

**Csák Investment Kft.**

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

**Az 1078 Budapest, Murányi u. 21. fsz.3.**

sorszám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33202/0/A/4



**Budapest, 2025 június hó**

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

#### **1. ÖSSZEFOGLALÓ**

#### **2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

#### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

#### **4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

#### **5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

### **MELLÉKLET**

Térkép

Tulajdoni lap

Alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonat

Fotók

## FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2020 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag adásvételi szerződés elkészítéséhez a vállalat gazdasági szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat mind a négy feltételének. Más, a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

**Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.**

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta a Csák Investment Kft.-t (1121 Budapest, Hangya lépcső 9. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

1078 Budapest, Murányi u. 21. fsz. 3.

Helyrajzi szám: № 33202/0/A/4

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok, általunk becsült, jelenlegi, kerekített forgalmi értéke:

**23.000.000.-**

**azaz. huszonhárommillió.-Ft**

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról, valamint a komfortfokozat megállapításáról kell állást foglalnia.

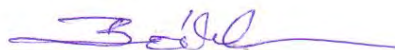
Jelen szakvélemény 1 példányban készült

Budapest, 2025 június 21.

  
Csák Investment Kft.  
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.  
Levelezési cím: 1121 Budapest, pl. 102  
Adószám: 14602764-2-43  
Számlaszám:  
10700464-486/8304-51100005

.....  
Csák Attila

Ügyvezető



.....  
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó** az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2025. 04. 14.)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

**Megbízott**, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2025. 06. 02.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejárásról tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

(Az ingatlan adatait a 2025.04.14.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

|                           |                                                                                                     |     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Cím                       | 1078 Budapest, Murányi u. 21. fsz. 3.                                                               |     |
| Tulajdonos(ok)            | VII. kerületi Önkormányzat                                                                          | 1/1 |
| Besorolás                 | Lakás                                                                                               |     |
| Helyrajzi szám            | 33202/0/A/4                                                                                         |     |
| Az ingatlan mérete        | 32 m <sup>2</sup>                                                                                   |     |
| Tulajdoni lap bejegyzései | Tulajdoni lap III. rész: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bejegyzést nem tartalmaz</li></ul> |     |

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

### 3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

|                                                                                                                                                                                                             |  |             |                                               |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| Ingatlan fajtája:                                                                                                                                                                                           |  | lakás       | Összes hasznos alapterület /m <sup>2</sup> /: | 32 m <sup>2</sup> |
| Építés éve:                                                                                                                                                                                                 |  | 1898        | Felépítmények száma /db/:                     | 1                 |
| Felújítás éve:                                                                                                                                                                                              |  | nincs infó. | Jelenlegi funkció:                            | Lakás             |
| Telek terület (m <sup>2</sup> ):                                                                                                                                                                            |  |             | Legcélszerűbb hasznosítás:                    | Iroda, lakás      |
| <b>Értékelés:</b> értékesítést befolyásoló legfontosabb információk                                                                                                                                         |  |             |                                               |                   |
| Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Murányi utcában, a kerület, egyik forgalmas utcája, az István utca közelében található. Az épület külső és belső homlokzata jó állapotú. |  |             |                                               |                   |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Földrajzi elhelyezkedés                             | Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Murányi utcában található, az utca István utca és Garay tér közötti szakaszán.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Megközelíthetőség                                   | <b>Autóval:</b><br>❖ A Garay tér felől.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Közlekedési eszközök                                | A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Dózsa György úton, és az István utcában számos trolibuszjárat és buszjárat elérhető.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Parkolási lehetőség                                 | Az épület előtt, az utcán.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években | <p>A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének.</p> <p>A VII. kerület 1873-ban, a városgyógyításkor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre.</p> <p>A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került.</p> <p>A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv miatt a városrészt Csikágónak nevezi.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.</p> |

### 3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |          |                           |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|---------------------------|
| Értékelt ingatlan típusa                              | Lakás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |          |                           |
| Hasznosítás jelenlegi formája:                        | Lakás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |          |                           |
| Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:         | Iroda, lakás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |          |                           |
| Az épület helyiségei:                                 | A helyiséglistában összesítve.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |          |                           |
| Össz. hasznos alapterület                             | 31,89 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kalkulálható alapterület | 32 m²    |                           |
| Általános ismertetés                                  | <p>Az épület 1897-ben épült, eklektikus stílusban. A becslés tárgyát képező lakás az épület udvari frontján, a földszintem, közvetlenül az udvarról nyílik. A Konyha és a konyhából leválasztott fürdőszoba simított beton aljzatú, mindkét helyiség padlóján, bontásból származó építési törmelék található. A fürdőszoba falán lévő csempét nagyrészt eltávolították. A szoba beton aljzatú, padlója építési törmelékkel borított. A szobai ablakok többsége hiányzik, a meglévő rendkívül rossz állapotú.</p> <p>A lakás gyenge állapotú.</p> <p><b>Az ingatlanban található közmű mérőórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül.</b></p> |                          |          |                           |
| Nyílászáróinak szerkezete                             | Fa szerkezetű                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          | Állaga   | gyenge minőségű és állagú |
| Helyiségek belső falfelülete                          | Festett,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |          |                           |
| Ingatlan közműellátottsága:                           | villany                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | gáz                      | csatorna | víz                       |
| Vezetékes távközl. kapcsolat                          | nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |          |                           |
| Fűtési mód                                            | Gázkonvektor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |          |                           |
| Melegvízellátás                                       | Nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          | állaga   |                           |
| Egyéb ép. gépészet.                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          | állaga   |                           |
| Igéyszint                                             | Gyenge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |          |                           |
| Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. % | 50 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |          |                           |

### 3.4 Helyiséglista

| Helyiség         | Alapterület (m <sup>2</sup> ) | Burkolat |
|------------------|-------------------------------|----------|
| konyha           | 10,50                         | Pvc      |
| szoba            | 21,39                         | parketta |
| <b>Összesen:</b> | <b>31,89</b>                  |          |

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.

**A figyelembe vett alapterület: 32 m<sup>2</sup>**

#### 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2020.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

##### 4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2020., illetve a TEGOVA javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

##### Az alkalmazott módszerek leírása:

###### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatók.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

#### Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

#### Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

#### **4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei**

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó

### **A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés**

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következőkben a szemléletesség kedvéért táblázatos formában összefoglaljuk a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

## **5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

### **5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok**

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a hozamszámítás alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültük.

### **5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése**

Az értékelt ingatlan a település központjában található. Az ingatlan, jogilag rendezett, korszerűsítés és komfortosítás után, értékesíthető. A környék kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat 10 %-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

| Előnyök   |                      |                                                                              |
|-----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Srsz.     | Megnevezés           | Kiegészítő megjegyzés                                                        |
| 1         | Jó megközelíthetőség | Az ingatlan a külső-Erzsébetvárosban, a Városliget közelében fekszik.        |
| 2         | Hasznosíthatóság     | Alapterülete megengedi, a fürdőszoba kialakítását                            |
| Hátrányok |                      |                                                                              |
| Srsz.     | Megnevezés           | Kiegészítő megjegyzés                                                        |
| 1         | Műszaki állapot      | Gyenge műszaki állapotú, melegvízellátás nincs                               |
| 2.        | Fekvés, jogi helyzet | Közvetlenül az udvarról nyílik                                               |
| 3.        | Nyílászárók          | A szobai ablakok nagy része hiányzik, a meglévők rendkívül gyenge állapotúak |
| 4.        | Parkolás             | A környéken a parkolás nehézkes                                              |

### 5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

| Összehasonlítás szempontja          | Értékelendő                                     | Össze-hasonlító - 1                             | Össze-hasonlító - 2                             | Össze-hasonlító - 3                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Ingtatlan címe:</b>              |                                                 | <b>Bpest VII. ker. Hernád u.</b>                | <b>Bpest VII. ker. Szövetség u.</b>             | <b>Bpest VII. ker. Verseny u.</b>               |
| <b>Környezete:</b>                  | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          |
| <b>Jelleg, funkció:</b>             | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           |
| <b>Infrastrukturális adottságok</b> | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal |
| <b>Építés éve:</b>                  | 1897                                            | hasonló                                         | hasonló                                         | hasonló                                         |
| <b>Műszaki áll:</b>                 | gyenge                                          | gyenge                                          | közepes                                         | gyenge                                          |
| <b>Megjegyzés:</b>                  |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| <b>Adat forrása:</b>                |                                                 | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>           |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| ár (Ft)                             |                                                 | 44 900 000                                      | 20 000 000                                      | 40 000 000                                      |
| nettó alapterület (m2)              | 32,0                                            | 39,0                                            | 28,0                                            | 37,0                                            |
| nettó alapterület (m2)              | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukáló tényező                    | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukált terület (m2)               | 32,0                                            | 39,0                                            | 28,0                                            | 37,0                                            |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)              |                                                 | 1 151 282                                       | 714 286                                         | 1 081 081                                       |
| tulajdonár viszonya/típusa          |                                                 | kínálat                                         | kínálat                                         | kínálat                                         |
| korrekciós tényező                  |                                                 | 0,90                                            | 0,90                                            | 0,90                                            |
| ajánlat/adásvétel időpontja         |                                                 | 2025.                                           | 2025.                                           | 2025.                                           |
| korrekciós tényező                  |                                                 | 1,00                                            | 1,00.                                           | 1,00                                            |
| korrigált ár (Ft)                   |                                                 | 40 409 998                                      | 18 000 000                                      | 36 000 000                                      |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2)       |                                                 | 1 036 154                                       | 642 857                                         | 972 973                                         |

#### ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

|                               |             |             |             |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>környezeti korrekció</b>   | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |
| <b>alapterület</b>            | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |
| <b>építési idő korrekció</b>  | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |
| <b>műszaki állapot</b>        | gyengébb    | gyengébb    | gyengébb    |
|                               | <b>0,85</b> | <b>0,80</b> | <b>0,85</b> |
| <b>épületen belüli fekvés</b> | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |

#### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

##### Kerekített értékek

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 880 731 | 514 286 | 827 027 |
| 880 700 | 514 300 | 827 000 |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS                | lakás             |
|--------------------------------------|-------------------|
| redukált alapterület (m2)            | 32,0              |
| fajlagos átlagár (Ft/m2)             | 740 667           |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h) | 740 700           |
| becsült bruttó érték                 | 23 702 400        |
| <b>becsült bruttó érték ker</b>      | <b>23 700 000</b> |

## 5.4. Hozamszámítás

| Összehasonlítás szempontja                | Értékelendő                                     | Össze-hasonlító - 1                             | Össze-hasonlító - 2                             | Össze-hasonlító - 3                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Ingtatlan címe:</b>                    |                                                 | <b>Bpest, VII. ker. Csengery u.</b>             | <b>Bpest, VII. ker. Murányi u.</b>              | <b>Bpest, VII. ker. Murányi u.</b>              |
| <b>Környezete:</b>                        | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          |
| <b>Jelleg, funkció:</b>                   | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           |
| <b>Infrastrukturális adottságok</b>       | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal |
| <b>Építés éve:</b>                        | 1887                                            | na                                              | na                                              | na                                              |
| <b>Műszaki</b>                            | gyenge                                          | jó                                              | jó                                              | jó                                              |
| <b>Megjegyzés:</b>                        |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| <b>Adat forrása:</b>                      |                                                 | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                 |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| bérleti díj (Ft/hó)                       |                                                 | 220 000                                         | 150 000                                         | 150 000                                         |
| nettó alapterület (m2)                    | 32,0                                            | 40,0                                            | 30,0                                            | 35,0                                            |
| alapterület (m2)                          | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukáló tényező                          | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukált terület (m2)                     | 32,0                                            | 40,0                                            | 30,0                                            | 35,0                                            |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)                    |                                                 | 5 500                                           | 5 000                                           | 4 286                                           |
| bérleti viszony típusa                    |                                                 | kínálat                                         | kínálat                                         | kínálat                                         |
| korrekciós tényező                        |                                                 | 0,90                                            | 0,90                                            | 0,90                                            |
| ajánlat/realizálás időpontja              |                                                 | 2025.                                           | 2025.                                           | 2025.                                           |
| korrekciós tényező                        |                                                 | 1,00                                            | 1,00                                            | 1,00                                            |
| korrigált bérleti díj (Ft/hó)             |                                                 | 198 000                                         | 135 000                                         | 135 000                                         |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) |                                                 | 4 950                                           | 4 500                                           | 3 857                                           |

### ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

|                               |              |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>környezeti korrekció</b>   | hasonló      | hasonló      | hasonló      |
|                               | 1,00         | 1,00         | 1,00         |
| <b>alapterület</b>            | kisebb       | hasonló      | kisebb       |
|                               | 1,05         | 1,00         | 1,05         |
| <b>épületen belüli fekvés</b> | hasonló      | hasonló      | hasonló      |
|                               | 1,00         | 1,00         | 1,00         |
| <b>műszaki állapot</b>        | gyengébb     | gyengébb     | gyengébb     |
|                               | 0,85         | 0,85         | 0,85         |
| <b>kiadhatóság</b>            | nem kiadható | nem kiadható | nem kiadható |
|                               | 1,00         | 1,00         | 1,00         |

### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 4 418 | 3 825 | 3 443 |
| 4 400 | 3 800 | 3 400 |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS                 | lakás   |
|---------------------------------------|---------|
| redukált alapterület (m2)             | 32,0    |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)           | 3 867   |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó) | 3 900   |
| becsült bérleti díj (Ft/hó)           | 124 800 |
| becsült bérleti díj ke                | 125 000 |

Az ingatlan hozam alapú értékét kínálati adatok átlagértéke alapján számoljuk.  
Jelen számításnál ezt az értéket vettük figyelembe.

- a számításokban lévő értékek forintban vannak megadva
- a tőkésítési ráta az inflációt nem tartalmazza
- Kihasználtság: 100 %

Funkció: lakás

#### Hozam alapú értékszámítás

|                                                                         | Fajlagos mennyiség                                  | Összeg               |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Bevételek                                                               |                                                     |                      |
| Alapterület Funkció 1.                                                  |                                                     | 30 m <sup>2</sup>    |
| Alapterület Funkció .                                                   |                                                     |                      |
| Bérleti díj Funkció 1.                                                  | 30 m <sup>2</sup> × 3 900 Ft/m <sup>2</sup> × 12 hó | 1 404 000 Ft         |
| Bérleti díj Funkció 2.                                                  |                                                     | 0 Ft                 |
| Kihasználtság                                                           |                                                     | 100 %                |
| Figyelembe vehető bevétel                                               |                                                     | 1 404 000 Ft         |
| Költségek                                                               |                                                     |                      |
| A tulajd. fenntartási költ.                                             | Az éves bevételek 1 %-a                             | 14 040 Ft            |
| Menedzselési költségek                                                  | Az éves bevételek 2 %-a                             | 28 080 Ft            |
| Felújítási költségalap                                                  | Az éves bevételek 2 %-a                             | 28 080 Ft            |
| Egyéb költségek                                                         |                                                     | 0 Ft                 |
| Éves üzemi eredmény                                                     |                                                     | 1 333 800 Ft         |
| Tőkésítési ráta                                                         |                                                     | 6,0 %                |
| Tőkésített érték                                                        |                                                     | 22 230 000 Ft        |
| Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen) |                                                     | Ft                   |
| <b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>                                      |                                                     | <b>22 200 000 Ft</b> |

### 5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a hozamszámítás alapú módszerrel is megbecsültük.

A kétféle módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javasoljuk:

A piaci összehasonlító hasonlóan módon tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a hozam alapú értékelés.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2025. június 21.-i fordulónappal** a következő:

| Módszer neve                                 | Megállapított érték | Súlyozás % | Számított érték   |           |
|----------------------------------------------|---------------------|------------|-------------------|-----------|
| Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték | 23 700 000          | 50         | 11 850 000        | Ft        |
| Hozamszámításon alapuló érték                | 22 200 000          | 50         | 11 100 000        | Ft        |
| Az ingatan forgalmi értéke :                 |                     |            | 22 950 000        | Ft        |
| <b>Az ingatan piaci értéke kerekítve</b>     |                     |            | <b>23 000 000</b> | <b>Ft</b> |

Budapest, 2025 június 21.

  
Csák Investment Kft.  
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.  
Levelezési cím: 1078 Budapest, pl. 102  
Adószám: 14632764-2-43  
Számlaszám:  
10700464-48678304-51100005

.....

Csák Attila  
Ügyvezető

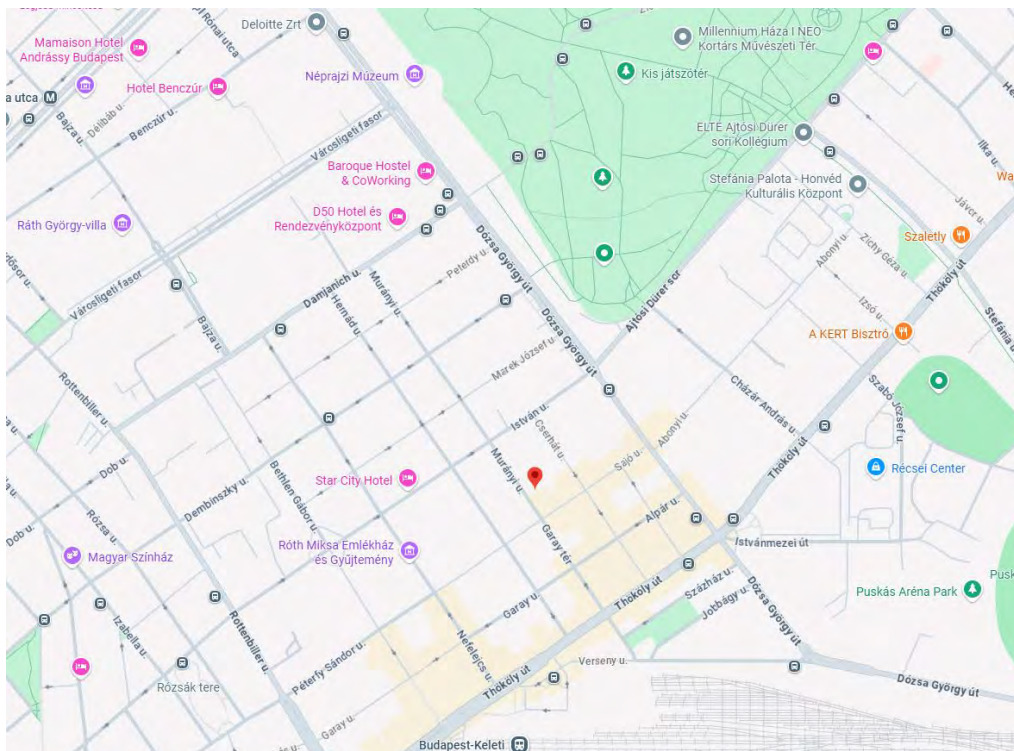


.....

Beák Attila  
EUFIM minősített szakértő

## MELLÉKLET

## Térkép



## Műholdkép



# Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/107710/2025

2025.04.14

### BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33202/0/A/4 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Murányi utca 21. földszint. ajtó:3.

#### IRÉSZ

#### 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés          | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | esszei hányad                            | tulajdoni forma |
|---------------------|---------------|---------------------------|------------------------------------------|-----------------|
| lakás               | 32            | 1 0                       | 260/10000                                | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: |               |                           | törzsi határozat: 206070/3/2006/06.08.03 |                 |
| lakás               | 32            | 1 0                       | 257/10000                                | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: |               |                           | 206070/3/2006/06.08.03                   |                 |

#### 1.

Társasház

As alapító okirat szerint hosszátartozó mellékhelyiségek.

#### IRÉSZ

#### 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 209749/1996.XII.03./  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993.I.27./  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1078 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

#### IRÉSZ

#### 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 104089/1/2005/04.11.08

törzsi határozat: 104089/2/2005/05.11.17

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

Tulajdonjog bejegyzés elutasítása Léopold István és Léopold Istvánné, Vancsa Barnabás és Vancsa Barnabásné.

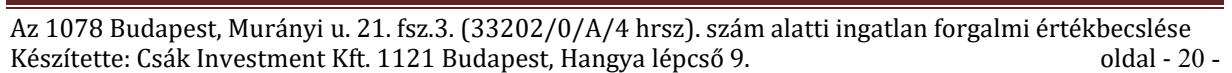
jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : -

As 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. As az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



## Társasház Alapító Okirat kivonat

|                                      |           |                       |
|--------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Padlás                               |           |                       |
| XLII                                 | Lépcsőház | 20,09 m <sup>2</sup>  |
| XLIII                                | Padlástér | 302,45 m <sup>2</sup> |
| Összesen:                            |           | 323,02 m <sup>2</sup> |
| Közös tulajdon összesen (kerekítve): |           | 1096 m <sup>2</sup>   |

A fent felsorolt épületrészek esetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat a külön tulajdonnal feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

### III. KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonosiársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékával, felszerelésével együtt.

1./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, 1. sorszámmal jelölt, földszinten lévő, nem lakás céljára használt helyiség, mely áll:

3 iroda, raktár, tárgyaló, WC, főzőfülke, közlekedő helyiségekből, összesen 69 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdoni részekből 562/10.000 hányad, a 421/1 számú tulajdoni külön lapon a 33202/1 helyrajzi szám alatt.

2./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, 2. sorszámmal jelölt, földszint 1. ajtószámú öröklakás, mely áll:

szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből, összesen 54 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdoni részekből 440/10.000 hányad, a 421/2 számú tulajdoni külön lapon a 33202/2 helyrajzi szám alatt.

3./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, 3. sorszámmal jelölt, földszint 2. ajtószámú öröklakás, mely áll:

2 szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből, összesen 85 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdoni részekből 692/10.000 hányad, a 421/3 számú tulajdoni külön lapon a 33202/3 helyrajzi szám alatt. Az albetétet az Alapító Okirat V. fejezet 2. paragrafus 6.pontja alapján szolgalmi kötelezettség terheli.

4./ A 2.sz. tervlapon ábrázolt, 4. sorszámmal jelölt, földszint 3. ajtószámú öröklakás, mely áll:

szoba, konyha helyiségekből összesen 32 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdoni részekből 260/10.000 hányad, a 421/4 számú tulajdoni külön lapon a 33202/4 helyrajzi szám alatt.

5./ A 2. sz. tervlapon ábrázolt, 5. sorszámmal jelölt, földszint 4. ajtószámú öröklakás, mely áll:

2 szoba, konyha helyiségekből összesen 43 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdoni részekből 350/10.000 hányad, a 421/5 számú tulajdoni külön lapon a 33202/5 helyrajzi szám alatt.

## Fényképek

