

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Kun utca 12. szám (hrsz. 34742/0/A/78) alatti,
Önkormányzati tulajdonú V. emelet 48. lakás forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. december 12.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonghasznosítási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Kun utca 12. V. emelet 48.
Hrsz. : 34742/0/A/78

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : 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 : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület felmérés alapján : 61 m²
Belmagasság : 2,47 m
Kömfokozat : félkomfortos
Társasház telkének területe : 1.563 m²

ÉRTÉKELÉS


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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 853.770,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **52.080.000,- Ft**
azaz Ötvenkettőmillió-nyolcvanezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 8.300.000,-Ft
azaz Nyolcmillió-háromszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **36.460.000,-Ft**
azaz Harmíchatmillió-négyszázhatvanezer forint

Budapest, 2025. december 12.

Készítette:



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

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 1081 Budapest, Kun utca 12. szám alatti, 34742/0/A/78 hrsz-ú V. emelet 48. 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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: -
Helyrajzi szám	: 34742/0/A/78
Megnevezése	: lakás
Terület	: 61 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a Kun utca és a Teleki László tér sarkán lévő társasház emeletén található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan víz és csatorna közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kun utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1911.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: téglá 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, közepes állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, megfelelő állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, rossz állapotú
padozat, burkolat	: beton, parkettával, járólappal, padlószőnyeggel burkolt, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, rossz állapotúak
gépészet, hőleadók:	-

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1911-ben épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet + padlásszint kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kun utca és a Teleki László tér sarkán lévő társasház emeletén található, a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan víz és csatorna közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan közlekedőre, 2 szobára és wc-re osztott, melyek belmagassága 2,47 m, a padlástéri elhelyezkedés miatt. ami a lakások átlagos belmagasságánál kisebb. Az egyik szoba berendezési tárgya: dupla mosogató, rossz állapotú. A wc berendezési tárgya: wc szaniter, rossz állapotú.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, egyik ablak OSB lappal védett, rossz állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, parkettával és szőnyegpadlóval burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, salétromosak, vakolathiányosak, penészesek, rossz állapotúak.

Elektromos energia: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A vizsgált ingatlanban fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében rossz, 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>	
Közlekedő	22,15
WC	1,11
Szoba	17,78
Szoba	19,64
Összesen	60,68
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	60,68
Tulajdoni lap szerinti terület	61,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 61,0 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	Kun utca 12.	Alföldi utca		Déri Miksa utca		Kis Fuváros utca		Luther utca		Népszínház utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	5. emelet	2. emelet		4. emelet		3. emelet		2. emelet		3. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	61	54		73		83		80		64	
Komfortfokozata	félkomfortos	összkomfortos		komfortos		összkomfortos		összkomfortos		komfortos	
Építés éve	1911.	1887		1897		1899		1874		1891	
Szerkezet, állapot	Tégla, felújítandó áll.	tégla, közepes áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.	
Eladási ár Ft-ban		55 300 000		84 800 000		88 000 000		75 000 000		69 900 000	
Eladás ideje		2025		2025		2025		2025		2025	
Összehasonlító adat forrása		ing.com 34862525		ing.com 34861325		ing.com 34987231		ing.com 35024294		ing.com 35128785	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		1 024 074		1 161 644		1 060 241		937 500		1 092 188	
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használhatóság (3)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
közművek, komfortosság (4)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrektíó mértéke összesen		-25%		-20%		-15%		-15%		-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		768 056		929 315		901 205		796 875		873 750	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		853 840									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		52 080 000								azaz Ötvenkettőmillió-nyolcvanezer forint	
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		36 460 000								azaz Harminchatmillió-négyszázhatvanezer 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	Építési telek		Felépítményes telek		Építési telek		Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házzám	Kun utca 12.	József utca		Koszorú utca		Kőrös utca		Magdolna utca	
Telek területe	1 563	719		982		695		805	
Jellemzők	Ln-1/N-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 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 15 méter		Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter		Ln-1/M2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter	
Közművesítettség	Ősszközműves	villany telken		összközműves		összközműves		telekhatáron	
Ajánlati ár Ft-ban		475 000 000		399 000 000		289 000 000		385 000 000	
Ajánlat ideje		2025		2025		2025		2025	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/34092578		ing.com/34502910		ing.com/33166737		ing.com/34281695	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ³)		660 640		406 314		415 827		478 261	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-10%	kisebb	-5%	kisebb	-10%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		kisebb	15%	kisebb	15%	hasonló	0%	kisebb	15%
használhatóság (4)		jobb	-5%	azonos	0%	jobb	-5%	jobb	-5%
közművesítettség (5)		rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	10%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-5%		-25%		5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		594 576		385 998		311 871		502 174	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		25%		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ³)		448 655							

Teleknagyság (m ²)	1 563		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	119		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	19		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	448 655		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	8 300 000	azaz Nyolcmillió-háromszázezer 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 1081 Budapest, Kun utca 12. szám (34742/0/A/78 hrsz) alatti V. emelet 48. lakás jelenlegi piaci értékét:

**52.080.000 Ft-ban,
azaz
Ötvenkettőmillió-nyolcvanezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2025. február 7.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Céj. 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



Budapest VIII ker., Belterület, 34742/0/A/78

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999986/1999/				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	61	2	0	119/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 65567/1994/1994.02.14				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 65567/2/1994/1994.02.14
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 246817/1993/1993.12.06 eredeti felvétel, 65567/2/1994/1994.02.14 Név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.

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

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Erkezés: 1994-06-07

Időjel:

Ügyirat:

száma:

Melléklet:

6556#

Előzetes:

száma:

Előadó:

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII. Teleki tér 25. (Kun u.12.)

Hrsz.: 34.742

M Ű S Z A K I L E Í R Á S

a Budapest, VIII. Kun u. 12 sz. alatti lakóház
társasházzá alakításához

1./ Általános leírás

Az ingatlan a 34742 hrsz. alatti telken épült zárt sorú beépítésű lakóház, melynek földszintjén, ill. pincéjében nem lakás célú helyiségek is találhatóak.

A telek sík területű, nagysága 1563 m².

Az épület alápincézett, földszint + 4 emelet + padlás szintekből áll.

Az épület keretes beépítésű, az utcai szárnyak két-, az udvariak egytraktusosak.

Az emeleteket egy háromkarú főlépcső és egy kétkarú melléklépcső köti össze, az emeleti lakásokat függőfolyosókról lehet megközelíteni.

Az épület teherhordó falai tömör égetett agyagtéglából készültek.

A fűdémszerkezetek tégladonga, poroszsüveg, ill. borítottgerenda szerkezetűek.

A magastető háromállószerűes, kötőgerendás ácsszerkezet, a héjalás anyaga cserép.

A lépcsők un. "lebegő" műkő kialakításúak.

A homlokzat eredetileg díszes, tagolt, festett kivitelben készült

2. / Közös tulajdoni illetőségek

a. / Közös illetőségű területek

I. Telek 1.563 m²

Pince:

II.	lépcsőház	8,80 m ²
III.	rekeszes pince	94,80 m ²
IV.	rekeszes pince	44,82 m ²
V.	rekeszes pince	83,41 m ²
VI.	rekeszes pince	40,22 m ²
VII.	rekeszes pince	58,71 m ²
VIII.	pince	12,89 m ²
IX.	pince	17,37 m ²
X.	rekeszes pince	17,10 m ²
XI.	rekeszes pince	19,93 m ²

Pince összesen: 396,05 m²

Földszint:

XII.	kapualj	49,88 m ²
XIII.	lépcsőház	25,19 m ²
XIV.	lépcsőház	18,55 m ²
XV.	belső udvar	340,04 m ²
XVI.	tároló	1,88 m ²
XVII.	fedett közl.	8,02 m ²
XVIII.	közlekedő	8,00 m ²
XIX.	lépcső, előtér	10,72 m ²
XX.	közlekedő	10,40 m ²
XXI.	szélfogó	5,38 m ²
XXII.	hátsó udvar	58,80 m ²
XXIII.	közös WC	10,82 m ²
XIII/A	LIFT	2,56 m ²
XIV/A	LIFT	3,02 m ²

FÖLDSZINT ÖSSZESEN: 548,76 m²

3.75. A 34742/A-75. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 75-ös számmal jelölt lakás, mely az épületben az V.em. 45. alatt található, a következő helyiségekből áll:

előszoba	4.01 m ²
konyha	6.40 m ²
WC	1.12 m ²
szoba	17.58 m ²
szoba	26.60 m ²
<hr/>	
Összesen:	55,71 m ²

3.76. A 34742/A-76. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 76-os számmal jelölt lakás, mely az épületben az V.em. 46. alatt található, a következő helyiségekből áll:

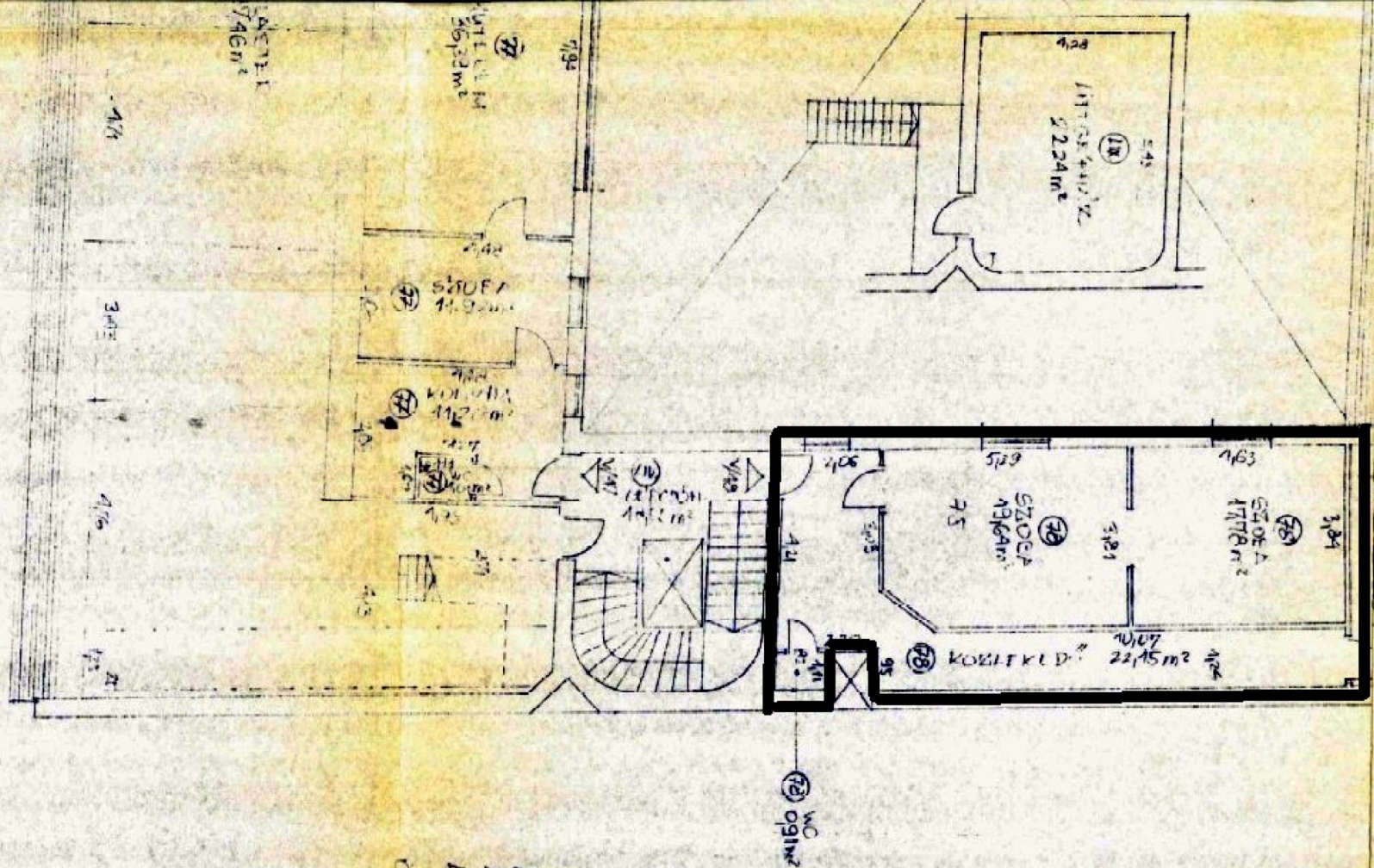
előszoba	8.51 m ²
konyha	5.04 m ²
WC	1.03 m ²
szoba	20,87 m ²
<hr/>	
Összesen:	36,45 m ²

3.77. A 34742/A-77. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 77-es számmal jelölt lakás, mely az épületben az V.em. 47. alatt található, a következő helyiségekből áll:

konyha	11.20 m ²
WC	1.01 m ²
tároló	4.48 m ²
szoba	11.92 m ²
műterem	26.36 m ²
<hr/>	
Összesen:	55,00 m ²

3.78. A 34742/A-78. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 78-as számmal jelölt lakás, mely az épületben az V.em. 48. alatt található, a következő helyiségekből áll:

WC	0.91 m ²
külöklődő	22.15 m ²
szoba	17.78 m ²
szoba	19.64 m ²
<hr/>	
Összesen:	60,48 m ²



KÖZÖS TITULUSEK:

LIII. LEPCSOHÉVŐ	2249 m ²
LIV. LEPCSOHÉVŐ	1855 m ²
LVII. FADUSZTÉL	3049 m ²
LVI. FADUSZTÉL	18746 m ²
LVI. FADUSZTÉL	14121 m ²
LVI. FADUSZTÉL	2835 m ²
LVI. FADUSZTÉL	2294 m ²

ÖSSZESEN: 70164 m²



1081 Budapest, Kun utca 12. V. emelet 48. lakás (Hrsz.: 34742/0/A/78)



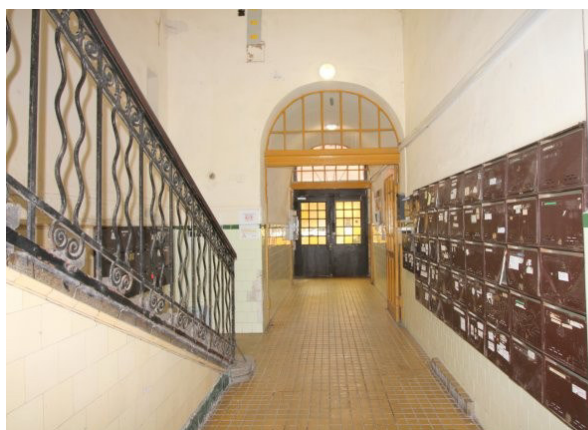
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Társasház bejárata



Társasház kapualja



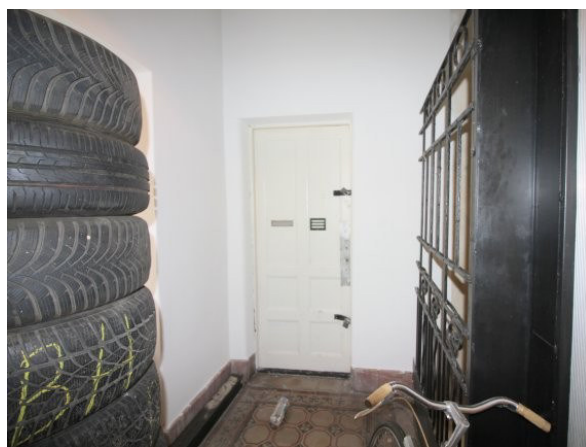
Társasház udvara

2025. december 04.

1081 Budapest, Kun utca 12. V. emelet 48. lakás (Hrsz.: 34742/0/A/78)



Társasház lépcsőháza



Vizsgált ingatlan bejárata



Szoba



Mosogató + vízóra



Szoba

2025. december 04.

1081 Budapest, Kun utca 12. V. emelet 48. lakás (Hrsz.: 34742/0/A/78)



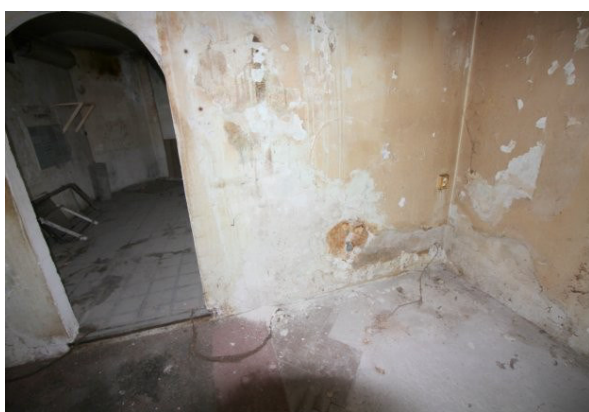
Szoba



WC



Penészes fal



Nedvesedés miatti vakolatleválás

2025. december 04.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Kun utca 12.

