

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1084 Budapest, Német utca 4. fszt. 4. szám alatti,
34910/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott
lakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. április 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. KIINDULÁSI ADATOK	6.
2. A TULAJDONI LAP ADATAI	6.
3. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	7.
3.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	7.
3.2. Az ingatlan bemutatása	8.
4. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	10.
5. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	12.
5.1. Ingatlanforgalmi helyzet	12.
5.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	13.
5.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	13.
5.4. Hozam alapú értékelés	15.
5.5. Végső forgalmi érték meghatározása	15.
6. MEGJEGYZÉSEK	15.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
társasház alapító okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Vagyonhasznosítási Igazgatóság, Ingatlanértékesítési Iroda (1084 Budapest, Ör u. 8) képviseletében Dr. Görcsös Mónika irodavezető

2. Megbízott

FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. (1027 Budapest, Szász K. u. 2.)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1084 Budapest, Német utca 4. fszt. 4 .		
természetben:	1084 Budapest, Német utca 4. fszt. 4 .		
Helyrajzi szám:	34910/0/A/6		
Megnevezése tul.lapon:	lakás		
természetben:	lakás		
Ért. ing. területe:	22	m ²	eszmei hányad 571 10000
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, *a lakás üres lakásként történő értékesítése céljából.*

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2016 (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.01.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A kelezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, elkészítettük a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának aktualizálását.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
**1084 Budapest, Német utca 4. fszt. 4. szám alatti, 34910/0/A/6 helyrajzi számon
nyilvántartott lakás megnevezésű ingatlan becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

17 700 000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-hétszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó ÁFA előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik. Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték bruttó, áfával növelt értéként értendő.

11. A szakvéleményt készítette:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő,
EUFIM európai felsőszintű értékbecslő 2003/11
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2026. április 7.



FORSZ
Vagyoneertekelo, Auditalo
es Tanacsado Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, a Társasház Alapító Okiratot és annak mellékletét képező alaprajzot. A kapott alaprajzot a helyszínen ellenőriztük, a lakást felmértük, az alapterületben értékelhető eltérést nem tapasztaltunk, ezért azt elfogadtuk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekintjük.
4. A megállapított érték magában foglalja az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések és felszerelések értékét, amelyek az épületből állagsérelem nélkül nem távolíthatók el, nem tartalmazza az ingatlanon található mobil bútorok, berendezések értékét.
5. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk feltárásokat (a takart szerkezetek vizsgálata érdekében), geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
6. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
7. Jelen szakvélemény elektronikus példányban kerül átadásra. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
8. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Munkáját az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen végezte. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. április 7.



FORSZ
Vagyoneertekelo, Auditalo
es Tanacsado Kft.

1. KIINDULÁSI ADATOK

Helyszíni szemle időpontja: 2026.03.07.

Jelen voltak: Baros Márk – Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről
Forsz Kft. részéről – Bíró Mónika ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap
- alaprajz
- Társasház Alapító Okirat

A szemlén az ingatlant bejártuk, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Helyrajzi szám:	34910/0/A/6
Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.18. (E-hiteles-teljes másolat)
Ingatlan címe:	1084 Budapest, Német utca 4. fszt. 4.
Fekvése:	belterület
Megnevezése, területe:	lakás 22 m ²
Eszmei hányad	571/10000
Bejegyzett tulajdonos:	II/1. VIII.kerületi Önkormányzat 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/2. TH (1995) - az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek
Terhek	nincs
Eltérések:	nincs

Jogi helyzet:

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1994). Az értékelt lakásra vonatkozó, érték módosítást eredményező bejegyzést nem tartalmaz:

6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/6 számú tulajdoni lapon 34910/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellék helyiségekkel és a közös tulajdonból 571/10000 hányad.

A természetbeni funkció azonos az ingatlan-nyilvántartásban szereplő megnevezéssel.
Az ingatlan nem lakott, komfortos.

Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap áll rendelkezésre, ezért az ingatlant beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekintjük.

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya lakás, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk.

3. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VIII. kerülete – Józsefváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a VII. kerület, É-on a XIV. kerületi Istvánmező, K-ről a X. kerület, D-ről a IX. kerület határolja.

Területe 6,85 km², kerületszélei: Corvinnegyed, csarnoknegyed, Ganznegyed, Losoncinegyed, Kerepesdűlő, Magdolnanegyed, Népszínháznegyed, Orczynegyed, Palotanegyed, Századosnegyed, Tisztviselőtelep.

A VIII. kerület a főváros egyik legváltozatosabb területe, amely gazdag történelmi, kulturális és társadalmi háttérrel rendelkezik. A 20. század folyamán a kerület sokféle társadalmi csoportnak adott otthont, de az 1980-as évektől kezdve lecsúszó kerületté vált, ami az ingatlanok állapotának romlásához és a szociális problémák felerősödéséhez vezetett. Az ezredfordulótól kezdve azonban a kerület számos fejlesztési programban részesült, különösen a Corvinnegyed és a Palotanegyed területén, melyek a kerület presztízsét jelentősen növelték. Az ingatlanpiac fejlődése és a kulturális kezdeményezések új életet leheltek a kerületbe. Gazdaságilag és kulturálisan rendkívül változatos kerület. A Corvin sétány és a környező területek komoly fejlesztésen



mentek keresztül, így mára modern irodaházak, bevásárlóközpontok és új lakóépületek találhatóak itt. Emellett a Palotanegyed a kerület kulturális és történelmi központja, ahol számos impozáns, 19. századi palota és múzeum található, mint például a Nemzeti Múzeum. Itt található a Semmelweis Egyetem, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem, a Károli Gáspár Református Egyetem, a Színház- és Filmművészeti Egyetem, valamint több kisebb felsőoktatási intézmény.

Lakosainak számát tekintve 71 033 fő (2025.jan.1.) – rangsorban a 9. helyen áll, népsűrűsége 11 213 fő/km². Lakossága szociálisan és kulturálisan is rendkívül sokszínű. A kerületben található elegáns, felújított részek, mint például a Palotanegyed, valamint olyan területek, amelyek még mindig küzdenek a szociális problémákkal és a lakásállomány leromlásával. A kerület hagyományosan alacsonyabb jövedelmű, de a 21. században indult ingatlanfejlesztései sok középosztálybeli lakost is vonzottak.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. Áthalad rajta a 4-es és 6-os villamos, az M2-M3 és M4 metró és számos autóbusz. A kerületben van a Keleti pályaudvar is.

A vizsgált ingatlan Csarnoknegyed városrészben található, melynek határai: Népszínház utca, Nagykörút, Baross utca, Nagy Fuvaros utca.

A Német utca 4. szám alatti társasház a Rákóczi tér közelében található.

Az ingatlan szilárd burkolatú, alacsony forgalmú, egy sávós egyirányú utca mentén fekszik, könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

3.2. Az ingatlan bemutatása

Az épület 537 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken fekszik.

A kétszintes társasház 1800-as évek végén épült, egy udvarral rendelkezik.

Az épület utcafronton álló, zártosú, keretes beépítésű, 3 szintes (p+fszt+1 em), belső udvaros, össz. 8 albetétes, lift nincs. A földszinti lakások az udvarról, az emeletiek függőfolyosóról, ill. lépcsőházból közelíthetők meg.

A kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar kis alapterületű, burkolt. Az ingatlan összközműves.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak kisméretű téglaszerkezetek; mészhabarcos vakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	tető: nyereg- félnyereg, fa ácsszerkezet, cserépfedés
Lépcső:	kétkarú műkö lépcső
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek
Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs
Fizikai állapot:	Épület egészét érintő felújításról nincs infónk

A fszt. 4. lakás a tulajdoni lapon 34910/0/A/6 hrsz-ú, 22 m²-es lakás megnevezésű, nem lakott, komfortos. Az épület udvari szárnyában, bal oldalon helyezkedik el, bejárata az udvarról nyílik, ablakai a belső udvar felé néznek.

Helyis.: szoba, konyha-zuhanyó-wc. Hasznos alapterület: 22 m². Bm. 2,60 m.

Az alaprajzi elrendezése egyszerű, a bejárat a konyha-fürdő-wc helyiségbe vezet, innen nyílik a szoba.

A lakás évek óta nem lakott, állapota gyenge, teljes felújítást igényel.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablakok: gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtó: egyszárnyú, faszerkezet. Belső ajtó nincs. A nyílászárók avultak, vetemedettek, felújítandók/cserére szorulnak.
Belső falfelületek	vakolt, festett,
Padlóburkolat	parketta, PVC, padlócsespe
Közműellátottság	részközműves: víz, áram és csatorna van; gáz nincs
Közmű-mérők	villany- és vízóra van
Fűtés:	egyedi – egyes tüzelésű kályha
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; 1 medencés mosogató
Melegvíz-ellátás	központi - villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Egyéb gépészet	nincs
Fizikai állapot:	55%

Fizikai állapot összefoglalása:

Értéknövelő tényezők:

- épület kerületen belül jó elhelyezkedése

Értékcsökkentő tényezők:

- a melléklépcsőházból érhető el,
- komfortos,
- gáz nincs, fűtése egyedi kályhával megoldott
- a lakás rossz fizikai állapotú, teljes felújítást igényel

Terület –kimutatás:

szint	helyiség	hasznos alapter./m2	korr. %	korr.at. m2
fszt. 4.	konyha-fürdő-wc	7,17		
	szoba	15,32		
	lakás összesen:	22,49	100%	22
MINDÖSSZESEN:		22		22

A redukált alapterület: a piaci összehasonlításos módszernél használatos, ennek mértékével egyenmúsítjuk az eltérő épületrészeket. A számítás lényege: az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

4. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS 2016.) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.01.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

Az érték megállapítása az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerzhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költség alapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

A vonatkozó rendelet szerint az értékelést legalább két - de lehetőség szerint mindhárom - módszerrel ajánlatos elvégezni, ha ez lehetséges.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén ill. a költség alapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján becsültük meg.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja.

A hozamszámítást az ingatlan állapota miatt nem alkalmaztuk.

5. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

5.1. Ingatlanforgalmi helyzet

2026 elején egyszerre látszik a lakáspiaci kereslet megtorpanása, a kínálati oldal erősödése és a támogatott hitelek dominanciája. Az ingatlanpiaci szereplők friss adatai alapján egy összetett, többpólusú piac rajzolódik ki: miközben országosan visszaesett az érdeklődés, a panellakások tartják magukat, az építési engedélyek száma hatéves csúcsot döntött, a fiatalok pedig egyre inkább hitelből képzelik el az önálló életet. A számok mögött azonban nem egységes trend, hanem eltérő irányok húzódnak meg, földrajzi, ingatlantípus szerinti és finanszírozási különbségekkel.

Országos szinten 24 %-kal visszaesett az eladó használt lakóingatlanok iránti telefonos érdeklődés, ugyanakkor a panellakások népszerűsége stabilan megmaradt, mivel ezek iránt a kereslet jóval kisebb mértékben csökkent, mint a téglalapítású lakásoké az ingatlan.com friss elemzése szerint. Az Otthon Start Program és az elsőlakás-vásárlókat célzó budapesti beruházások viszont kettészakíthatják a fővárosi lakások piacát. (forrás: index.hu)

Most az év elején a budapesti lakáspiac továbbra is élénk, ugyanakkor mind a vevői, mind pedig a beruházói oldalon, egyre tudatosabb döntések születnek. A jó lokáció, a korszerű műszaki tartalom és a hosszú távú értékállóság továbbra is a legkeresettebb tulajdonságok.

A Budapest VIII. kerület (Józsefváros) lakáspiaca az utóbbi években jelentősen átalakult: az árak gyorsan nőttek, miközben a kerület bizonyos részei erősen gentrifikálódnak (Corvin-negyed, Palotanegyed).

A VIII.kerület ma már közepes–felső kategóriás befektetési lokáció Budapesten, ahol a lakásárak jellemzően 1–1,5 millió Ft/m² között vannak, de a jobb részeken már 1,7 M Ft/m² felett is.

Budapest VIII. kerület lakáspiaca (2025–2026)

1. Árak (négyzetméterár)

Budapesten az átlagos lakásár kb. 1,2 millió Ft/m² körül van.

A VIII. kerület ennél általában kissé olcsóbb vagy az átlag körül mozog, de a belső részek már drágábbak.

Tipikus árak:	Lakástípus	Átlagos nm ár
	régi téglalakás	1,0 – 1,3 M Ft/m ²
	panel	0,9 – 1,1 M Ft/m ²
	új építésű	1,5 – 1,8 M Ft/m ²

2. Mikrorészek közötti különbség:

A VIII. kerület nagyon heterogén.

Drágább részek: Palotanegyed, Corvin-negyed, Klinikák környéke. Árak: 1,3 – 1,8 M Ft/m²

Közepes árú részek: Orczy negyed, Népszínház utca környéke. Árak: 1,0 – 1,2 M Ft/m²

Olcsóbb részek: Magdolna-negyed, Dankó utca környéke. Árak: 0,9 – 1,0 M Ft/m²

3. Bérlakáspiac

A VIII. kerület a bérlők egyik fő célpontja. Okok: egyetemek közelsége (SE, ELTE), jó közlekedés, relatíve olcsóbb belvárosi alternatíva

Tipikus bérleti díjak:	Lakásméret	Bérleti díj
	garzon	160–220 ezer Ft
	2 szobás	220–320 ezer Ft
	3 szobás	320–450 ezer Ft

Budapesten a bérleti díjak 2025-ben kb. 9–10%-kal nőttek éves szinten.

5.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az ingatlan felújítást követően lakó funkcióra, esetleg irodának alkalmas.

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

Az értékelést a redukált alapterület figyelembevételével, 5 összehasonlító adat átlaga alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások az átlagnál magasabb össz-korrektíót eredményezhetnek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 3.2. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

Fizikai állapot összefoglalása:

Értéknövelő tényezők:

- épület kerületen belül jó elhelyezkedése

Értékcsökkentő tényezők:

- komfortos,
- gáz nincs, fűtése egyedi kályhával megoldott
- a lakás rossz fizikai állapotú, teljes felújítást igényel
- a fizikai állapot 55%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Értékszámítás:

Összehasonlító szempont	Értékeendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1084 Bp. Német utca 4. fszt. 4.	Bp. VIII.ker. Szerdahelyi u.	Bp. VIII.ker. Csarnoknegyed	Bp. VIII.ker. Koszorú u.	Bp. VIII.ker. Mátyás tér	Bp. VIII.ker. Bacsó B. u.
ALAPADATOK						
Ingotlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Természetbeni funkció	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek (m2)	na	na	na	na	na	na
Felép. red. ater. (m2)	22	31	23	35	35	28
Adásvétel / hird.ár (Ft)		37 500 000	31 500 000	40 000 000	38 500 000	38 990 000
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Infó forrás		ingatlan.com/ 34906405	ingatlan.com/ 35317177	ingatlan.com/ 35100640	ingatlan.com/ 34809507	ingatlan.com/ 35234553
adásvétel/kínálat időpontja		2026.04 .hó	2026.04 .hó	2026.04 .hó	2026.04 .hó	2026.04.3.hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 151 196	1 149 194	1 301 087	1 085 714	1 045 000	1 322 875
Környezet/Infrastruktúra	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.	nagy városi vegyes öv.
Épület jellemzők	p+fszt+1 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	p+fszt+3 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	p+fszt+3 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	p+fszt+3 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	p+fszt+3 em.; téglafalazat, magastetős, lift van	p+fszt+2 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs
Lakás jellemzők	egyszerű alaprajzú.	átlagos alaprajzú.	átlagos alaprajzú.	átlagos alaprajzú.	átlagos alaprajzú.	átlagos alaprajzú.
Elhelyezkedés/szint	fszt, udvari	3. em., utcai	2. em., udvari	2.em., udvari	félemelet	fszt, udvari
Helyiségek/szobák	1 szobás	1 szobás	1 szobás	1 szobás	1 szobás	1 szobás
Építés/Felújítás éve	1800-as évek vége	1900	1900	1900	1900	1900
Állapot	rossz fizikai állapotú	átl. állapotú ép.+közepes áll. lakás	átl. állapotú ép.+közepes áll. lakás	átl. állapotú ép.+közepes lakás	átl. állapotú ép.+jó állapotú lakás	jó állapotú ép. Közepes áll. lakás
Fűtési mód /extrák	egyedi: kályha	egyedi:	egydi	gázkonvektor	elektromos padlófűtés	elektromos fűtőpanel
Komfortfokozat, gépészet	komfortos (wc, zuhanyzó a konyhában)	komfortos	félkomfortos (nincs fürdő)	komfortos	komfortos	komfortos
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 151 196	1 149 194	1 301 087	1 085 714	1 045 000	1 322 875
ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK						
Környezet	nagy városi vegyes öv.	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmuvek, megközelíthetőség)	p+fszt+1 em.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Építési kor	1800-as évek vége	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Felép. alapter.	22	nagyobb	hasonló	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		10%	0%	10%	10%	5%
Fizikai állapot	rossz fizikai állapotú	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-20%	-25%	-20%	-25%	-20%
Komfortfokozat	komfortos (wc, zuhanyzó a konyhában)	jobb	rosszabb	jobb	jobb	jobb
		-10%	5%	-10%	-10%	-10%
Funkció, hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Lift	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Fszt.i. udvari elhelyezkedés		jobb	jobb	jobb	hasonló	hasonló
		-5%	-5%	-5%	0%	0%
Fűtési mód/gépészet	egyedi kályha/villanybojler	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyéb - épület állapota		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
korrekciók összesen:		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Korr. egységár (Ft/m²)	805 838	804 435	910 761	760 000	731 500	926 013
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
Korrigált egységár:					805 838 Ft/m²	
Ingotlan redukált alapterülete:					22 m²	
Becsült piaci érték:					17 728 436 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					17 700 000 Ft	

5.4. Hozam alapú értékelés

Az ingatlan adottságai miatt a lakás bérbeadásra nem alkalmas, ezért hozamértéket nem számolunk.

5.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	17 700 000	100%	17 700 000
Végső forgalmi érték:			17 700 000 Ft

Következtetések: Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben nem alkalmaztuk, végső forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

6. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2026.03.18-i keltezésű e-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2026. április 7.

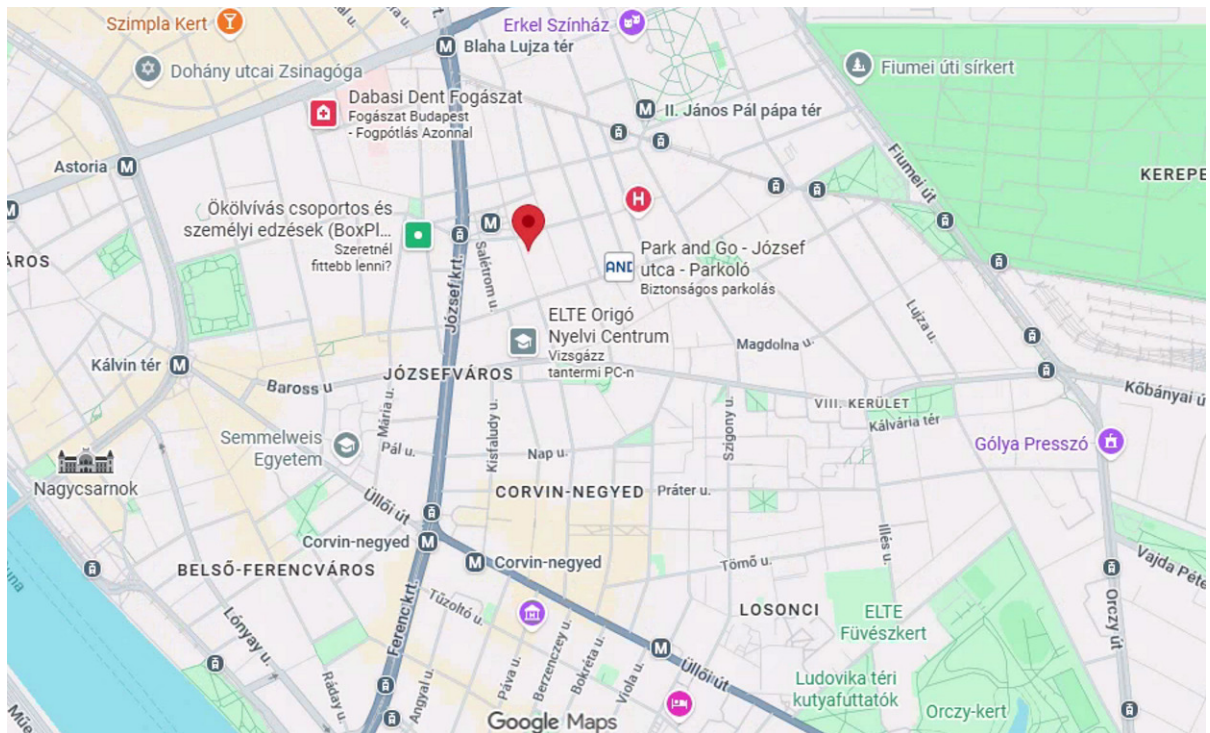


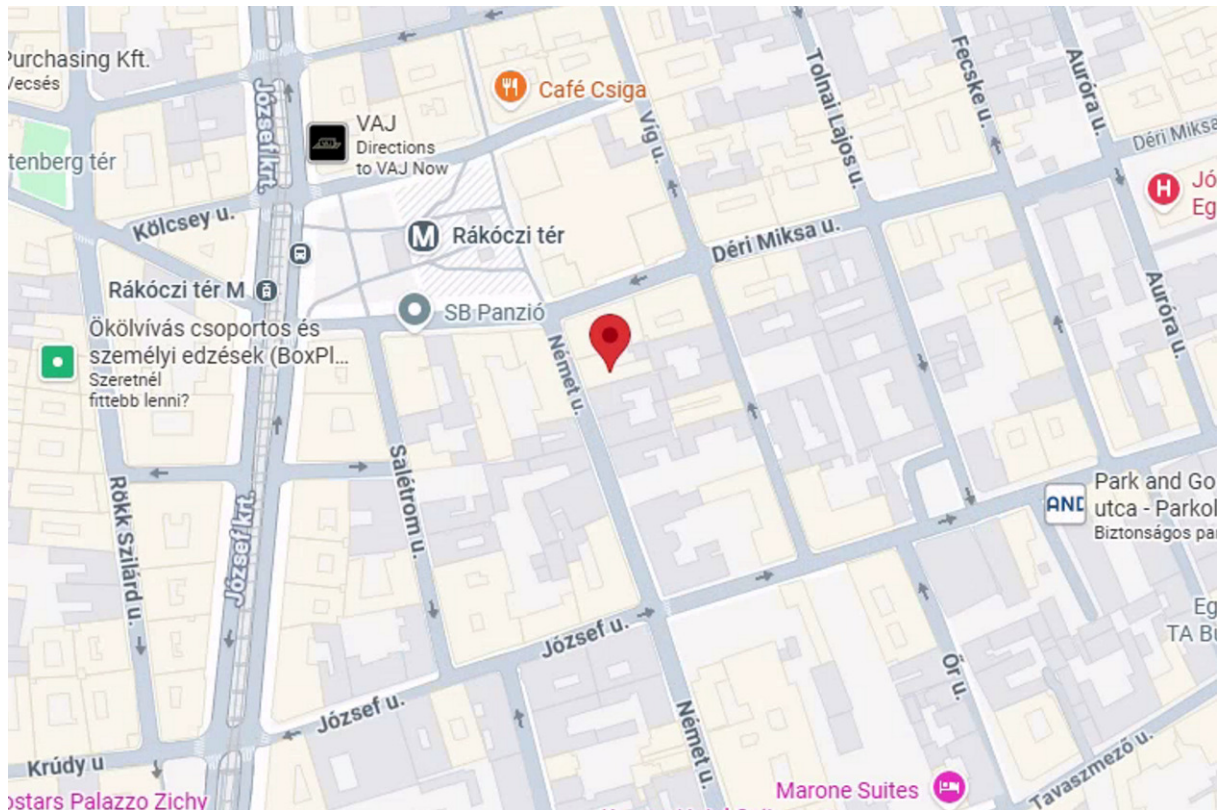
FORSZ
Vagyontértékelő, Auditáló és
és Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

- térképrészletek
- fotók
- tulajdoni lap
- alaprjz
- társasház alapító okirat kivonata

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

(2026.04.07.)



utcakép – környezet



utcakép – társasház főhomlokzata



társasház bejárata



a lakás főhomlokzata



társasház udvari homlokzata és lakás bejárata



terasz



ajtószám



konyha-fürdő-wc



konyha-fürdő-wc



vízóra



villanyóra



szoba



szoba



szoba



szoba, kályha



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260318/3348
2026.03.18

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.18. 08:52:55
ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 34910/0/A/6 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII KER., NÉMET UTCA 4. FÖLDSZINT/4 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VIII ker., Belterület, 34910/0/A/6

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999979/1999/				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	22	1	0	571/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 71682/1995/1995.03.21				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 71682/1995/1995.03.21				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 212784/1993/1993.11.04 eredeti felvétel, 71682/1995/1995.03.21 Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.				

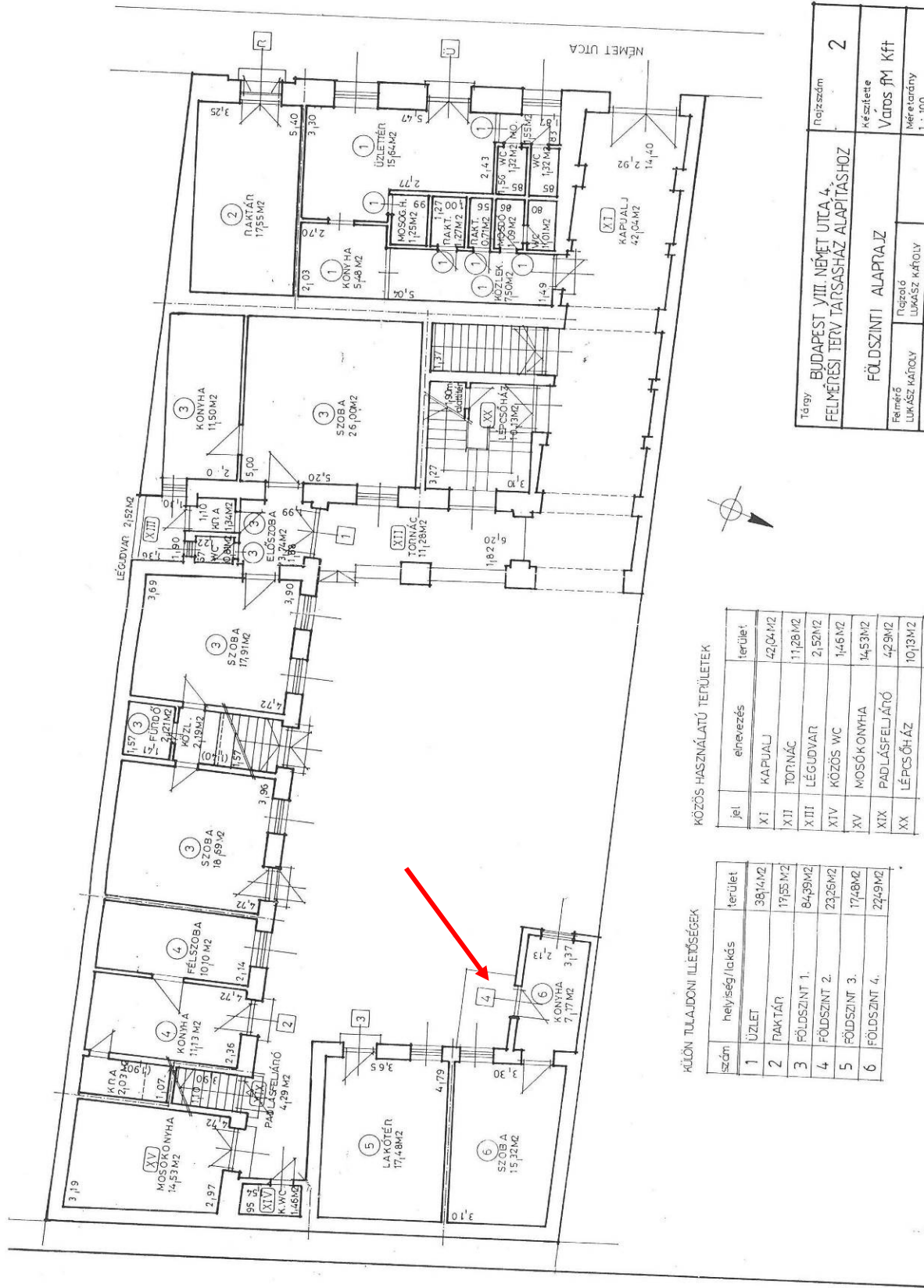
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-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

Lakás alaprajza:



KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

szám	helyiség/lakás	terület
1	ÜZLET	3814M ²
2	TRAKTÁR	1755M ²
3	FÖLDSZINT 1.	8439M ²
4	FÖLDSZINT 2.	2326M ²
5	FÖLDSZINT 3.	1748M ²
6	FÖLDSZINT 4.	2249M ²

KÖZÖS HASZNÁLTATÓ TERÜLETEK

jel	énevezés	terület
XI	KAPUJALJ	42,04M ²
XII	TOTNÁC	11,28M ²
XIII	LÉGDYVART	2,52M ²
XIV	KÖZÖS WC	1,46M ²
XV	MOSÓKONYHA	14,53M ²
XIX	PADLÁSFELJÁTÓ	42,9M ²
XX	LÉPCSŐHÁZ	10,13M ²

Térny	BUDAPEST VIII. NÉMET UTCA 4.	rajzszám	2
FELMÉRÉSI TERV TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSHOZ		készítete	Város FM Kft
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ		Méretarány	1 : 100
Felmérés LUKÁSZ KÁPOLY	Tervező LUKÁSZ KÁPOLY	Dátum	1995. JANUÁR
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>		



Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezési idő:	1995. MAR. 21.
Ügy: 71682	Adatszám:
Előadó:	

Társasháztulajdönt
alapító okiratJÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezési szám:	17 X 0 - 19813
Melléklet:	Összesség:
Összesség:	Előszám:

Budapest, VIII.ker. Német u. 4.
(Hrsz.:34910, tul.lapsz.:390)

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	Földhivatala
INGATLANLATI ÉRTÉKÍTÉSI IRODÁJA	1084 Budapest, Pf. 196.
IKTATÓSZÁM: 2870/95	Határozat
ELINTÉZÉSI HATÁRIDŐ:	A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra (Ingatlanrészre) a bejegyzés az okiratban foglalt tartalommal
ELŐADÓ:	Meg történt
	Határozatom ellen a módosított 1972. évi (LXIII. tv.) 23/a. §-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett fellebbezést lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál. A fellebbezés illetékköteles.
	Budapest, 1995. u. 27.
	
	Legálennyilvántartási főelőadó
	

1994

59.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Német 4.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Őr u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 390. számú tulajdoni lapon, 34910. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Német u. 4. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 23/1994 (IV. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek, 537.00 m² területtel, a telken lévő járdákkal, előlépcsőkkel;
- II. Az épület alapszerkezete, felmenő falszerkezete, pillérek, kéménypillérek, válaszfalak;
- III. Az épület födém szerkezetei, áthidalások és kiváltások, függőfolyosó szerkezete, lépcsőszerkezetek;
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással, csatlakozó épületbádogos szerkezetekkel;
- V. Homlokzatképzés lábazattal, csatlakozó épületbádogos szerkezetekkel;
- VI. Vízvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vízvezeték berendezési tárgyai és szerelvényei;
- VII. Szennyvízvezeték hálózat az épületre történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek rácsatlakozó vezetékéig;
- VIII. Gázvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig;
- IX. Elektromos vezeték hálózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos mérőórájáig, a közös használatú helyiségek elektromos szerelvényei;

Város fM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

X.	Minden egyéb, a fentiekben nem részletezett, közös rendeltetésűnek minősülő épületszerkezeti, szakipari és épületgépészeti épületrész;	
XI.	Kapualj:	42.04 m ²
XII.	Tornác:	11.28 m ²
XIII.	Légudvar:	2.52 m ²
XIV.	Közös WC:	1.46 m ²
XV.	Mosókonyha:	14.53 m ²
XVI.	Pincelejáró:	10.66 m ²
XVII.	Folyosó:	50.44 m ²
XVIII.	Tároló:	131.58 m ²
XIX.	Padlásfeljáró:	4.29 m ²
XX.	Lépcsőház:	25.94 m ²
XXI.	Függőfolyosó:	5.47 m ²
XXII.	Padlástér	teljes: 340.57 m ²
	hasznos:	263.82 m ²

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

A társasházhoz összesen 8 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/1 számú tulajdoni lapon 34910/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt., 38 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 987/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/2 számú tulajdoni lapon 34910/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt., 18 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 467/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/3 számú tulajdoni lapon 34910/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt. 1. sz. alatti 3 szobás, 84 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 2182/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/4 számú tulajdoni lapon 34910/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt. 2. sz. alatti 1/2 szobás, 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 597/10000 hányad.

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/5 számú tulajdoni lapon 34910/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt. 3. sz. alatti szobás, 17 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 442/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/6 számú tulajdoni lapon 34910/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 571/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/7 számú tulajdoni lapon 34910/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. l.em. 1. sz. alatti 3 szobás, 126 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 3273/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/8 számú tulajdoni lapon 34910/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. l.em. 2. sz. alatti 1 szobás, 57 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1481/10000 hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXII sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgalmak, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 390. számú tulajdoni lapon 34910. hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

A./ A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban

- a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra nézve megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti, amely esetben a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.

- b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható.

A rendeltetészerű használatról csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

- c./ Az ingatlan jó karbantartása és rendeltetészerű használhatóságának fenntartása a tulajdonos kötelezettségét képezi.

E fenntartási feladatok köréből azon hiányosságok megszüntetéséről, melyek a közös tulajdonú ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonú ingatlanban károsodást vonhatnak maguk után, a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni.

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatban másutt keletkezett károk megszüntetése, illetőleg az ezekkel kapcsolatban felmerülő költségek viselése is a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosának kötelezettségét képezi.