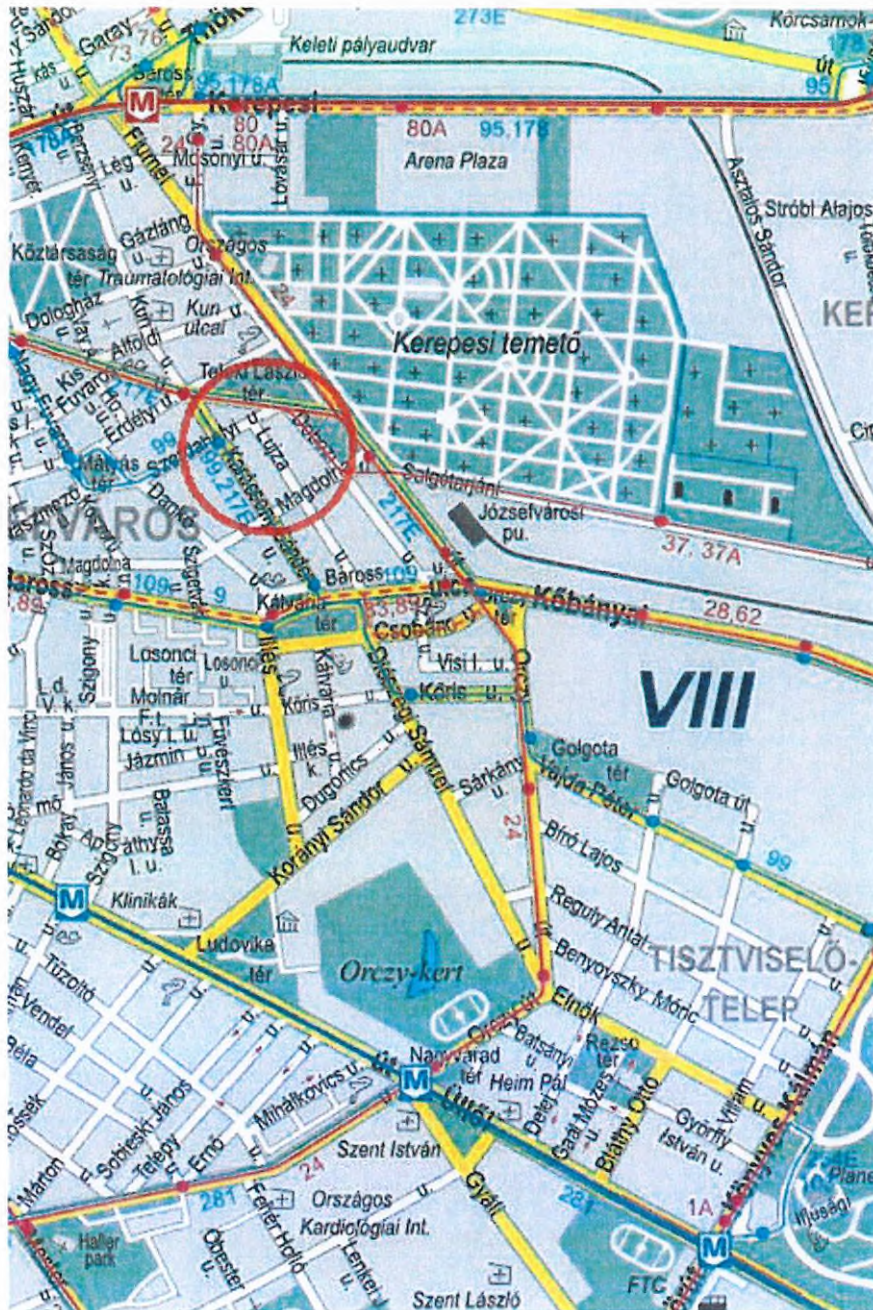
Villanyóra

2023. január 3.

Vh 107

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 5.



Vh  
202