

IEI

2025-02-20



R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kálvária tér 8. 1. emelet 3. lakás (Hrsz.: 35884/0/A/6)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

- a Budapest VIII. ker., Kálvária tér 8. szám (hrsz. 35884/0/A/6) alatti,
Önkormányzati tulajdonú I. emelet 3. lakás forgalmi értékéről



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



JGK-0001152247

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. február 7.

| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. | |
|--|-------------------------------|
| érkeztetési dátum: | érkeztetési szám: |
| iktatás dátuma: 2025-02-20 | iktatószám: IEI/194-1/2025 |
| ügyintéző | |
| melléklet | |

**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 AZONOSÍTÁSATelepülés (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Kálvária tér 8. 1. emelet. 3.
Hrsz. : 35884/0/A/6**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 : 1. emelet (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület felmérés alapján : 190 m²
Belmagasság : 3,97 m
Komfortfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 436 m²**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2025. február 7.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték : 583.158,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **110.800.000,- Ft**
azaz Száztízmillió-nyolcszázézer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 41.200.000,-Ft
azaz Negyvenegymillió-kettőszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **77.600.000,-Ft**
azaz Hetvenhétmillió-hatszázézer forint

Budapest, 2025. február 7.

Készítette:


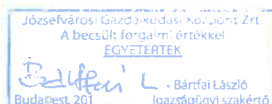
2025 FEBR. 20.

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 1089 Budapest, Kálvária tér 8. szám alatti, 35884/0/A/6 hrsz-ú II. emelet 3. 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.)
- társasházi szintraajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1089 Budapest, Kálvária tér 8. 1. emelet, ajtó:3. |
| Helyrajzi szám | : 35884/0/A/6 |
| Megnevezése | : lakás |
| Terület | : 190 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, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Kálvária téren, a Kálvária utca és a Diószegi Sámuel utca között lévő lakóház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kálvária tér felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|--------------------------|--|
| Építés ideje | : 1880-as évek |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, téglá |
| alapozás | : 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 és lapostető, közepes állapotú |
| héjazat | : cserép, bitumenes lemez, közepes állapotú |
| külső felületképzés: | műkö lábazat, kőporos vakolat, téglá, átlagos állapotú |
| <u>Értékelt ingatlan</u> | |
| külső nyílászárók | : faszerkezetű ajtó és ablakok, ajtó nyitható fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak |
| belső nyílászárók | : faszerkezetű ajtók, gyenge állapotúak |
| padozat, burkolat | : beton, pvc, parketta, hajópadló, cementlap, járólapp burkolat, gyenge-közepes állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett, faburkolatú falak, gyenge-közepes állapotúak |
| gépészet, hőleadók: | elektromos vízmelegítő, gázkonvektor, cserépkályha, kályha |

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet + tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kálvária téren, a Kálvária utca és a Diószegi Sámuel utca között lévő lakóház emeletén található, a társasház zárható függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Villany, víz, gáz csatorna közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszobára, közlekedőre, fürdőszobára, konyhára wc-re, kamrára és öt szobára osztott, melyek belmagassága 3,97 m. A szobák berendezési tárgyai: cserépkályha, gázkonvektor, kályha, gyenge-közepes állapotúak. A konyha berendezési tárgyai: gáztűzhely, mosogató csappal, gyenge állapotúak. A fürdő-wc berendezési tárgyai: kád csapteleppel, mosdó csapteleppel, elektromos vízmelegítő, gyenge-közepes állapotúak.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, ajtó nyitható fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc, parketta, hajópadló, cementlap, járólappal burkolatú, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, faburkolatúak, gyenge-közepes állapotúak.

Elektromos energia: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Gáz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gyengeáramú berendezés: kaputelefon.

A fűtést a szobákban működtetett gázkonvektor, cserépkályha és vegyes tüzelésű kályha adja. Az ingatlant a szemle során bérlő nem használta, de az előző bérlő teljes ingóság még ott található.

A vizsgált ingatlan összességében gyenge-közepes, felújításra szoruló 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 |
|--|---|
| Ingatlan helyiségei | |
| Előszoba | 3,34 |
| Szoba | 12,64 |
| Szoba | 18,25 |
| Kamra | 5,36 |
| WC | 1,16 |
| Közlekedő | 8,91 |
| Fürdő | 8,08 |
| Szoba | 31,59 |
| Közlekedő | 6,67 |
| Szoba | 21,62 |
| Szoba | 28,21 |
| Konyha | 19,49 |
| Szoba | 24,60 |
| Összesen | 189,92 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 189,92 |
| Tulajdoni lap szerinti terület | 190,00 |

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 190,0 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 Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan hasznos összterülete Komfortfokozata Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása | Lakás Bp., VIII. ker. Kálvária tér 8. 1. emelet 190 komfortos 1880-as évek Téglá, felújítandó állapotú | Lakás Bp., VIII. ker. Bezerédi utca 1. emelet 187 összkomfortos 1888 téglá, felújítandó áll. | Lakás Bp., VIII. ker. Nagy Templom utca 4. emelet 152 összkomfortos 1982 téglá, felújítandó áll. | Lakás Bp., VIII. ker. Népszínház utca 3. emelet 101 összkomfortos 1887 téglá, közepes áll. | Lakás Bp., VIII. ker. Vasas köz 2. emelet 136 összkomfortos 1906 téglá, közepes áll. | |
| | 748 897 | 716 578 | 789 474 | 732 574 | 748 897 | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | | | | | |
| Korrektíós tényezők | | | | | | |
| elhelyezkedés (1) | hasonló | jobb | jobb | jobb | hasonló | |
| ingatlan mérete (2) | 0% | -5% | -5% | -5% | 0% | |
| használhatóság (3) | hasonló | hasonló | hasonló | kisebb | hasonló | |
| közművek, komfortosság (4) | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | |
| műszaki állapot (5) | jobb | jobb | jobb | jobb | jobb | |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | jobb | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | |
| A piaci korrekció mértéke összesen | -20% | -20% | -20% | -30% | -20% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²) | 599 118 | 573 262 | 631 579 | 512 802 | 599 118 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | 100% | 20% | 20% | 20% | 20% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | 583 176 | | | | | |
| Az ingatlan becült piaci forgalmi értéke | 110 800 000 | | | | | |
| Az ingatlan becült likvidációs értéke | 77 560 000 | | | | | |
| azaz Száztízmillió-nyolcszáz ezer forint | | | | | | |
| azaz Hetvenhétmillió-ötszázhatvan ezer 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. Kálvária tér 8. 436 Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Felépítményes telek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1 036 Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Építési telek Bp., VIII. ker. Karácsony Sándor utca 752 Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 18 méter. | Építési telek Bp., VIII. ker. Kőrös utca 695 Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Építési telek Bp., VIII. ker. Lujza utca 901 Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | | | | |
| Közművesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | Összközműves | telken 749 470 000 2025 ing.com/34036159 | víz, csatorna 250 000 000 2025 ing.com/34396622 | telken 289 000 000 2025 ing.com/33166737 | telekhatáron 440 000 000 2025 ing.com/34078320 | | | | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 723 427 | 332 447 | 415 827 | 488 346 | | | | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | | | | | | |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb | 5% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | nagyobb | 5% |
| beépíthetőség (3) | | hasonló | 0% | kisebb | 5% | hasonló | 0% | kisebb | 15% |
| 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 | | -5% | | -5% | | -15% | | 15% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 687 255 | | 315 824 | | 353 453 | | 561 598 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | | 25% | | 25% | | 25% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 479 533 | | | | | | | |

| | | |
|---|-------------------|---|
| Teleknagyság (m ²) | 436 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 1 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 197 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 86 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 479 533 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 41 200 000 | azaz Negyvenegymillió-kettőszázezer 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 1089 Budapest, Kálvária tér 8. szám (35884/0/A/6 hrsz) alatti I. emelet 3. lakás jelenlegi piaci értékét:


**110.800.000 Ft-ban,
azaz
Száztizsmillió-nyolcszázézer 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 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 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 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 értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű 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:8000004/41578/2025

2025.01.29

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35884/0/A/6 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Kálvária tér 8. 1. emelet. ajtó:3.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|-------|-----|-----|----------|---------------|
| lakás | 190 | 5 0 | 197/1000 | önkormányzati |
|-------|-----|-----|----------|---------------|

Bejegyző határozat: 999998/1999/

2. bejegyző határozat: 210827/1993/1993.10.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: eredeti felvétel 210827/1993/1993.10.26

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

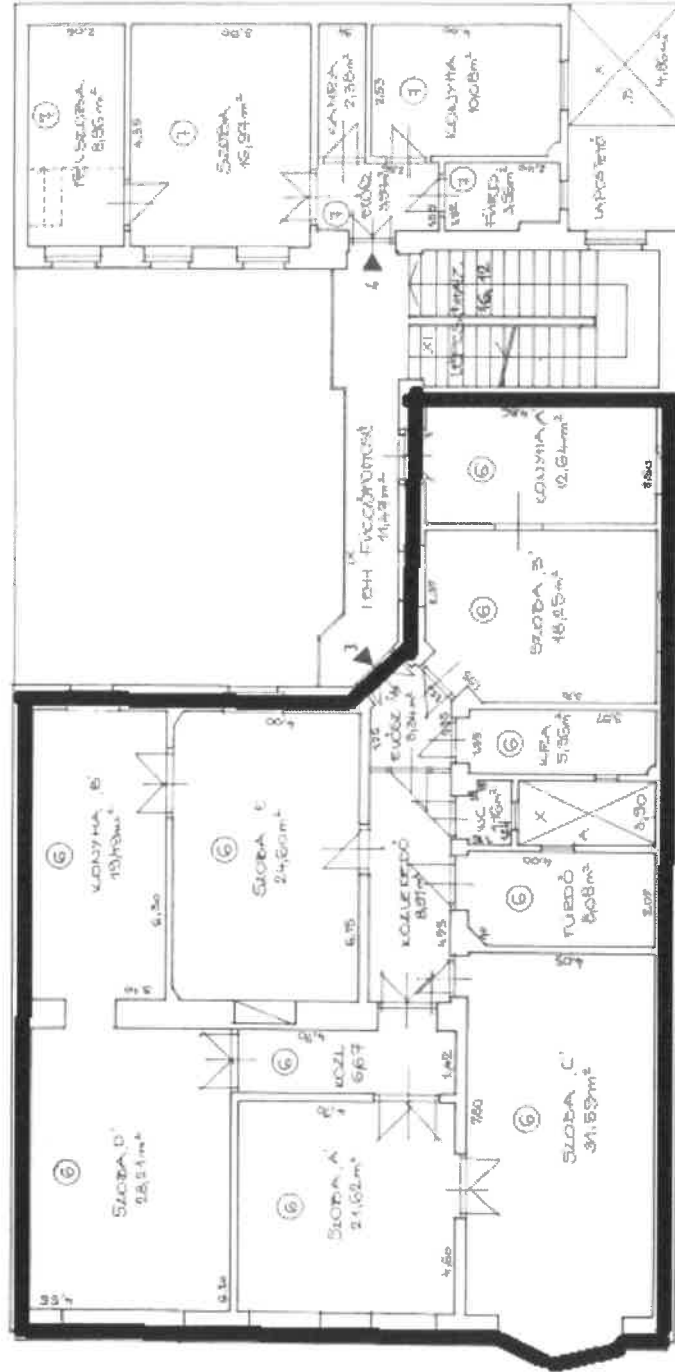
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

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.

TULAJDONILAP VÉGE



| | |
|-------------------------|--|
| FELMÉRÉSI TERV | |
| BP. VIII KÁLVÁRIA TÉR 8 | |
| I. EMELETI ALAPRAJZ | |
| F. 3. | KÉSZÍTŐ: Tóth Éva okl. építész úzer |
| 1993.08. | |
| M=1:100 | |

I. EMELET

Budapest VIII. ker. Kálvária tér 8. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969.(IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1266 tulajdoni lapon 35884 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 436 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Kálvária tér 8. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ör u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 404/1993. (VII. 6.) számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetésséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 436 m² területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| II. Pince lépcső | 5,50 m ² |
| III. Pince folyosók | 42,12 m ² |
| IV. Pincei előtér | 1,70 m ² |
| V. Pince raktár A | 23,68 m ² |
| V. Pince raktár B | 4,51 m ² |
| V. Pince raktár C | 28,72 m ² |
| V. Pince raktár D | 16,20 m ² |
| VI. Pincei bérközi rekeszek A | 19,16 m ² |
| VI. Pincei bérközi rekeszek B | 4,85 m ² |
| VI. Pincei bérközi rekeszek C | 28,72 m ² |
| VI. Pincei bérközi rekeszek D | 16,20 m ² |
| VI. Pincei bérközi rekeszek E | 20,81 m ² |
| VI. Pincei bérközi rekeszek F | 18,24 m ² |
| VI. Pincei bérközi rekeszek G | 16,77 m ² |

247,18 m²

Földszinten

| | |
|---------------------|----------------------|
| VII. Kapualj | 40,77 m ² |
| VIII. Udvar | 58,88 m ² |
| IX. Fügőfolyosó | 13,16 m ² |
| X. Világító udvar A | 3,90 m ² |
| X. Világító udvar B | 4,86 m ² |
| XI. Lépcsőház | 16,12 m ² |
| XII. Előter | 2,60 m ² |
| XIII. WC | 1,69 m ² |
| XIV. Raktár | 11,49 m ² |

153,47 m²

I. emeleten

| | |
|-----------------|----------------------|
| IX. Fügőfolyosó | 11,47 m ² |
| XI. Lépcsőház | 16,12 m ² |

27,59 m²

II. emeleten

| | |
|---------------------|----------------------|
| IX. Fügőfolyosó | 11,47 m ² |
| X. Világító udvar C | 10,34 m ² |
| XI. Lépcsőház | 16,12 m ² |

37,93 m²

III. emeleten

| | |
|---------------------|----------------------|
| IX. Fügőfolyosó | 15,43 m ² |
| X. Világító udvar D | 2,00 m ² |
| XI. Lépcsőház | 16,12 m ² |

33,55 m²

IV. emeleten

| | |
|---------------------|-----------------------|
| XV. Padlás lépcső | 4,40 m ² |
| XVI. Padláster | 209,98 m ² |
| XVII. Padlás raktár | 2,61 m ² |
| | <hr/> |
| | 216,99 m ² |

Osztatlan közös tulajdon (II.-XVII.) összesen: 717 m².

XVIII. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbenső födémelek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

Bejárati kapualj és bejárati kapu, lépcsőház a lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb kúzlekedő folyosók.

XIX. Közös gépészeti berendezések: tüzi-vizrendszer, televízió vezetékek, antenna.

Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos- és gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- vízvezeték hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
- szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Az osztatlan közös tulajdon 1.000/1.000-ed, azaz Ezer/ezred eszmei hanyadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hanyadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2 szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

E./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint tarsashattulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes tarsashattulajdonosi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a pinceszinten található nem lakás rendeltetésű egy helyiségből álló ELMŰ helyiség 23 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból
9/1.000 hányad.
- 2/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás rendeltetésű garázs 14 m² alapterülettel, a közös tulajdonból
7/1.000 hányad.
- 3/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1. sz. alatti 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 112 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
116/1.000 hányad.
- 4/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1/a. sz. alatti 1 szoba, előtér, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
34/1.000 hányad.
- 5/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a földszint 2. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 20 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
21/1.000 hányad.
- 6/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a I. emelet 3. sz. alatti 5 szoba, előszoba, 2 konyha, kamra, fürdőszoba, WC, 2 közlekedő helyiségekből álló öröklakás 190 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
197/1.000 hányad.

1089 Budapest, Kálvária tér 8. I. emelet 3. lakás (Hrsz.: 35884/0/A/6)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Társasház bejárata



Társasház kapualja



Társasház udvara

2025. február 5.

1089 Budapest, Kálvária tér 8. I. emelet 3. lakás (Hrsz.: 35884/0/A/6)



Társasház lépcsőháza



Zárható függőfolyosó



Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba/konyha

2025. február 5.

1089 Budapest, Kálvária tér 8. I. emelet 3. lakás (Hrsz.: 35884/0/A/6)



Szoba



Kamra



Szoba



Szoba



Fürdő+wc

2025. február 5.

1089 Budapest, Kálvária tér 8. I. emelet 3. lakás (Hrsz.: 35884/0/A/6)



Szoba



Szoba



Szoba

2025. február 5.

1089 Budapest, Kálvária tér 8. I. emelet 3. lakás (Hrsz.: 35884/0/A/6)



Szoba



Gázóra



Gázkonvektor



Vegyes tüzelésű kályha



Elektromos vízmelegítő



Villanyóra

2025. február 5.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Kálvária tér 8.

