

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. szám (hrs. 35381/0/A/50) alatti,
Önkormányzati tulajdonú III. emelet 11. lakás forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. december 12.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : öröklakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Dobozi utca 7-9. III. emelet 11.
 Hrsz. : 35381/0/A/50

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi 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 : 3. emelet (udvari)
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
 Építési technológia : hagyományos, téglá
 Alapterület felmérés alapján : 30 m²
 Belmagasság : 3,63 m
 Komfortfokozat : komfortos
 Társasház telkének területe : 1.175 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2025. december 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 997.667, -Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **29.930.000, - Ft**
azaz Huszonkilencmillió-kilencszázharmincezer forint
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.500.000, -Ft
azaz Ötmillió-ötszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **20.950.000,-Ft**
azaz Húszmillió-kilencszázötvenezer forint

Budapest, 2025. december 12.

Készítette:



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002

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

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. szám alatti, 35381/0/A/50 hrsz-ú III. emelet 11. lakásának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja értékesítéshez 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 nem 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 : 2025. december 04.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2025. november 24.)
- társasház szintraiz (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, Dobozi utca 7-9. 3. emelet, ajtó:11.
Helyrajzi szám	: 35381/0/A/50
Megnevezése	: öröklakás
Terület	: 30 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi 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 Dobozi utcában, a Teleki László tér és a Magdolna 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 autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Teleki László tér felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
alapozás	: kő és téglalapozás, sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglalapozás szerkezet, átlagos állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: téglalapozás szerkezet, közepes állapotú
tető szerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserép, jó állapotú
külső felületképzés:	mész-kő lábazat, kőporos vakolat, téglalapozás, átlagos állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, ajtó fix fémráccsal védett, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, gyenge állapotú
padozat, burkolat	: beton, parketta, járólappal burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	gázkonvektor

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1900-ban épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Dobozi utcában, a Teleki László tér és a Magdolna utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Villany, víz, gáz csatorna közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba + konyhára, fürdőre, 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,63 m. A fürdő+wc (mosdó + ülőkád + wc) az előszoba + konyha helyiségből lett leválasztva. A szoba tartozéka: gázkonvektor, gyenge állapotú. A konyha tartozékai: gáztűzhely, konyhabútor mosogató tálcával, csapteleppel, gyenge állapotúak. Fürdő tartozékai: ülőkád, mosdó csapteleppel, darálós wc szaniter, gyenge állapotúak.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, ajtó fix fémráccsal védett, gyenge állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, parketta, járólappal burkolattal, gyenge állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak.

Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gyengeáramú berendezés: kaputelefon.

A fűtést a szobában működtetett gázkonvektor adja. Az ingatlan a szemle során üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében gyenge, részben felújítandó 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 ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba+konyha	10,04
Fürdő + wc	2,44
Szoba	17,38
Összesen	29,86
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	29,86
Tulajdoni lap szerinti terület	30,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 30,0 m².

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	Dobozi utca 7-9.	Baross utca		Kálvária tér		Magdolna utca		Teleki László tér		Visi Imre utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	3. emelet	3.emelet		2.emelet		1.emelet		1.emelet		3. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	30	40		49		26		25		31	
Komfortfokozata	komfortos	összkomfortos		összkomfortos		komfort nélküli		összkomfortos		összkomfortos	
Építés éve	1900	1894		1880		1900		1870		1902	
Szerkezet, állapot	Tégla, részben felújítandó áll.	tégla, közepes állapot		tégla, közepes állapot		tégla, felújítandó állapot		tégla, felújítandó állapot		tégla, felújítandó állapot	
Eladási ár Ft-ban		44 900 000		49 000 000		28 500 000		33 990 000		37 900 000	
Eladás ideje		2025		2025		2025		2025		2025	
Összehasonlító adat forrása		ing.com 34997213		ing.com 34958570		ing.com 35109279		ing.com 34900067		ing.com 35066283	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		1 122 500		1 000 000		1 096 154		1 359 600		1 222 581	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		jobb	-5%	jobb	-5%	rosszabb	10%	jobb	-5%	jobb	-5%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%		-20%		0%		-15%		-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		898 000		800 000		1 096 154		1 155 660		1 039 194	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	997 801										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	29 930 000	azaz Huszonkilencmillió-kilencszázharmincezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	20 950 000	azaz Húszmillió-kilencszázötvenezer 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	Felépítményes telek	Felépítményes telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házzám	Dobozi utca 7-9.	Bauer Sándor utca	Karácsony Sándor utca	Kőrös utca	Lujza utca
Telek területe	1 175	1 036	752	695	901
Jellemzők	Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 18 méter.	Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.
Közművesítettség	Összközműves	telken	víz, csatorna	telken	telekhatáron
Ajánlati ár Ft-ban		749 470 000	250 000 000	289 000 000	440 000 000
Ajánlat ideje		2025	2025	2025	2025
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/34036159	ing.com/34396622	ing.com/33166737	ing.com/34078320
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		723 427	332 447	415 827	488 346
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%	kisebb -5%	kisebb -5%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		nagyobb -15%	nagyobb -10%	nagyobb -15%	hasonló 0%
használhatóság (4)		azonos 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
közművesítettség (5)		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 10%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-25%	-25%	-35%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		542 570	249 335	270 288	463 929
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		381 530			

Teleknagyság (m ²)	1 175		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	123		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	14		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	381 530		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	5 500 000	azaz Ötmillió-ötszáz ezer forint	

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 1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. szám (35381/0/A/50 hrsz) alatti III. emelet 11. öröklakás jelenlegi piaci értékét:

**29.930.000 Ft-ban,
azaz
Huszonkilencmillió-kilencszázharmincezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2025. december 12.

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, 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 rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2025. december 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



1086 BUDAPEST VIII KER., DOBOZI UTCA 7-9. 3 EM./11
Budapest VIII ker., Belterület, 35381/0/A/50

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 126216/1/2003/03.04.07										
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:											
	<table><thead><tr><th>Rendeltetési mód</th><th>Terület (m2)</th><th>Szobák sz.</th><th>Félszobák sz.</th><th>Eszmei hányad</th></tr></thead><tbody><tr><td>öröklakás</td><td>30</td><td>1</td><td>0</td><td>123/10000</td></tr></tbody></table>	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad	öröklakás	30	1	0	123/10000
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad							
öröklakás	30	1	0	123/10000							
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 126216/1/2003/03.04.07										
Jogi jelleg: Társasház											
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.											

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 126216/1/2003/03.04.07	⊗ Törölő határozat 196460/1/2022/22.12.08
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 212784/1993./11.01./ eredeti felvétel Név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 196460/1/2022/22.12.08	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, ingatlan-nyilvántartás helyesbítése 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 212784/1993./11.01./ eredeti felvétel, 126216/1/2003/03.04.07 Utalás: II/1 Név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 63-67.		

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

NKRS0026
E-1483/2003
2003. Szeptember 26.
Kopja: Fada W

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9.

(Hrsz.: 35381)

FKFH 2003.04.07.
41013290002003



2003.
Budapest VIII. kerület

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Dobozi utca 7-9.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest Őr u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35381 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Dobozi utca 7-9. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és az 29/2000 (VII. 14.) 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 neve:

Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

I	telek	1175,00 m ²
Pince:		
II	tároló	71,48 m ²
III	közlekedő	6,29 m ²
IV	tároló	6,29 m ²
V	tároló	12,57 m ²
VI	tároló	1,40 m ²
VII	tároló	2,66 m ²
VIII	közlekedő	8,55 m ²
IX	tároló	1,80 m ²
X	tároló	34,11 m ²
XI	tároló	16,78 m ²

XII	tároló	14,95 m ²
XIII	tároló	13,35 m ²
XIV	tároló	12,28 m ²
XV	tároló	39,62 m ²
XVI	közlekedő	26,60 m ²
XVII	tároló	4,73 m ²
XVIII	tároló	4,73 m ²
XIX	tároló	4,73 m ²
XX	tároló	4,73 m ²
XXI	tároló	4,73 m ²
XXII	tároló	4,73 m ²
XXIII	tároló	4,73 m ²
XXIV	tároló	4,73 m ²
XXV	tároló	4,73 m ²
XXVI	tároló	4,73 m ²
XXVII	tároló	4,73 m ²
XXVIII	tároló	4,73 m ²
XXIX	tároló	4,73 m ²
XXX	tároló	4,73 m ²
XXXI	tároló	68,34 m ²
XXXII	tároló	2,38 m ²
XXXIII	lépcsőház	9,55 m ²
XXXIV	tároló	6,93 m ²
XXXV	tároló	6,32 m ²
XXXVI	tároló	11,90 m ²
XXXVII	közlekedő	19,79 m ²
XXXVIII	tároló	4,73 m ²
XXXIX	tároló	4,73 m ²
XL	tároló	4,73 m ²
XLI	tároló	4,22 m ²
XLII	tároló	3,22 m ²
XLIII	tároló	3,22 m ²
XLIV	tároló	3,22 m ²
XLV	tároló	3,22 m ²
XLVI	közlekedő	28,64 m ²
XLVII	tároló	3,36 m ²
XLVIII	előtér	2,64 m ²
XLIX	közlekedő	1,44 m ²

L	mosdó	2,80 m ²
LI	mosdó	4,86 m ²
LII	közlekedő	11,25 m ²
LIII	tartózkodó	7,22 m ²
LIV	tartózkodó	27,14 m ²
LV	víztároló	10,34 m ²
LVI	tartózkodó	6,05 m ²
LVII	szellőző gépház	4,36 m ²
LVIII	tartózkodó	19,17 m ²
LIX	tartózkodó	25,91 m ²
LX	szellőző gépház	15,04 m ²

Földszint:

LXI	kapualj	26,53 m ²
LXII	lépcsőház	16,98 m ²
LXIII	lépcsőház	11,93 m ²
LXIV	közös WC	16,40 m ²
LXV	légakna	2,69 m ²
LXVI	udvar	243,17 m ²
LXVII	udvar	57,68 m ²

I. emelet:

LXVIII	lépcsőház	16,08 m ²
LXIX	légakna	2,72 m ²
LXX	lépcsőház	10,73 m ²
LXXI	közös WC	14,83 m ²
LXXII	légakna	9,81 m ²
LXXIII	légakna	3,59 m ²
LXXIV	körfolyosó	58,63 m ²

II. emelet:

LXXV	lépcsőház	16,08 m ²
LXXVI	lépcsőház	10,73 m ²
LXXVII	közös WC	14,83 m ²
LXXVIII	körfolyosó	58,63 m ²

III. emelet:

LXXIX	lépcsőház	16,08 m ²
LXXX	lépcsőház	10,73 m ²
LXXXI	közös WC	18,30 m ²
LXXXII	körfolyosó	58,63 m ²

Padlástér:

LXXXIII	közlekedő	3,06 m ²
LXXXIV	padlástér	709,74 m ²

- LXXXV. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- LXXXVI. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók, erkély szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- LXXXVII. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- LXXXVIII. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- LXXXIX. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XC. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- XCI. Udvari burkolatok, téglakerítés.
- XCII. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XCIII. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- XCIV. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XCV. Gázbekötés alap-, és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

A Budapest, VIII. ker. Dobozi u. 7-9. szám alatti pinchelyiség a kerületi Óvóhely Kataszterben szerepel, tehát a pince alaprajz szerint a XLVIII.-tól a LX.-ig számozott helyiségek óvóhelynek minősülnek.

Az óvóhely rendeltetésétől eltérő célra csak ideiglenes jelleggel és csak a **22/1992. (XII. 29.) KTM rendeletben** meghatározott feltételek szerint hasznosítható (használható, adható bérbe) azzal a további feltétellel, hogy szükség esetén 24 órán belül helyreállítható legyen az óvóhely rendeltetésének megfelelő használat, továbbá az ideiglenes hasznosítás ne rongálja vagy veszélyeztesse az óvóhely védőképességét és állagát.

Szükség esetén a közös tulajdonba lévő óvóhely karbantartását és felújítását, a **22/1992. (XII. 29.) KTM rendeletben** foglaltaknak megfelelően kell elvégezni.

Az óvóhely tulajdonosának személyében bekövetkezett változásról a polgári védelmi parancsnokságot 30 napon belül tájékoztatni kell.

Az óvóhely „életvédelmi” jellegének megszüntetéséhez a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulása szükséges.

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

A társasházhoz összesen **53** db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába 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., **35381/A/1** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. földszint 1. sz.** alatti 1 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 136/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven **2.** számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/2** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. földszint 2. sz.** alatti 1+1/2 szobás, 44 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 179/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven **3.** számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/3** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. varroda 1. sz.** alatti, 159 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 652/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven **4.** számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/4** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. földszint 4. sz.** alatti 2 szobás, 69 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 285/10000 hányad.

50. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 50. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/50 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 11. sz.** alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 123/10000 hányad.
51. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 51. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/51 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 12. sz.** alatti 1 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 189/10000 hányad.
52. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 52. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/52 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 13. sz.** alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 115/10000 hányad.
53. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 53. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/53 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 14. sz.** alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 121/10000 hányad.

III. Felhatalmazás

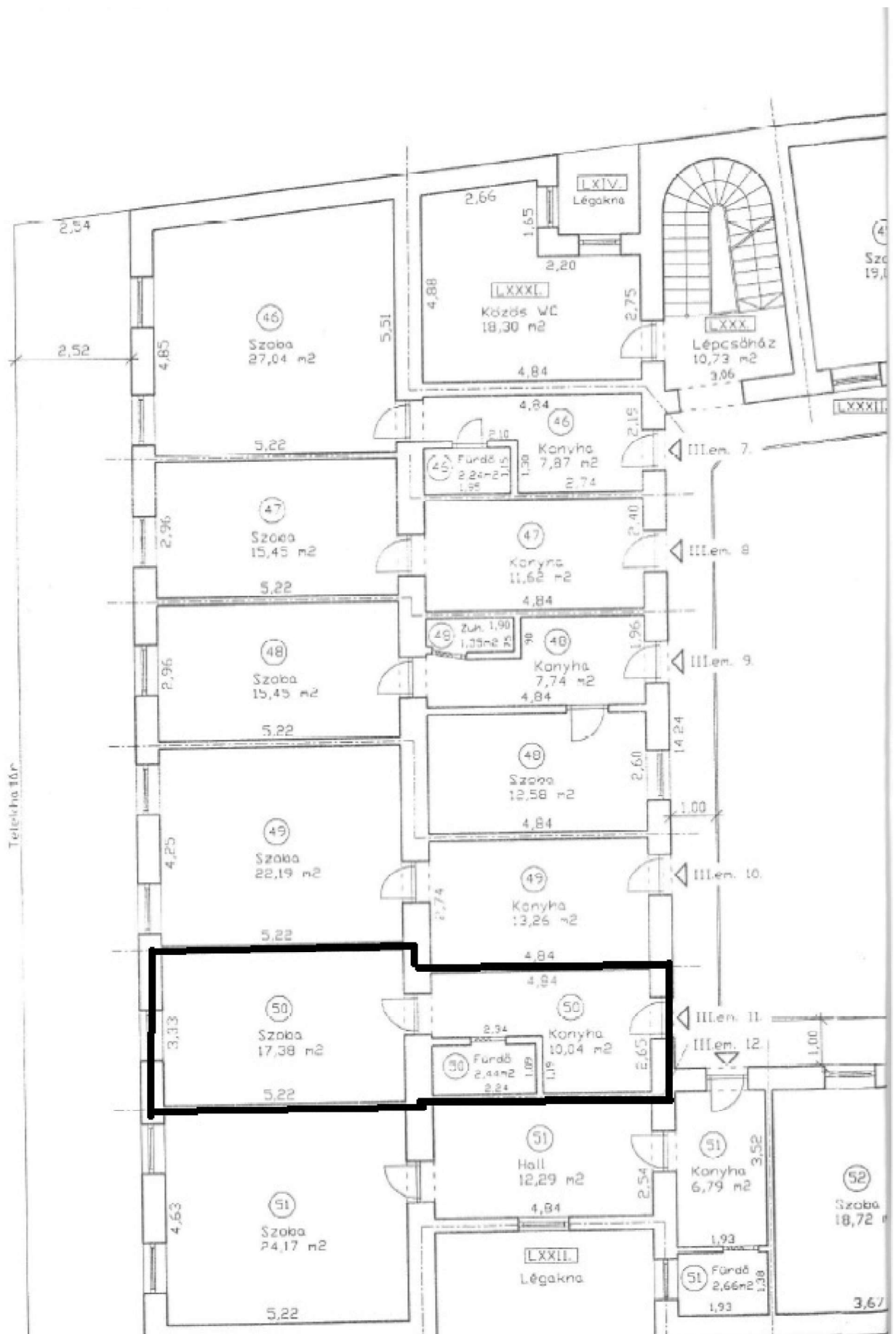
A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről.

Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

Tetőterület



1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. emelet 11. lakás (Hrsz.: 35381/0/A/50)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Társasház bejárata



Társasház kapualja



Társasház lépcsőháza

2025. december 04.

1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. emelet 11. lakás (Hrsz.: 35381/0/A/50)



Társasház udvari homlokzata



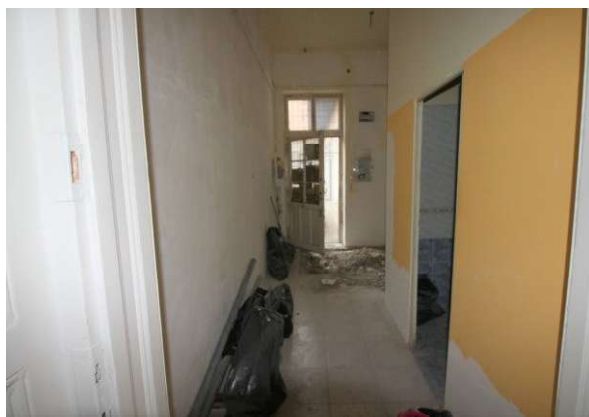
Vizsgált ingatlan udvari frontja



Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha



Előszoba + konyha



2025. december 04.

1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. emelet 11. lakás (Hrsz.: 35381/0/A/50)



Fürdő + wc



Szoba



Szoba



Gázóra



Vízóra



Villanyóra

2025. december 04.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Dobozi utca 7-9.

