

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1084 Budapest Víg utca 3. fszt. 3. alatti,
34821/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott
öröklakás megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2026. április 2.

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.
5.4. Végső forgalmi érték meghatározása	15.
6. MEGJEGYZÉSEK	15.
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
alaprajz	
társasház alapító okirat kivonata	
bérleti szerződés	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1084 Budapest Víg utca 3 fszt.3		
természetben:	1084 Budapest Víg utca 3 fszt.3		
Helyrajzi szám:	34821/0/A/3		
Megnevezése tul.lapon:	lakás		
természetben:	lakás		
Ért. ing. területe:	40	m ²	eszmei hányad 1205 10000
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, üres lakásként történő értékesítés 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 Víg utca 3. fszt. 3. alatti, 34821/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott öröklakás megnevezésű ingatlan becslött

Forgalmi értéke kerekítve:

39 300 000,- Ft, azaz Harminckilencmillió-háromszázezer 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 becslött érték bruttó, áfával növelt értéként értendő.

11. A szakvéleményt készítette:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

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

Budapest, 2026. április 2.



Vagyontértékelő, Auditáló
és Tanácsadó 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 2.



Vagyoneertekelo, Auditalo
es Tanacsado Kft.

1. KIINDULÁSI ADATOK

Helyszíni szemle időpontja: 2026.03.31.

Jelen voltak: bérlő
Forsz Kft. részéről - Kis Antónia 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:	34821/0/A/3
Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.18. (E-hiteles-teljes másolat)
Ingatlan címe:	1084 Budapest Víg utca 3. fszt. 3.
Fekvése:	belterület
Megnevezése, területe:	öröklakás 40 m ²
Eszmei hányad	1205/10000
Bejegyzett tulajdonos:	II/1. Bp. Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. TH - az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek
Terhek	nincs
Eltérések:	nincs

Jogi helyzet:

A Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (1999.06.01.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést:

3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34821/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg utca 3. fszt. 3. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1205/10000 hányad.

A természetbeni funkció azonos az ingatlan-nyilvántartásban szereplő megnevezéssel.

Az ingatlan komfortos, üres lakásként kerül majd értékesítésre.

Bérelti szerződés nem áll rendelkezésünkre, a kapott tájékoztatás szerint határozatlan idejű;

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, kerületrészei: 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 Víg utca 3. alatti társasház a Népszínház utca közelében áll, környezetében egyetlen földszintes lakóház.

közepes forgalmú, egyirányú mellékutcában. Szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel. A Blaha Lujza tér, 280 m, ahol számos tömegközlekedési eszköz megtalálható.

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, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

3.2. Az ingatlan bemutatása

Az épület 669 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű köztes telken fekszik. A telken zárt sorú, utcafronton álló „U” alakban beépített, egytraktusos kialakítású, belső udvaros épület áll, a kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar hosszú, kis alapterületű, burkolt. Az ingatlan összközműves.

A részben alapincézett földszintes társasház kb.1905-ben épült, összesen 7 lakásos. A lakások nagy része használaton kívül áll, az épület bontását tervezik, valószínűsíthető a környezethez hasonlóan egy többszintes lakóház építése. Az ingatlan összközműves.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak hosszirányú téglaszerkezetek; mészhabarcvakolattal
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	tető: nyereg- félnyereg, fa ácsszerkezet, cserépfedés
Homlokzatképzés	egyszerű kőporos vakolat, rossz állapotban, falakon felszívódó nedvesedés látható
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:	kb. 70%

A fszt.3. lakás a tulajdoni lapon 34821/0/A/3 hrsz-ú, 40 m²-es öröklakás megnevezésű, komfortos. Az egytraktusos jobboldali oldalszárnyban helyezkedik el, bejárata az udvarról nyílik két lépcsőfokkal, ablakai is a belső udvar felé néznek.

Helyis.: 1 szoba, konyha, előtér, fürdőszoba, kamra. Hasznos alapterület: 40 m². Bm.3,40 m.

Alaprajzi elrendezése egyszerű, a bejárat a konyhával egylégtérű előtérbe vezet, innen nyílik jobbra a szoba, balra a konyha, szembe a fürdőszoba. A szoba részben fekvőgalériázott.

A lakás folyamatosan karbantartott, néhány éve felújított.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablakok: kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtó: egyszárnyú, műanyag szerkezet. Belső ajtók szintén gerébtokos faszerkezetek.
Belső falfelületek	vakolt, festett, szoba tapétázott
Padlóburkolat	szoba: hagyományos parketta, konyha, fürdő: padlócsempe
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van;
Közmű-mérők	villany- és gázóra van
Fűtés:	egyedi - gázkonvektor
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról; 1 medencés mosogató
Melegvíz-ellátás	központi - villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Egyéb gépészet	gáztűzhely
Fizikai állapot:	75%

Fizikai állapot összefoglalása:Értéknövelő tényezők:

- kerületen belül jó elhelyezkedés

Értékcsökkentő tényezők:

- az épület felújítandó állapotú
- a lakás egytraktusos oldalszárnyban található, komfortos
- a lakás karbantartott, de közepes fizikai állapotú, a nyílászárók felújítandók

Terület –kimutatás:

szint	helyiség	hasznos alapter./m2	korr. %	korr.at. m2
fszt.3.	szoba	19,90		
	konyha	10,64		
	előtér	4,37		
	fürdőszoba	4,52		
	kamra	1,16		
	lakás összesen:	40,59	100%	40
MINDÖSSZESEN:		41		40

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 költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségből 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 költségalapú 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 igényszintnek 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 költségalapú 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 költségalapú 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, tekintettel arra, hogy az épület bontását tervezik, a hozamszámítást nem alkalmaztuk, ezért öt adatot vontunk be az összehasonlításba.

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

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 a jelenlegi lakófunkcióra kialakított, ez jelenti a leggazdaságosabb hasznosíthatóságot is. Tekintettel az ingatlannal kapcsolatos bontási tervre, az alternatív hasznosítást nem vizsgáltuk.

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 házsám 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.

A számításoknál, az előző pontban ismertetett értékmódosító tényezőket vettük figyelembe.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Értékszámítás:

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Össze has.1.	Össze has.2.	Össze has.3.	Össze has.4.	Össze has.4.
Cím	1084 Budapest, Víg u.3.fsz.3	Bp. VIII.ker. Auróra utca	Bp. VIII.ker. Bércsics utca	Bp. VIII.ker. Nagyfuvaros utca	Bp. VIII.ker. Bércsics utca	Bp. VIII.ker. Német utca
ALAPADATOK						
Ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Természetbeni funkció	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek (m ²)	na	na	na	na	na	na
Felép. red. ater. (m ²)	40	41	35	39	46	46
Adásvétel / hird.ár (Ft)		39 500 000	33 900 000	37 800 000	54 900 000	59 900 000
Adat típusa (tény/kínálat)		tény	tény	tény	kínálat	kínálat
Infó forrás		adásvétel	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com/ 35038869	ingatlan.com/ 35103302
adásvétel/kínálat időpontja		2025.02.hó	2025.08.hó	2025.03.hó	2026.04.hó	2026.04.hó
Infláció/kínálati korrekció		5%	5%	5%	-5%	-5%
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 083 429	1 011 585	1 017 000	1 017 692	1 133 804	1 237 065
Környezet/Infrastruktúra	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.	nagyvárosi vegyes öv.
Épület jellemzők	p+fszt.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	p+fszt+4 em; téglafal, magastetős, lift nincs	p+fszt+3 em; téglafal, magastetős, lift nincs	p+fszt+4 em; téglafal, magastetős, lift nincs	p+fszt+4 em; téglafal, magastetős, lift nincs	p+fszt; 8 lakásos; téglafal, magastetős
Lakás jellemzők	átlagos alaprajzú,	átlagos alaprajzú,	átlagos alaprajzú,	átlagos alaprajzú,	átlagos alaprajzú	átlagos alaprajzú
Elhelyezkedés/szint	földszint	fszt.	fszt.	Lemelet	fszt.	fszt.
Helyiségek/szobák	1 szobás	1 szobás	1 szobás	1 szobás	3 szobás	2 szobás
Építés/Felújítás éve	1905	1900	1920	1930	1950 előtt	1877
Állapot	közepes állapotú	átl. állapotú ép.+lakás	átl. állapotú ép.+lakás	átl. állapotú ép.+lakás	felúj.2026; teljesen galériázott	átl. állap. ép.+ telj. felúj., galériás lakás
Fűtési mód /extrák	egyedigázkonvektor	egyedigázkonvektor	egyedigázkonvektor	egyedigázkonvektor	egyedi: elektr.panel	egyedi: h/f.klíma
Komfortfokozat, gépészet	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 083 429	1 011 585	1 017 000	1 017 692	1 133 804	1 237 065
ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK						
Környezet	nagyvárosi vegyes öv.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Infrastruktúra (közművek, megközelíthetőség)	p+fszt.; téglafalazat, magastetős, lift nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési kor	1905	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	40	hasonló 0%	kisebb -5%	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Fizikai állapot	közepes állapotú	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -20%	jobb -20%
Komfortfokozat	komfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Funkció, hasznosíthatóság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lift	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
fszt-i elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód/gépészet	gázkonvektor/ villanybojler	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb - épület állapota		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		0%	-5%	-10%	-15%	-15%
Korr. egységár (Ft/m²)	981 780	1 011 585	966 150	915 923	963 734	1 051 505
PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
Korrigált egységár:					981 780 Ft/m²	
Ingatlan redukált alapterülete:					40 m²	
Becsült piaci érték:					39 271 200 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVÉ ÖSSZESEN:					39 300 000 Ft	

5.4. Hozam alapú értékelés

Tekintettel arra, hogy az épület bontását tervezik, a hozamszámítást nem alkalmaztuk

5.5. Végő piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján becsültük meg.

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	39 300 000	100%	39 300 000
Egyeztetett érték:			39 300 000 Ft

Következtetések:

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Végő 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 2.

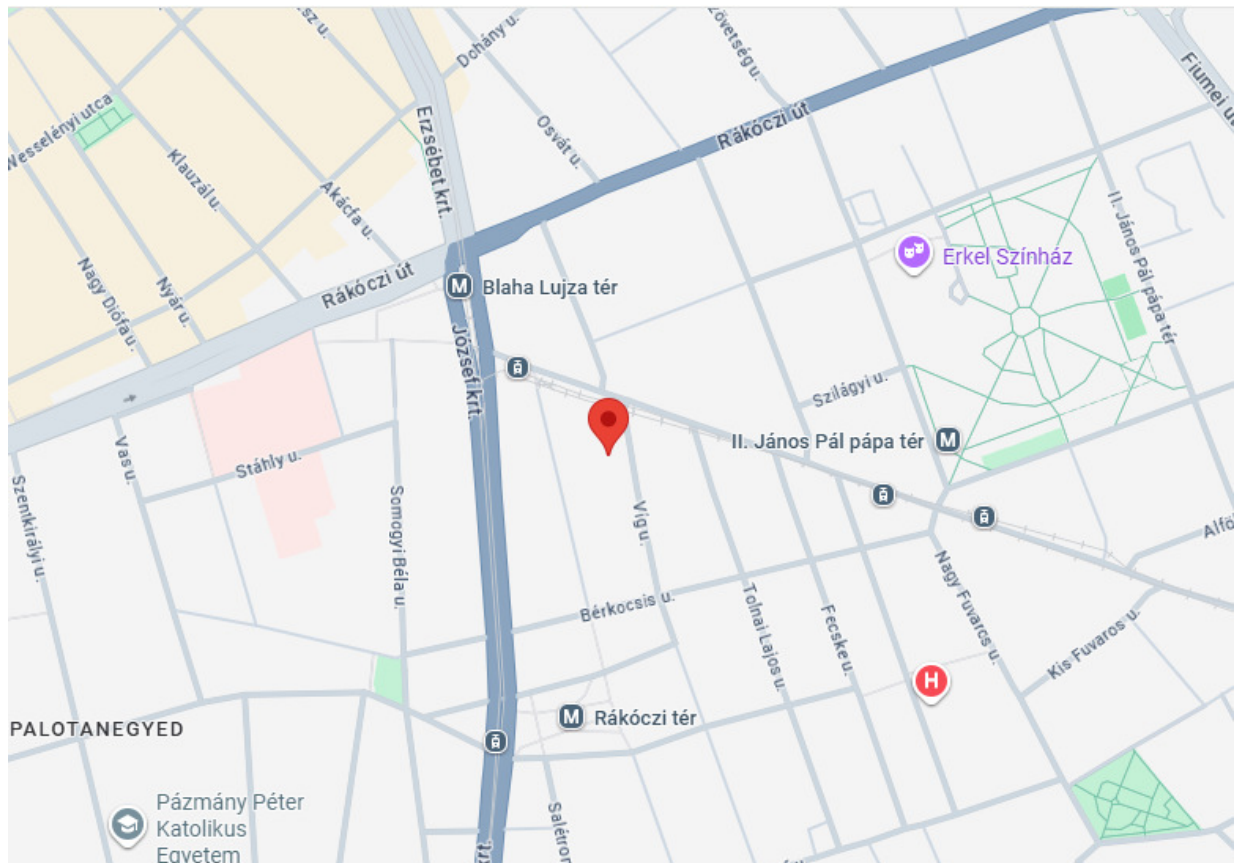


FORSZ
Vagyontékelő, Auditáló és
és Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

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

Térképrészletek





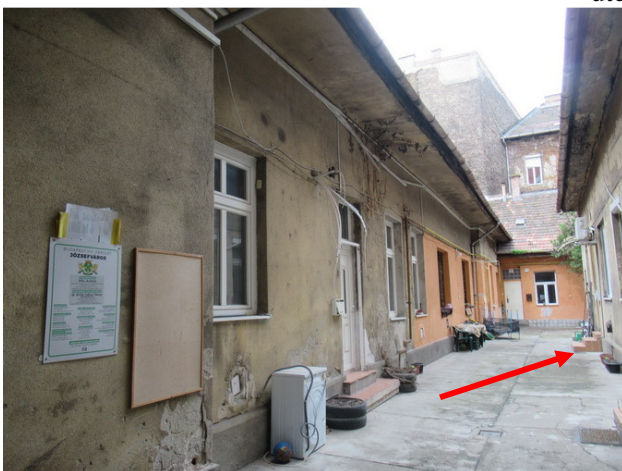
FOTOMELLÉKLET (2026.03.31.)



utcakép – környezet



utcakép



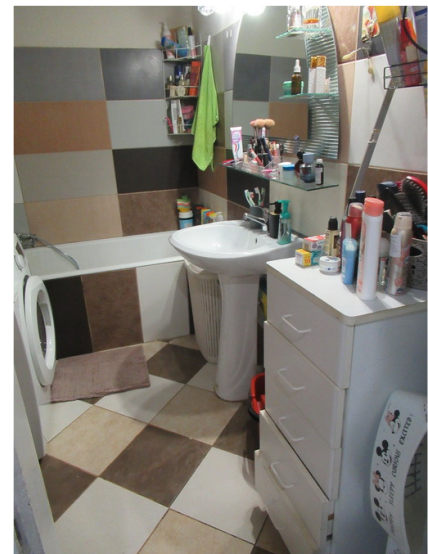
belső udvar



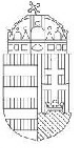
szoba



konyha



fürdőszoba



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260318/1055
2026.03.18

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.18. 07:48:23



ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 34821/0/A/3 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII KER., VÍG UTCA 3. FSZ./3
Budapest VIII ker., Belterület, 34821/0/A/3

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 234782/1/1999/1999.09.08				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	öröklakás	40	1	0	1205/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 234782/1/1999/99.09.08				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

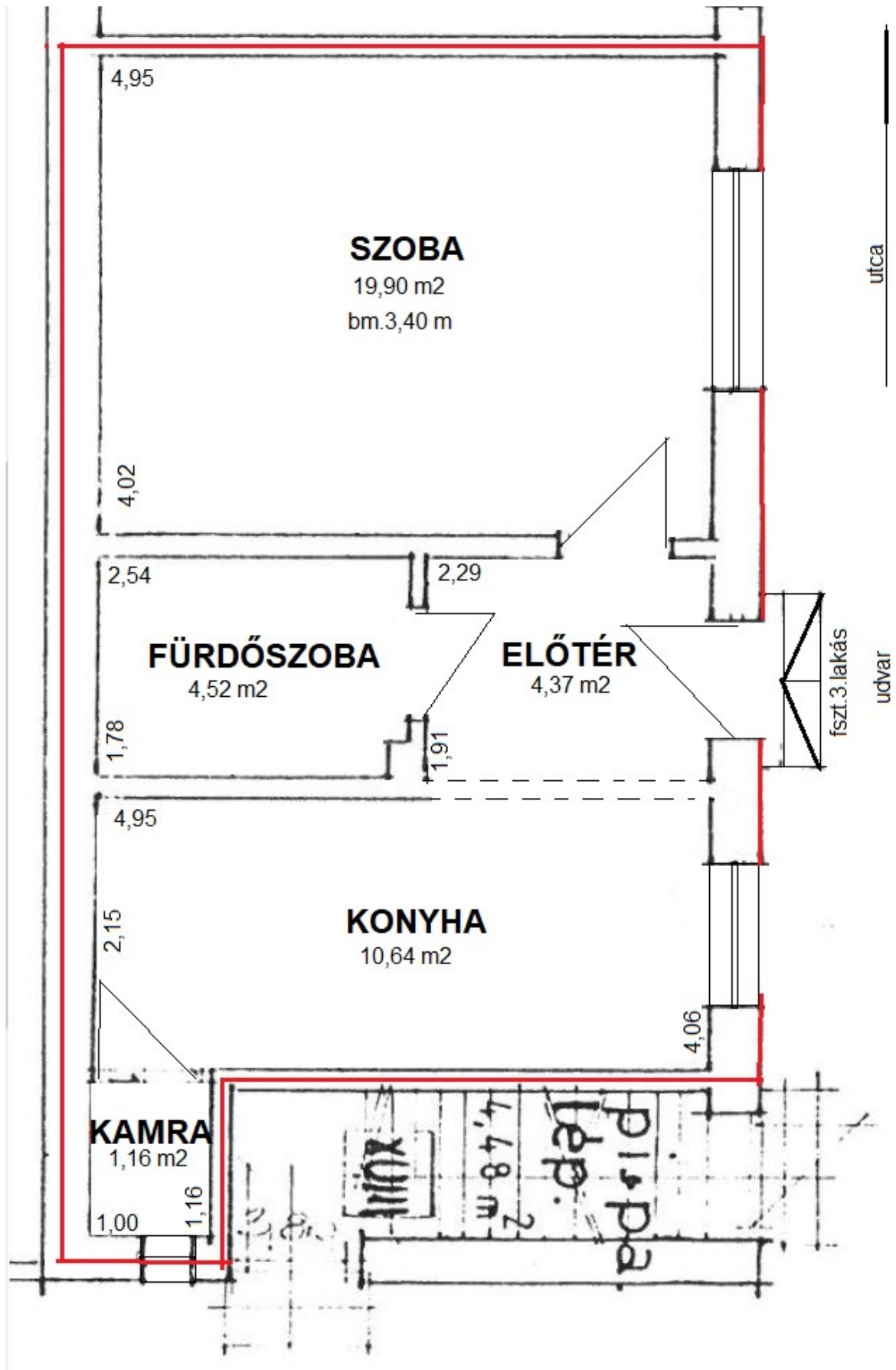
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 234782/1/1999/99.09.08				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., Eredeti felvétel 166332/1993./07.05./ eredeti felvétel Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



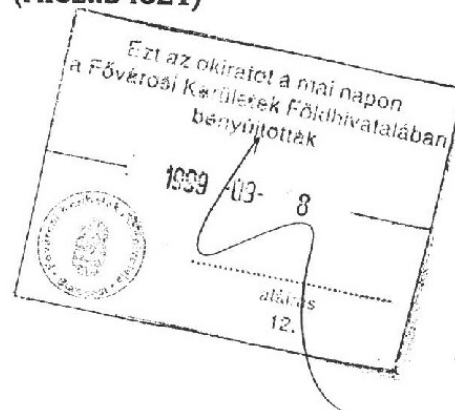
Város FM
Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft.
Józsefvárosi Iroda

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Víg utca 3.

(Hrsz.:34821)



1999.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Víg utca 3.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalud Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII.ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34821. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Víg utca 3. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 19/1998 (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben 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.

A társasház neve: Budapest VIII. kerület, Víg utca 3. Társasház.

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: 668.00 m²;
- II. Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, kémények, telekhatároló kertések.
- III. Közbenső és zárófödém, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók szerkeze) az épületek szigetelései, lépcsők szerkezeti burkolattal együtt, közbenső födémeknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül.
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek.

I.

Város fM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer**Józsefvárosi Önkormányzat**

VI.	Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.	
VII.	Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, esővíz elvezető csatornák, falfedések).	
VIII.	Külsőlábazat, homlokzatburkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, berendezési tárgyai.	
IX.	Vízbeiktetés, vízóra, víz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek vízmérőórájáig a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.	
X.	Csatornabekötés csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.	
XI.	Elektromosbeiktetés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig a közös helyiségek vezetékai és berendezési tárgyai.	
XII.	Gázbeiktetés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.	
XIII.	Az épület valamennyi, fentiekben meg nem jelölt berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, zárok, vasalatok, stb.).	
XIV.	Közlekedő:	68.38 m ² ;
XV.	Tároló:	106.28 m ² ;
XVI.	Pincelépcső:	2.03 m ² ;
XVII.	Kapualj:	14.98 m ² ;
XVIII.	Pince + padláslepcső:	4.48 m ² ;
XIX.	Mosókonyha:	10.13 m ² ;
XX.	Padláslepcső:	4.24 m ² ;
XXI.	Padlástér:	418.86 m ² ;

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

A társasházhoz összesen 7 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába 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., 34821/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg utca 3. fszt. 1. sz. alatti 2 szobás, 64 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1928/10000 hányad.

2.

2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34821/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg utca 3. fszt. 2. sz. alatti 2 szobás, 67 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 2018/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34821/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg utca 3. fszt. 3. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1205/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34821/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg utca 3. fszt. 4. sz. alatti 2 szobás, 55 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1657/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34821/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg utca 3. fszt. 5. sz. alatti 1 szobás, 44 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1325/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34821/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg utca 3. fszt. 6. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 903/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34821/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Víg utca 3. fszt. 7. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 964/10000 hányad.

III. Felhatalmazás

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről. Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

V. 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-XXI. 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 szolgálomak, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, a 34821. hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer**Józsefvárosi Önkormányzat**

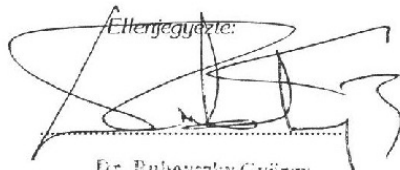
-az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

Jelen társasház-tulajdonsági okirathoz szervezeti-működési szabályzat tartozik.

K

Budapest, 1999. június 01.

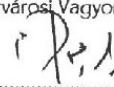
Ellenjegyzte:



Dr. Rubenzy György
Ügyvéd
Budapest V., Erzsébet tér 2.
Telefon: 1-172-199

KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
4.

Bp.Főváros Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró
Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft:



4.