

1. elv. 2021.02.28.



R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Üllői út 18. II. emelet 13. lakás (Hrsz.: 36764/0/A/19)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Üllői út 18. szám (hrsz. 36764/0/A/19) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 2. emelet 13. lakás forgalmi értékéről



JGK-0001147379

Jóváhagyás dátuma: 2025.02.19.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2025-02-19	1E1/192-1/2025
Ügyintéző	
melléklet	

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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. február 7.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Üllői út 18. 2. emelet 13.
Hrsz. : 36764/0/A/19

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : 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 : 159 m²
Belmagasság : 3,19 m
Kényelmi fokozat : összkényelmes
Társasház telkének területe : 1.455 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2025. február 7.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 695.975,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **110.660.000,- Ft**
azaz Száztízmillió-hatszázhatvanezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 30.000.000,-Ft
azaz Harmincmillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **88.500.000,-Ft**
azaz Nyolcvannyolcmillió-ötszázezer forint

Budapest, 2025. február 7.

Készítette:

2025 FEBR 18.

Grifton Property Kft.

1042 Budapest, József Attila u. 4-6.

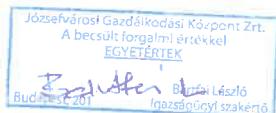
Adószám: 22679026-2-41

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 1085 Budapest, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz-ú 2. emelet 13. 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. február 5.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2025. január 29.)
- 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	: 1085 Budapest, Üllői út 18. 2. emelet, ajtó:13.
Helyrajzi szám	: 34764/0/A/19
Megnevezése	: lakás
Terület	: 159 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, Palota-negyed elnevezésű városrészben, az Üllői úton, a Szentkirályi utca és a Szabó Ervin tér között lévő lakóház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Üllői út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1898.
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, megfelelő állapotú
héjazat	: cserép, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőlap lábazat, kőporos vakolat, jó állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, ajtó nyitható fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, jó-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, parkettával, cementlapokkal burkolt, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, tapétázott, lambériázott, csempézett falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	cirkó, gázkonvektor, cserépkályha, elektromos vízmelegítő

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1898-ben épült, hagyományos tégl szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Üllői úton, a Szentkirályi utca és a Szabó Ervin tér között lévő lakóház emeletén található., a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. Villany, víz, csatorna, gáz közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszobára, fürdőszobára, konyhára, kamrára, wc-re, és öt szobára osztott, melyek belmagassága 3,19 m. A szobák berendezési tárgyai: cserépkályha, öntöttvas radiátorok, megfelelő állapotúak. A konyha berendezési tárgyai: gáztűzhely, elektromos vízmelegítő, mosogató csaptelep, öntöttvas radiátor, gyenge-közepes állapotúak. A fürdő berendezési tárgyai: kád csapteleppel, mosdó csapteleppel, cirkó, öntöttvas radiátor, gyenge-közepes állapotúak. WC berendezési tárgya: wc tartály.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, ajtó nyitható fémszerkezetű nyitható ráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, parkettával, cementlapokkal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázott, lambériázott, csempézettek, néhány helyen nedvesedés miatti csempé- és vakolatleválás látható, közepes állapotúak.

Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Gáz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gyengeáramú berendezés: kaputelefon.

A fűtést a fürdőben lévő cirkó adja, a hőleadók radiátorok. Az ingatlan a szemle során üres volt. A vizsgált ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba	11,02
Fürdőszoba	8,43
Kamra	1,58
WC	0,77
Konyha	2,28
Szoba	20,40
Szoba	28,98
Szoba	28,13
Szoba	13,98
Konyha	15,01
Szoba	28,83
Összesen	159,41
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	159,41
Tulajdoni lapszerinti terület	159,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 159,0 m².



4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés		Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Az értékelendő ingatlan jellemzői	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	Üllői út 18.	Baross utca	Bezerédi utca	József körút	Népszínház utca	Somogyi Béla utca
Épületen belüli elhelyezkedés	2. emelet	2. emelet	1. emelet	4. emelet	3. emelet	1. emelet
Ingatlan hasznos összterülete	159	136	187	161	101	114
Komfortfokozata	összskomfortos	összskomfortos	összskomfortos	összskomfortos	összskomfortos	összskomfortos
Építés éve	1898.	1897	1888	1880	1887	1870
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes állapotú	tégla, közepes áll.	tégla, felújítandó áll.	tégla, felújítandó áll.	tégla, közepes áll.	tégla, felújítandó áll.
Eladási ár Ft-ban		101 850 000	134 000 000	137 000 000	73 990 000	98 800 000
Eladás ideje		2025	2025	2025	2025	2025
Összehasonlító adat forrása		ing.com 34523922	ing.com 34160644	ing.com 32686408	ing.com 34487834	ing.com 34548586
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		748 897	716 578	850 932	732 574	866 667
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó
A piaci korrektíó mértéke összesen	elhelyezkedés (1)	0%	0%	0%	0%	0%
	ingatlan mérete (2)	0%	0%	0%	0%	0%
	használhatóság (3)	0%	0%	0%	0%	0%
	közművek, komfortosság (4)	0%	0%	0%	0%	0%
	műszaki állapot (5)	0%	5%	0%	0%	0%
	ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
A piaci korrektíó mértéke összesen		-10%	-5%	-10%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		674 007	680 749	765 839	622 688	736 667
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)						
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)						
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke						
Az ingatlan becsült likvidációs értéke						
azaz Száztízmillió-hatszázhatvan ezer forint						
azaz Nyolcvannyolcmillió-ötszázharmincezer forint						

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe Jellemzők	Felépítményes telek Bp., VIII. ker. Üllői út 18. 1455 Vt-V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 24 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. József utca 719 Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Felépítményes telek Bp., VIII. ker. Koszorú utca 982 Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Kőrös utca 695 Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 Ln-1/M2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter.
Közművesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	villany telken 475 000 000 2025 ing.com/34092578	összközműves 399 000 000 2025 ing.com/34502910	összközműves 289 000 000 2025 ing.com/33166737	telekhatáron 385 000 000 2025 ing.com/34281695
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		660 640	406 314	415 827	478 261
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
ingatlan mérete (2)		kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%
beépíthetőség (3)		kisebb 15%	kisebb 15%	hasonló 0%	kisebb 15%
használatosság (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%	5%	-10%	15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		693 672	426 629	374 245	550 000
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		511 136			

Teleknagyság (m ²)	1 455	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	403	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	59	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	511 136	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	30 000 000	azaz Harmincmillió forint

**4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

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

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Üllői út 18. szám (36764/0/A19 hrsz) alatti 2. emelet 13. lakás jelenlegi piaci értékét:

**110.660.000 Ft-ban,
azaz
Száztízmillió-hatszázhatvanezer 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
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

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

Az értékelés időpontja 2025. február 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

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/41585/2025

2025.01.29

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36764/0/A/19 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. Üllői út 18. 2. emelet. ajtó:13.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	159	5 0	418/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/		törölő határozat: 87187/3/2007/06.10.13		
lakás	159	5 0	403/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 87187/3/2007/06.10.13				

2. bejegyző határozat: 65592/2/1994/1994.02.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 65592/2/1994/1994.02.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 65592/2/1994/1994.02.15

jogcím: eredeti felvétel 65592/2/1994/1994.02.15

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

000169



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII. ker., Üllői út 18. szám
36764 hrsz-ú ingatlan

87/187/2007
2005-12-23

[Signature]
BUDÁNY

Budapesti 1. számú Községi Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 59.
Bétem 2006. Október 13.



Ikt. szám:
Mellékletek (db):
Módosít: *[Signature]*

Készült: Budapesten, 2004. év 08 hó 31. napján
Dr. Nagy Rajmund Ügyvédi Irodájában
1024. Budapest, Keleti Károly u. 17. fszt. 2.

21009 -

Társasháztulajdont Alapító Okirat

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat által alapított, Budapest, VIII. kerületi, 2035 számú tulajdoni lapon nyilvántartott 36764 hrsz-ú, 1455 m² alapterületű, természetben Budapest, VIII. ker., Üllői út 18. szám alatti társasház Alapító Okiratát a tulajdonostársak a 2003. évi CXXXIII. tv. előírásainak megfelelően, illetve az időközben történt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalják.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakások (lakásként használt öröktulajdonú helyiségek) és nem lakás célját szolgáló helyiségek természetben megosztva – a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a 2003. évi CXXXIII. tv., valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, melyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

I. Telek (1455 m²)

Pinceszinti közös területek:

II.	pincerekeszek	91,78 m ²
III.	közlekedők	78,90 m ²
Összesen:		170,68 m ²

Földszinti közös területek:

IV.	kapualj	29,41 m ²
V.	lépcsőházak	31,11 m ²
VI.	udvarok	122,49 m ²
VII.	átjárók	20,23 m ²
VIII.	WC	0,54 m ²
IX.	tároló	6,82 m ²
X.	légudvarok	12,52 m ²
Összesen:		223,12 m ²

Félemeleti közös területek

XI.	lépcsőház	45,23 m ²
XII.	folyosók	47,05 m ²
XIII.	légudvarok	16,43 m ²
Összesen:		108,71 m ²

I. emeleti közös területek

XIV.	lépcsőház	45,23 m ²
XV.	folyosók	47,05 m ²
XVI.	légudvarok	4,37 m ²
Összesen:		96,65 m ²

II. emeleti közös területek

XVII.	lépcsőház	45,23 m ²
XVIII.	folyosók	47,05 m ²
XIX.	légudvar	6,19 m ²
Összesen:		98,47 m ²

III. emeleti közös területek

XX.	lépcsőház	45,23 m ²
XXI.	folyosók	47,05 m ²
XXII.	légudvar	4,22 m ²
Összesen:		96,50 m ²

További közös tulajdonban lévő vagyontárgyak

XXIII.	Alapozás és felmenő főfalak, kéménypillérek
XXIV.	Födémek
XXV.	Fedélszék, tetőhéjalás és kéményseprő járdák
XXVI.	Lépcső szerkezete
XXVII.	Folyosók szerkezete
XXVIII.	Utcai és udvari homlokzatok felületképzése, légudvari falfelületek
XXIX.	Épületlakatos és bádgos szerkezetek
XXX.	Közös területek berendezései, nyílászárói, burkolatai
XXXI.	Víz- és csatorna alapvezetékek, felszálló és ejtő vezetékek, vízóra
XXXII.	Gáz alap- és felszálló vezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig
XXXIII.	Elektromos fővezetékek (méretlen) az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főbiztosító, elosztók

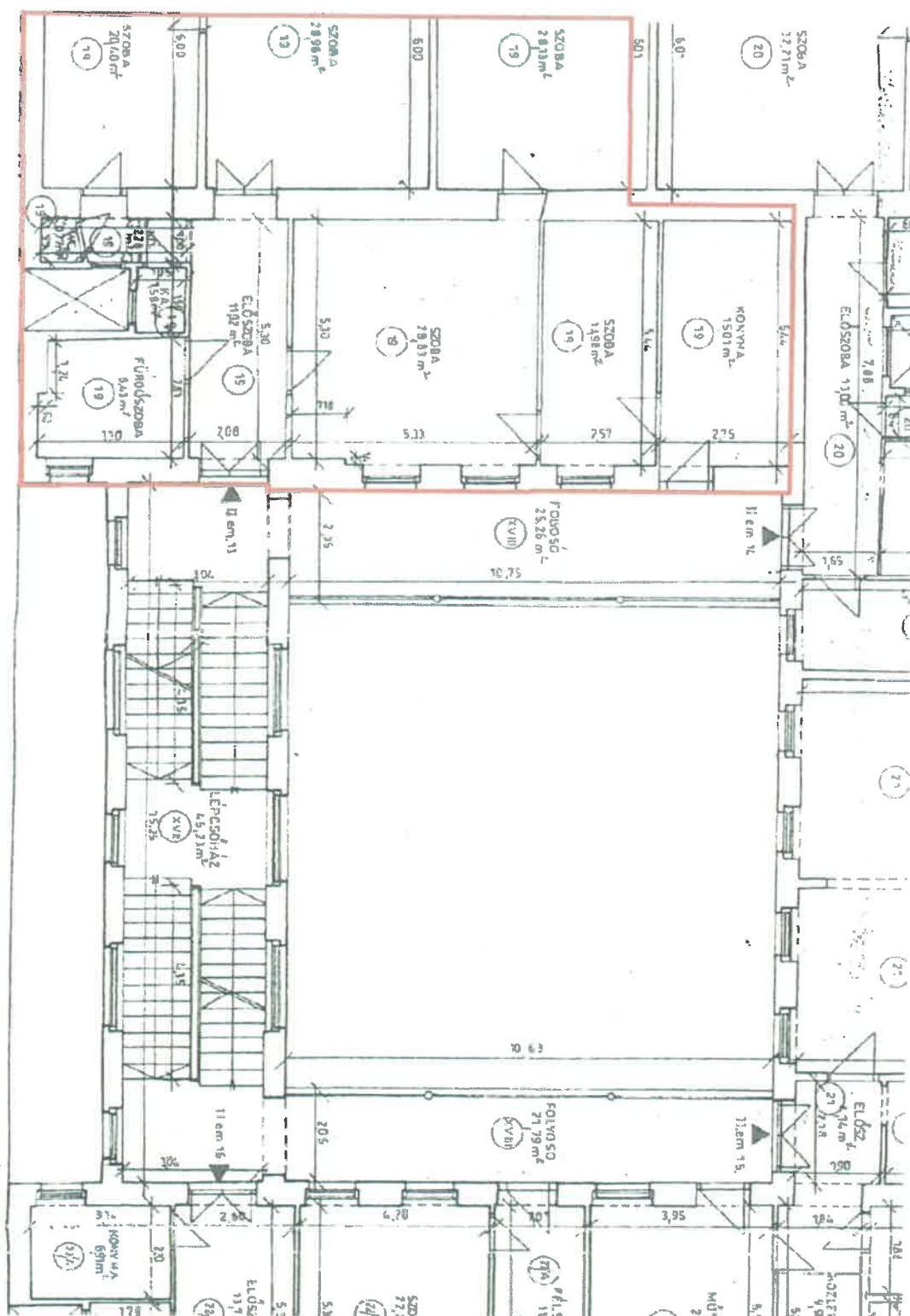
1 EMELET

14. Villányi Róbert (Budapest VIII., Üllői út 1/9) tulajdonát képezi és az A/14 számú társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik az Alapító Okiratban és a tervrajzon 14 számmal jelölt, Budapest, VIII. ker., Üllői út 18. I. em. 9. szám alatt található, 118 m² alapterületű 3 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, garderober, közlekedő, előtér helyiségekből, valamint 0,2 alapterület figyelembevételével erkélyből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből 299/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
15. Tasi László és Tasi Lászlóné (Budapest XII. Ugecsa u. 6/b) 1/4-1/4 arányú tulajdonát képezi és az A/15 számú társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik az Alapító Okiratban és a tervrajzon 15. számmal jelölt, Budapest, VIII. ker., Üllői út 18. I. em. 9/A. szám alatt található, 141 m² alapterületű: 3 és fél szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 357/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
16. Bartók Béla (5130 Jászapáti, Ady E. u. 17/a) tulajdonát képezi és az A/16 számú társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik az Alapító Okiratban és a tervrajzon 16 számmal jelölt, Budapest, VIII. ker., Üllői út 18. I. em. 10. szám alatt található, 51 m² alapterületű 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből, valamint 0,2 alapterület figyelembevételével erkélyből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 129/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
17. Nágel Jenő és Nágel Jenőné (Budapest VIII., Üllői út 18. I/11.) 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi és az A/17 számú társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik az Alapító Okiratban és a tervrajzon 17. számmal jelölt, Budapest, VIII. ker., Üllői út 18. I. em. 11. szám alatt található, 88 m² alapterületű 3 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, tároló, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 223/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
18. Thomas Szász (10589 Berlin, Sömmerring str. 35., Németország) 1/5, Nora Szász (37247 Grossalmeide, Kasseler str. 2., Németország) 1/5, Kristina Szász (1054 Amsterdam, Overtoom 2391, Hollandia) 1/5, Dr. Pálkö Szász (34119 Kassel, Kirch weg 76, Németország) 1/5 és Stephan Szász 50674 Köln, Aachener str. 19., Németország) 1/5 arányú tulajdonát képezi és az A/18 számú társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik az Alapító Okiratban és a tervrajzon 18. számmal jelölt, Budapest, VIII. ker., Üllői út 18. I. em. 12. szám alatt található, 111 m² alapterületű: 3 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, tároló, előtér, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 281/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

II EMELET

19. A Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII., Baross u. 65-67) tulajdonát képezi és az A/19 számú társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik az Alapító Okiratban és a tervrajzon 19. számmal jelölt, Budapest, VIII. ker., Üllői út 18. II. em. 13. szám alatt található, 159 m² alapterületű 5 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 403/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
20. Fábián Zoltán (Budapest V., Herceghyprás u. 12.) tulajdonát képezi és az A/20 számú társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik az Alapító Okiratban és a tervrajzon 20. számmal jelölt, Budapest, VIII. ker., Üllői út 18. II. em. 14. szám alatt található, 91 m² alapterületű 2

ALAPRAJZ



1085 Budapest, Üllői út 18. II. emelet 13. lakás (Hrsz.: 36764/0/A/19)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Társasház bejárata



Társasház kapualja



Társasház lépcsőháza

2025. február 5.

1085 Budapest, Üllői út 18. II. emelet 13. lakás (Hrsz.: 36764/0/A/19)



Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba

Fürdőszoba



Szoba

2025. február 5.

1085 Budapest, Üllői út 18. II. emelet 13. lakás (Hrsz.: 36764/0/A/19)



Szoba



Szoba

Cserépkályha



Szoba

2025. február 5.

1085 Budapest, Üllői út 18. II. emelet 13. lakás (Hrsz.: 36764/0/A/19)



Konyha



WC



Cirkó



Elektromos vízmelegítő



Villanyóra

2025. február 5.

1085 Budapest, Üllői út 18. II. emelet 13. lakás (Hrsz.: 36764/0/A/19)



Vízóra



Gázóra

2025. február 5.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Üllői út 18.

