

1. elv. 202. no 208-



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 (hrs. 36764/0/A/19) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 2. emelet 13. lakás forgalmi értékéről



JGK-0001147379

Jóváhagyás dátuma: 2025-02-19		Jóváhagyás száma: 1/2025	
érkeztetési dátum:		érkeztetési szám:	
iktálás dátuma:	2025-02-19	iktatási szám:	1E/192-1/2025
Ügyintéző:			
Melléklet:			

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
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 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 : 159 m²
 Belmagasság : 3,19 m
 Komfortfokozat : összkomfortos
 Társasház telkének területe : 1.455 m²
ÉRTÉKELÉS

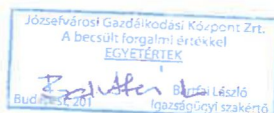
 Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2025. február 7.

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
aza 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 szintrajz (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 találhatóak, 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, 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, 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 lap szerinti 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	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	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	összkomfortos	összkomfortos		összkomfortos		összkomfortos		összkomfortos		összkomfortos	
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	
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%	kisebb	-5%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	rosszabb	5%	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		-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		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		695 990									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		110 660 000									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		88 530 000									

azaz Száztízmillió-hatszázhatvanezer 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. 1 455 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	
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%
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%	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
Ingyenforgalmi 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, vagyonyjogok 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 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. 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

000/69



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

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

87/187/2007
2015-12-23

[Handwritten signature]



Budapesti 1. számú Közzételi Felhívással
Budapest XI. Budaörsi út 59.
Bátum 2006. Október 13.



Ikt. szám:
Mellékletek (db):
Működés: *[Handwritten mark]*

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 bádogos szerkezetek
XXX.	Közös területek berendezései, nyílászárói, burkolatai
XXXI.	Víz- és csatorna alapvezetékek, felszálló és ejtő vezetékek, vizóra
XXXII.	Gáz alap- és felszálló vezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig
XXXIII.	Elektromos fővezetékek (mértlen) az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főbiztosító, elosztók

I EMELET

14. tulajdonát képezi és az A/14 számú társasház tulajdoni illetőséghez 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, garderob, közlekedő, előtér helyiségekből, valamint 0,2 alapterület figyelembevételével erkélyből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 299/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik

15. $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonát képezi és az A/15 számú társasház tulajdoni illetőséghez 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 vagyonrészekből 357/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik

16. tulajdonát képezi és az A/16 számú társasház tulajdoni illetőséghez 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. $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezi és az A/17 számú társasház tulajdoni illetőséghez 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 vagyonrészekből 223/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik

18.

..... arányú tulajdonát képezi és az A/18 számú társasház tulajdoni illetőséghez 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 vagyonrészekből 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 illetőséghez 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 vagyonrészekből 403/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

20. tulajdonát képezi és az A/20 számú társasház tulajdoni illetőséghez 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

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)

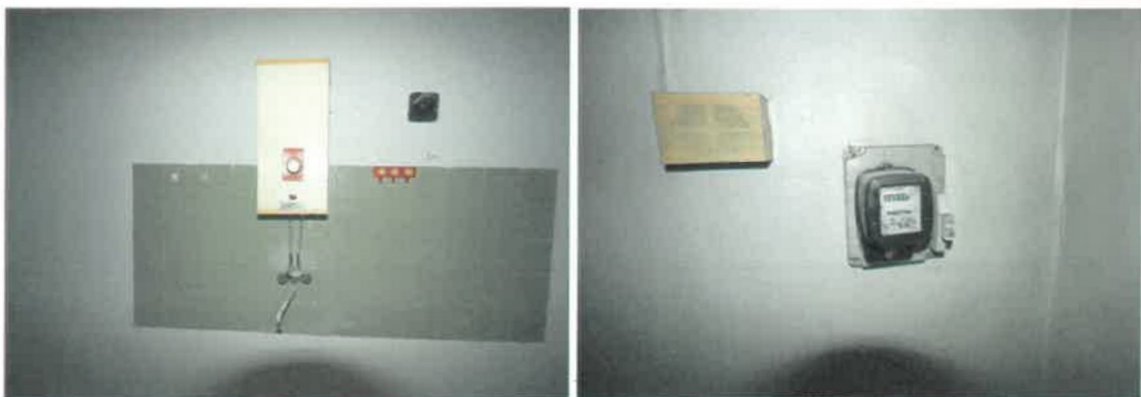


Konyha



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.

