

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Nagy Fuvaros utca 6. szám (hrsz. 35059/0/A/27) alatti,
Önkormányzati tulajdonú III. emelet 26. 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	: Nagy Fuvaros utca 6. III. emelet 26.
Hrsz.	: 35059/0/A/27

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	: emelet (udvari)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia	: hagyományos, téglá
Alapterület felmérés alapján	: 32 m ²
Belmagasság	: 3,49 m
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Társasház telkének területe	: 606 m ²

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 976.250,-Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke	: 31.240.000,- Ft <i>azaz Harmánczegymillió-kettőszáznegyvenezer forint</i>
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 7.300.000,-Ft <i>azaz Hétmillió-háromszázezer forint</i>
Az ingatlan likvidációs értéke	: 24.990.000,-Ft <i>azaz Huszonnégymillió-kilencszázkilencvenezer forint</i>

Budapest, 2025. december 12.

Készítette:

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

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 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 6. szám alatti, 35059/0/A/27 hrsz-ú III. emelet 26. 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. január 28.)
- 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	: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 6. III. emelet, ajtó:26.
Helyrajzi szám	: 35059/0/A/27
Megnevezése	: lakás
Terület	: 32 m ²
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 Nagy Fuvaros utcában, a Kis Fuvaros utca és a Népszínház utca között lévő társasház 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, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nagy Fuvaros 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, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, bitumenes lemez, közepes állapotú
külső felületképzés:	lábazati kőburkolat, kőporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, gyenge állapotban
padozat, burkolat	: beton, járólappal, parketta burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	-

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Nagy Fuvaros utcában, a Kis Fuvaros utca és a Népszínház utca között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Villany, víz, csatorna, gáz közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba + konyhára, kamrára és szobára osztott, melyek belmagassága 3,49 m. Az előszoba + konyha berendezési tárgyai: gáztűzhely, falikút csapteleppel, gyenge állapotúak.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, járólappal, parkettával burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, nedvesedés miatt sok helyen vakolathiányosak, gyenge állapotúak.

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 csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van, de a szolgáltató által lezárva.

Gyengeáramú berendezés: kaputelefon.

A vizsgált ingatlanban fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében 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	8,93
Kamra	1,52
Szoba	21,46
Összesen	31,91
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	31,91
Tulajdoni lap szerinti terület	32,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 32,0 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	Nagy Fuvaros utca 6.	Bérmocsis utca		II. János Pál pápa tér		Koszorú utca		Magdolna utca		Szigetvári utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	3. emelet	3. emelet		2. emelet		2. emelet		1. emelet		1. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	32	33		23		26		26		36	
Komfortfokozata	komfort nélküli	összkomfortos		összkomfortos		összkomfortos		komfort nélküli		komfortos	
Építés éve	1880-as évek	1880		1880		1899		1900		1869	
Szerkezet, állapot	Tégla, felújítandó áll.	tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó állapot		tégla, közepes áll.	
Eladási ár Ft-ban		40 000 000		36 600 000		33 900 000		28 500 000		41 900 000	
Eladás ideje		2025		2025		2025		2025		2025	
Összehasonlító adat forrása		ing.com 35089162		ing.com 35116612		ing.com 35124848		ing.com 35109279		ing.com 35032295	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		1 212 121		1 591 304		1 303 846		1 096 154		1 163 889	
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	-15%	jobb	-15%	jobb	-15%	azonos	0%	jobb	-15%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-25%		-25%		-25%		-10%		-30%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		909 091		1 193 478		977 885		986 538		814 722	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	976 343										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	31 240 000	azaz Harmincegymillió-kettőszáznegyvenezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	24 990 000	azaz Huszonnégymillió-kilencszázkilencvenezer 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	Nagy Fuváros utca 6.	József utca	Koszorú utca	Kőrös utca	Magdolna utca
Telek területe	606	719	982	695	805
Jellemzők	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 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)		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		kisebb 5%	kisebb 5%	nagyobb -10%	kisebb 5%
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		-5%	0%	-20%	0%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		627 608	406 314	332 662	478 261
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		461 211			

Teleknagyság (m ²)	606		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	260		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	16		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	461 211		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	7 300 000	azaz Hétmillió-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 1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 6. szám (35059/0/A/27 hrsz) alatti III. emelet 26. lakás jelenlegi piaci értékét:

**31.240.000 Ft-ban,
azaz
Harmincegymillió-kettőszáznegyvenezer 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
Fényképek
Térkép



1084 BUDAPEST VIII KER., NAGY FUVAROS UTCA 6. 3 EM./26
Budapest VIII ker., Belterület, 35059/0/A/27

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51154/1/1998/1996.06.04				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	32	1	0	260/10000

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51154/1/1998/98.02.09				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51154/1/1998/98.02.09				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 246817/1993.(XII.6.) eredeti felvétel Név: VIII.KER. 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

110 393/97 VIII.



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT 1998 JUN 04.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST, Budatork ut 59.	
Idője:	
Ügyirat száma:	117608
Melléklet:	

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

35095 hu 97.V. Társasház 4444
Közös tulajdonú és kezelő KFT.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 528. tulajdoni lapon ~~35095~~ hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Nagyvárosház u. 6. sz. alatt, 606 m² 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 (606 m²) területe, és az azon lévő udvar 156,87 m² alapterülettel.
- II. Az épület utcai bejárati kapuja, és térburkolatai.
- III. Az épület alapjai, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek.

- 25./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 25. számmal jelölt III.em. 24. ajtószámu, szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 32,24 m² (32 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 263/10000 hányadrész.
- 26./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 26. számmal jelölt III.em. 25. ajtószámu, szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 31,41 m² (31 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 256/10000 hányadrész.
- 27./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 27. számmal jelölt III.em. 26. ajtószámu, szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 31,91 m² (32 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 260/10000 hányadrész.
- 28./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 28. számmal jelölt III.em. 27. ajtószámu, szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 29,45 m² (29 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 240/10000 hányadrész.
- 29./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 29. számmal jelölt IV.em. 28. ajtószámu, szoba, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekből álló öröklakás 30,88 m² (31 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 252/10000 hányadrész.

A jelen alapító okirat 29 db albetétet tartalmaz

C./ Az egyes albetétek alapterületének kiszámítására vonatkozó előírások

A helyiségek alapterülete megállapításánál a vakolt falsíkok között a padlószint felett egy méter magasságban mért adatokból számított területrészt, a beépített szekrények alapterületét, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez csatlakozó kirakatszokorok alapterületét kell figyelembe venni.

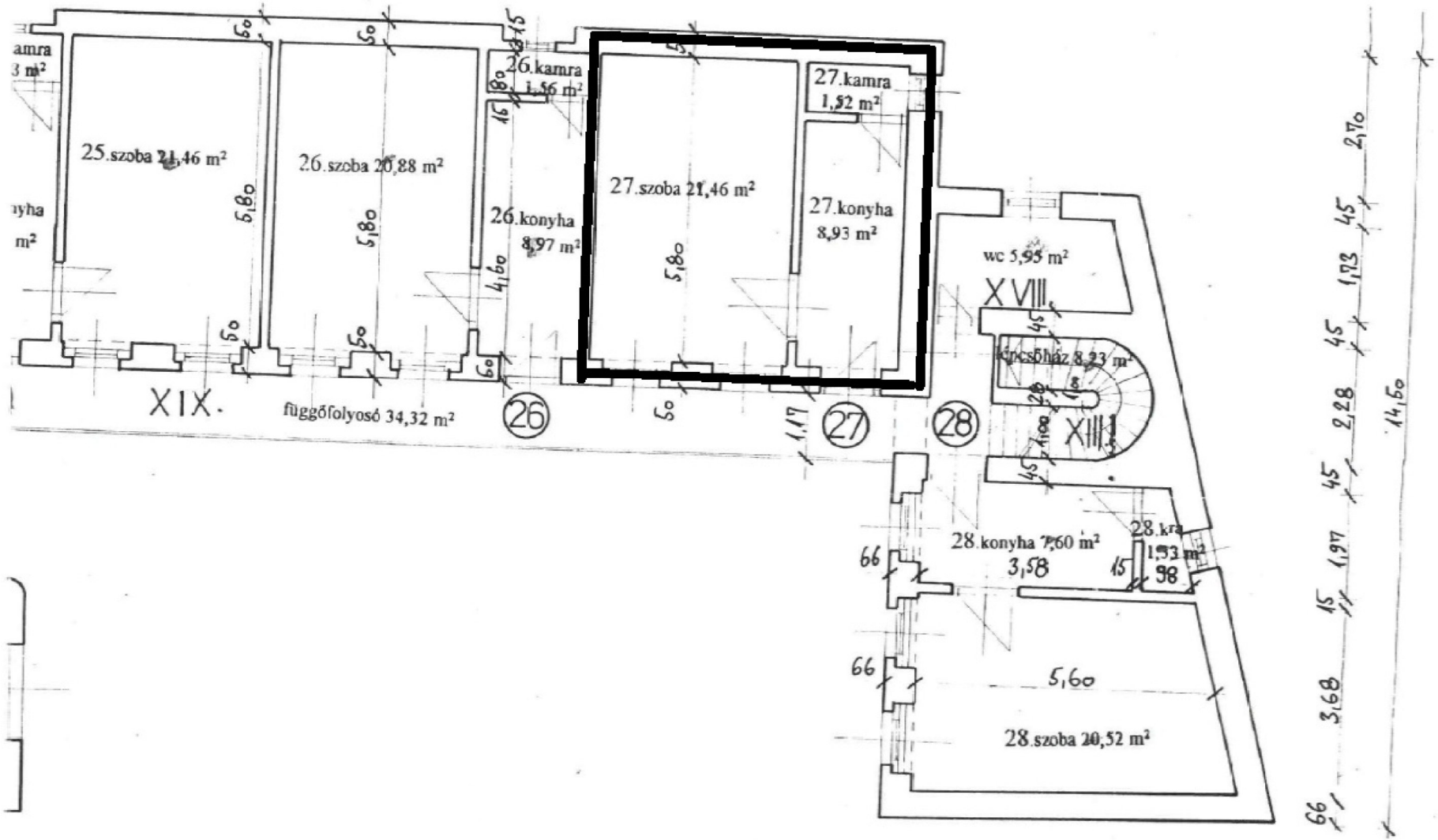
A tulajdoni hányad meghatározásánál figyelembe vehető hasznos alapterület kiszámításánál

- | | |
|------------------------------------|--------|
| - a loggiáknál és zárt erkélyeknél | 0,5-ös |
| - a külön tulajdoni tároloknál | 0,3-as |

szorzó alkalmazásával kell a tényleges alapterülethez képest azok alapterületét számításba venni.

Az erkélyek alapterületét a tulajdoni hányad számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

39,92
 36,22
 15 3,70 15 3,60 15 1,95 15 3,90 15 1,92 66 3,70
 97 // // // // // // // // // //



5
 16,35 66 6,20 66
 16,35 7,52
 43,82

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 6. III. emelet 26. lakás (Hrsz.: 35059/0/A/27)



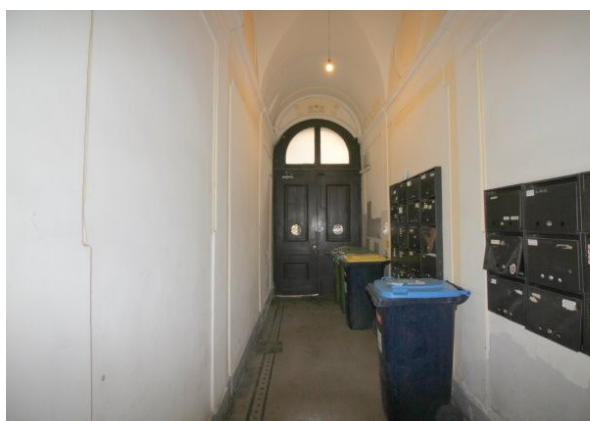
Környezet, utca



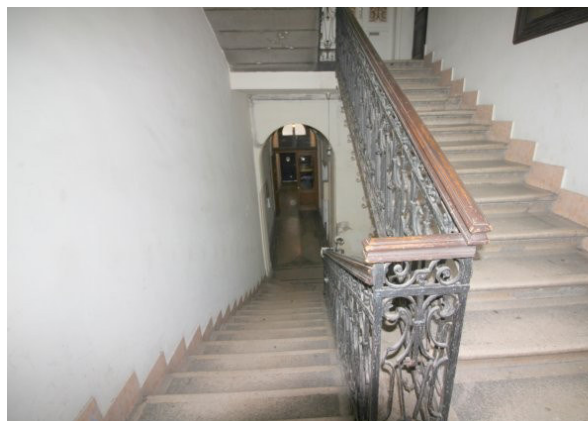
Társasház utcai homlokzata



Társasház bejárata



Társasház kapualja



Társasház lépcsőháza

2025. december 04.

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 6. III. emelet 26. lakás (Hrsz.: 35059/0/A/27)



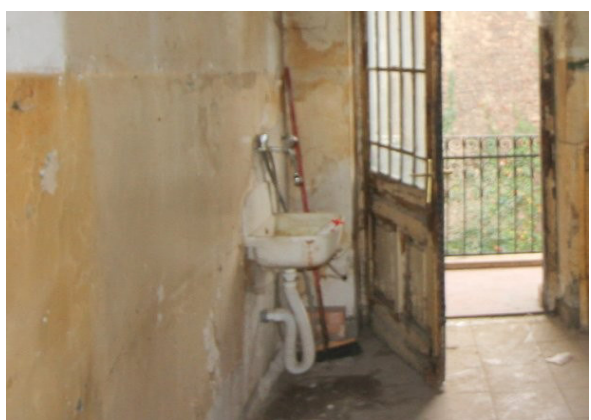
Társasház udvari frontja



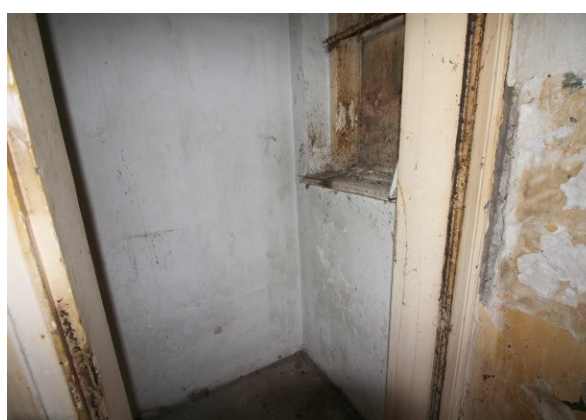
Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha



Falikút + csaptelep



Kamra

2025. december 04.

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 6. III. emelet 26. lakás (Hrsz.: 35059/0/A/27)



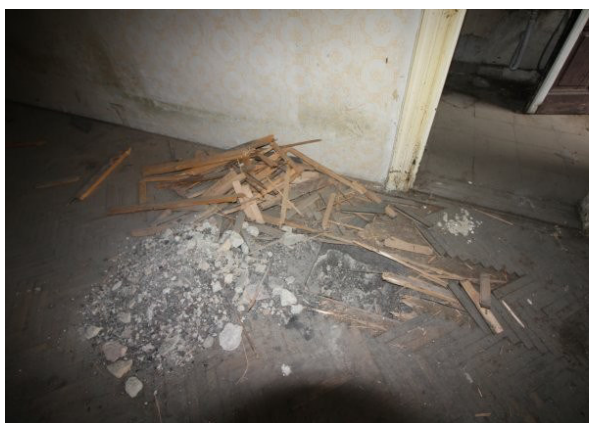
Szoba



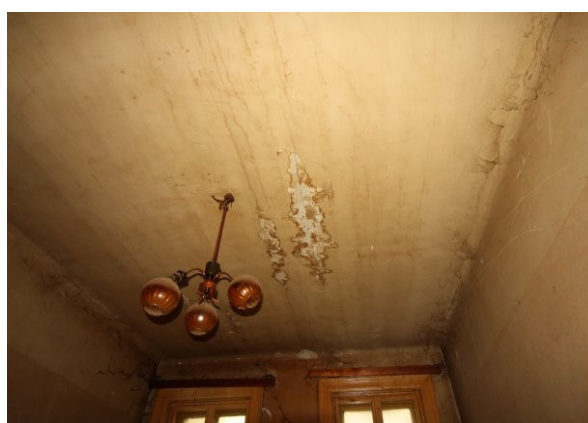
Villanyóra



Gázóra



Felszedett parketta



Beázás nyomai

2025. december 04.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nagyfuvaros utca 6.

