

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Lujza utca 3. szám (hrs. 35358/0/A/15) alatti,
Önkormányzati tulajdonú I. emelet 15. 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. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Lujza utca 3. I. emelet 15.
 Hrsz. : 35358/0/A/15

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 : 1. emelet (udvari)
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
 Építési technológia : hagyományos, téglá
 Alapterület felmérés alapján : 25 m²
 Belmagasság : 3,5 m
 Komfortfokozat : komfort nélküli
 Társasház telkének területe : 742 m²

ÉRTÉKELÉS

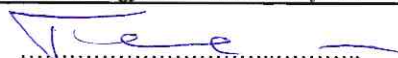
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2025. december 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 938.800,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **23.470.000,- Ft**
azaz Huszonhárommillió-négyszázhetvenezer forint
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.700.000,-Ft
azaz Ötmillió-hétszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **16.430.000,-Ft**
azaz Tizenhatmillió-négyszázharmincezer 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, Lujza utca 3. szám alatti, 35358/0/A/15 hrsz-ú I. emelet 15. 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 szintraajz (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 3. 1. emelet, ajtó:15.
Helyrajzi szám	: 35358/0/A/15
Megnevezése	: lakás
Terület	: 25 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 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 autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Magdolna utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1885.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl 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:	mészke lábazat, kőporos vakolat, tégl, átlagos állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, nyitható és fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, parketta, járólappal burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, tapétázott, pvc-vel burkolt falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	gázkonvektor

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1885-ben 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. Villany, víz, gáz, csatorna közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba + konyhára és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,5 m. A szoba tartozéka: gázkonvektor, gyenge állapotú. A konyha tartozékai: gáztűzhely, konyhabútor mosogató tálcával, csapteleppel, gyenge állapotúak. A lakáshoz tartozik a társasház közös területén lévő wc használata.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, nyitható és fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, parketta burkolattal, gyenge állapotúak. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, pvc-vel burkoltak, több helyen vizesedés, beázás nyomai és penészesedés látható, gyenge 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, 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	9,95
Szoba	14,85
Összesen	24,80
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	24,80
Tulajdoni lap szerinti terület	25,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 25,0 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	Lujza utca 3.	Baross utca		Kálvária tér		Magdolna utca		Teleki László tér		Visi Imre utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	1. emelet	3.emelet		2.emelet		1.emelet		1.emelet		3. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	25	40		49		26		25		31	
Komfortfokozata	komfort nélküli	összkomfortos		összkomfortos		komfort nélküli		összkomfortos		összkomfortos	
Építés éve	1885.	1894		1880		1900		1870		1902	
Szerkezet, állapot	Tégla, 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%	nagyobb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	azonos	0%	jobb	-10%	jobb	-10%
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		-25%		-20%		-10%		-20%		-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		841 875		800 000		986 538		1 087 680		978 065	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		938 832									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		23 470 000								azaz Huszonhárommillió-négyszázhetvenezer forint	
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		16 430 000								azaz Tizenhatmillió-négyszázharmincezer 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, házszám	Lujza utca 3.	Bauer Sándor utca	Karácsony Sándor utca	Kőrös utca	Lujza utca
Telek területe	742	1 036	752	695	901
Jellemzők	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 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)		nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		nagyobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb 10%
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		-10%	-10%	-15%	5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		651 084	299 202	353 453	512 764
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		454 126			

Teleknagyság (m ²)	742		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	168		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	12		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	454 126		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	5 700 000	azaz Ötmillió-hétszáz 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, Lujza utca 3. szám (35358/0/A/15 hrsz) alatti I. emelet 15. lakás jelenlegi piaci értékét:

**23.470.000 Ft-ban,
azaz
Huszonhárommillió-négy százhetvenezer 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 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, 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., LUJZA UTCA 3. 1. EMELET/15 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 35358/0/A/15

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999989/1999/1999.02.22										
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>lakás</td><td>25</td><td>1</td><td>0</td><td>168/10000</td></tr></tbody></table>	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad	lakás	25	1	0	168/10000
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad							
lakás	25	1	0	168/10000							
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106752/1996/1996.05.14										
Jogi jelleg: Társasház											
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.											

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106752/1996/1996.05.14	⊗ Törölő határozat 196749/1/2022/22.12.08
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 106752/1996/1996.05.14 Név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 196749/1/2022/22.12.08	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, ingatlan-nyilvántartás helyesbítése eredeti felvétel, 106752/1996/1996.05.14 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

Szavak 200 - 2000

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezett:	1996.06.14	Szám:	7795/97
Melléklet:		Osztály:	
		Előszám:	

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Lujza u. 3.
(Hrsz.:35358, tul.lapsz.:787)

FÖLMEZŐ TERÜLETEK FÖLDREGISZTRÁCIÓS IRODAJA	
1110 BUDAPEST, Budaiorki út 59.	
1996.06.14	
106752	

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IKTATÓSZÁM: 2170

ÉRKEZÉS: 1996-06-13

ELINTÉZÉSI
HATÁRIDŐ:

MELLÉKLET:

ELŐADÓ:

1996.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Lujza u. 3.
(Hrsz.:35358, tul.lapsz.:787)

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IKTATÓSZÁM: *2140*

ÉRKEZÉS:

ELINTÉZÉSI
HATÁRIDŐ:

1996-06-13
MELLÉKLET:

ELŐADÓ:

1996.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Lujza u. 3.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Őr u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlanyilvántartásban Budapest VIII. ker. 787. számú tulajdoni lapon, 35358. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Auróra u. 39. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben 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.

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.	Pincerekesz:	221.41 m ² ✓
II.	Közlekedő:	94.66 m ² ✓
III.	Pincelépcső:	11.59 m ² ✓
IV.	Pince:	88.41 m ² ✓
V.	Légudvar:	23.03 m ² ✓
VI.	Főlépcső:	72.25 m ² ✓
VII.	Kapualj:	24.05 m ² ✓
VIII.	Údvar:	159.41 m ² ✓
IX.	Közlekedő:	16.56 m ² ✓
X.	Melléklépcső:	44.92 m ² ✓

XI.	Közös WC:	42.24 m ² ✓
XII.	Előtér:	8.91 m ² ✓
XIII.	Függőfolyosó:	145.44 m ² ✓
XIV.	Padláslépcső:	2.71 m ² ✓
XV.	Padlástér	teljes: 542.66 m ² hasznos: 307.90 m ² ✓
XVI.	Telek	742.00 m ² ✓
XVII.	Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek;	
XVIII.	Födémszerkezetek, áthidalások kiváltások, erkélylemezek burkolat nélkül, függőfolyosó lépcsőszerkezettel;	
XIX.	Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással, kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel;	
XX.	Homlokzatok lábazat képzéssel, kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel;	
XXI.	Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, -lakatos és -bádogos szerkezetek;	
XXII.	Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;	
XXIII.	Előlépcsők, járdák;	
XXIV.	Vízvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vízvezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei;	
XXV.	Szennyvízvezeték hálózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei;	
XXVI.	Elektromos vezetékálózat az épületre történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztás mérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei;	
XXVII.	Gázvezeték hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig;	

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

A társasházhoz összesen 38 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/12 számú tulajdoni lapon 35358/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 12. sz. alatti 3+1/2 szobás, 115 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 788/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/13 számú tulajdoni lapon 35358/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 13. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 217/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/14 számú tulajdoni lapon 35358/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 14. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 181/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/15 számú tulajdoni lapon 35358/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 15. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 168/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/16 számú tulajdoni lapon 35358/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 16. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 168/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/17 számú tulajdoni lapon 35358/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 17. sz. alatti 1 szobás, 34 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 229/10000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/18 számú tulajdoni lapon 35358/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 18. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 219/10000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/19 számú tulajdoni lapon 35358/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 19. sz. alatti 2 szobás, 66 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 450/10000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/20 számú tulajdoni lapon 35358/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 20. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/21 számú tulajdoni lapon 35358/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 21. sz. alatti 1+1/2 szobás, 43 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 290/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/22 számú tulajdoni lapon 35358/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 22. sz. alatti 1 szobás, 48 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 329/10000 hányad.
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/23 számú tulajdoni lapon 35358/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 23. sz. alatti 1 szobás, 36 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 245/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 787/24 számú tulajdoni lapon 35358/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Lujza u. 3. l.em. 24. sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 238/10000 hányad.

1086 Budapest, Lujza utca 3. I. emelet 15. lakás (Hrsz.: 35358/0/A/15)

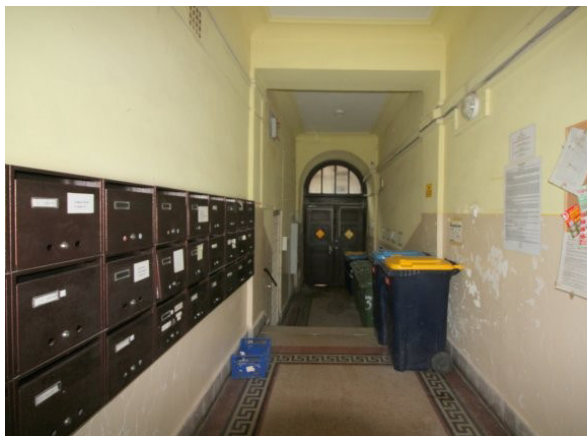


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

Társasház bejárata



Társasház kapualja

Társasház udvara

2025. december 04.

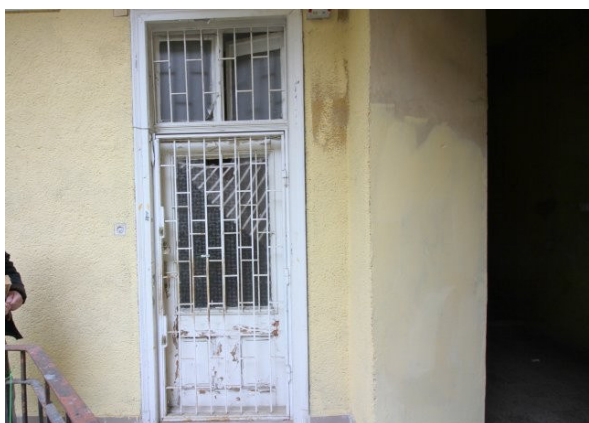
1086 Budapest, Lujza utca 3. I. emelet 15. lakás (Hrsz.: 35358/0/A/15)



Társasház udvari homlokzata



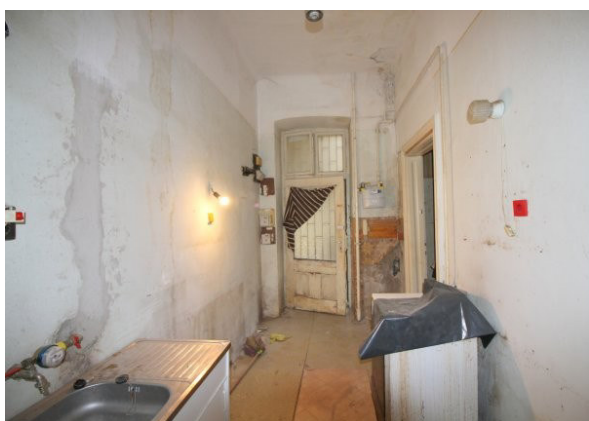
Vizsgált ingatlan udvari frontja



Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha



Előszoba + konyha / fal nedvesedése

2025. december 04.

1086 Budapest, Lujza utca 3. I. emelet 15. lakás (Hrsz.: 35358/0/A/15)



Szoba



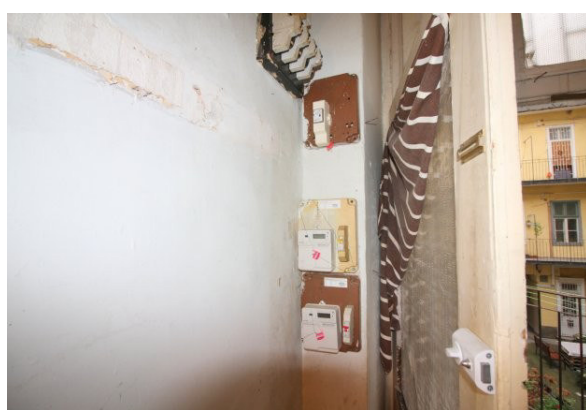
Vakolatleválás



Gázóra



Vízóra



Villanyóra

2025. december 04.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 3.

