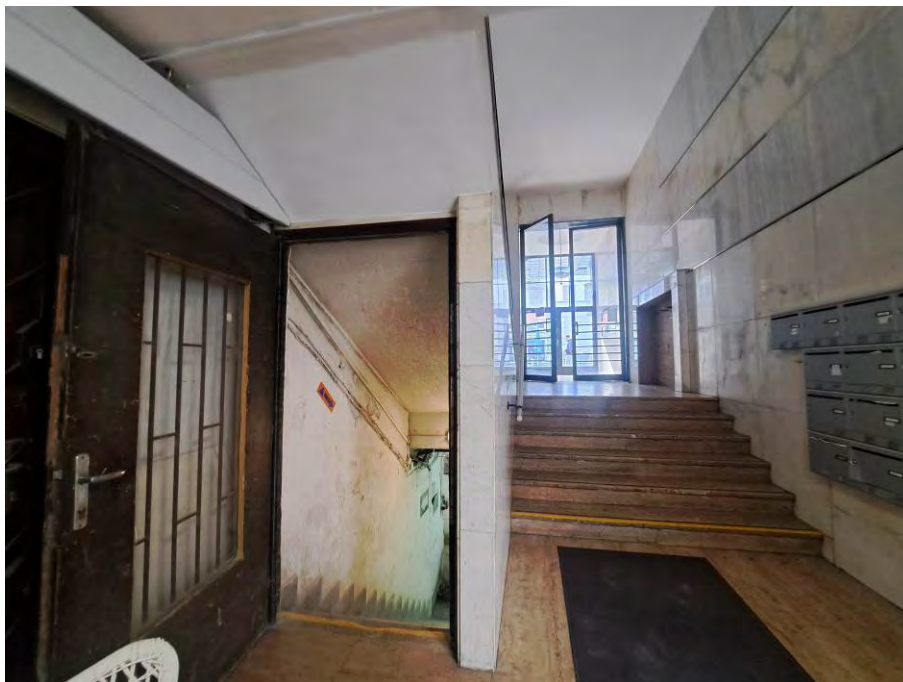


## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1075 Budapest, Madách Imre út 11. alagsor 1. R/3. alatti  
34202/1/A/3 helyrajzi számú,  
raktár megnevezésű ingatlanról**



**Budapest, 2026. február 26.**

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY                              | 3.  |
| KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA                    | 5.  |
| 1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA                 | 6.  |
| 2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI           | 8.  |
| 3. A TULAJDONI LAP ADATAI                            | 8.  |
| 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI                   | 9.  |
| 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE             | 9.  |
| 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete    | 9.  |
| 5.2. A telek bemutatása                              | 10. |
| 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása                    | 11. |
| 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása                 | 11. |
| 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE                            | 13. |
| 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet                        | 13. |
| 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága        | 14. |
| 6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés | 15. |
| 6.4. Hozam alapú értékelés                           | 17. |
| 6.5. Végző forgalmi érték meghatározása              | 19. |
| MELLÉKLETEK                                          |     |
| térképrészletek                                      |     |
| fotók                                                |     |
| alaprajz                                             |     |
| tulajdoni lap                                        |     |
| Társasház Alapító Okirat kivonata                    |     |

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási Nonprofit Zrt.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

### 2. Megbízott

**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.** (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

### 3. Megbízás tárgya

|                        |                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------|
| Ingatlan címe tul.lap: | 1075 Budapest, Madách Imre út 11. alagsor 1. R/3. |
| Helyrajzi szám:        | 34202/1/A/3                                       |
| Megnevezése tul.lapon: | raktár                                            |
| természetben:          | raktár                                            |
| Területe (tul.lap):    | 68 m <sup>2</sup>                                 |
| Értékelt tul. hányad:  | 1/1                                               |

### 4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, a jelenlegi bérlő számára történő értékesítés céljából.

### 5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (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.1.) számú ajánlásának.

### 6. Megbízó külön feltételei

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

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értébecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

## 9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

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

**a**  
**1075 Budapest, Madách Imre út 11. alagsor 1. R/3. alatti 34202/1/A/3 helyrajzi számú,  
raktár megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**20 000 000,- Ft, azaz Húszmillió Ft + 27% áfa**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

## 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 áfa törvény 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 adó-alanyiságát nem vizsgálta.

## 11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea      igazságügyi ingatlan-értébecslő, ig.szám: 007014  
EUFIM minősített ingatlanértékelő  
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2026. február 26.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z  
Vagyonértékelő, 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, az alaprajzot és a társasház alapító okiratát, a helyszínen ellenőriztük, alapterületben a tulajdoni laptól eltérést nem tapasztaltunk. 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, társasházi alapító okirat, 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 napon belüli tulajdoni lap áll rendelkezésre, mely alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk 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.
5. 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.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. 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.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2026. február 26.

Krisánszky Tímea  
PROAC Kft. – FORSZ Kft.

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards ) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) 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 is.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) 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.”

A forgalmi érték megállapítása három 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 megszerezhető 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 költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A 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 újrakepítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézet fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az európai értékelési szabvány útmutatásai szerint járunk el.

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 költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

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

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az érték módosító tényezők érték módosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

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

### **Alkalmazott módszerek, sajátosságok**

Az ingatlan adottságainak megfelelően, jelen esetben a piaci- és hozam alapú módszert alkalmazzuk. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Végső értéknek a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2026.02.24.

Jelen volt: PROAC Kft. részéről - Krisánszky Tímea ingatlanértékelő  
Bérlő részéről - Dekor Stúdió Tervezőművészek Egyesülete

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (Teljes másolat: 2026.02.11)

Az ingatlant bejártuk, felmértük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

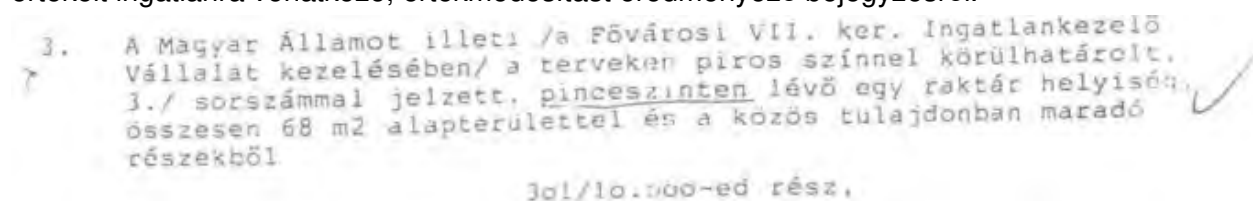
## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

|                            |                                                                            |                |           |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| Tulajdoni lap dátuma:      | 2026.02.11. (Teljes másolat)                                               |                |           |
| Ingatlan címe: (tul.lapon) | 1075 Budapest, Madách Imre út 11. alagsor 1. R/3.                          |                |           |
|                            | (természetben:) 1075 Budapest, Madách Imre út 11. alagsor 1. R/3.          |                |           |
| Fekvése:                   | Belterület                                                                 |                |           |
| Helyrajzi szám:            | 34202/1/A/3                                                                |                |           |
| Megnevezése:               | raktár                                                                     |                |           |
| Területe:                  | 68 m <sup>2</sup>                                                          | eszmei hányad: | 430/10000 |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | II/3. VII.ker. Önkormányzat                                                | tul.h.:        | 1/1       |
| Széljegyek:                | nincs                                                                      |                |           |
| Bejegyzések:               | I/1. Társasház<br>Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. |                |           |
| Terhelések:                | nincs                                                                      |                |           |

### Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 34202/1/A/3 helyrajzi számú, 68 m<sup>2</sup>-es raktár megnevezésű ingatlan pinceszinti elhelyezkedésű, a társasház közös pincéjéből közelíthető meg.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre állt (kelt.: 1990. június 6.), nincs információnk az értékelt ingatlanra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzésről.

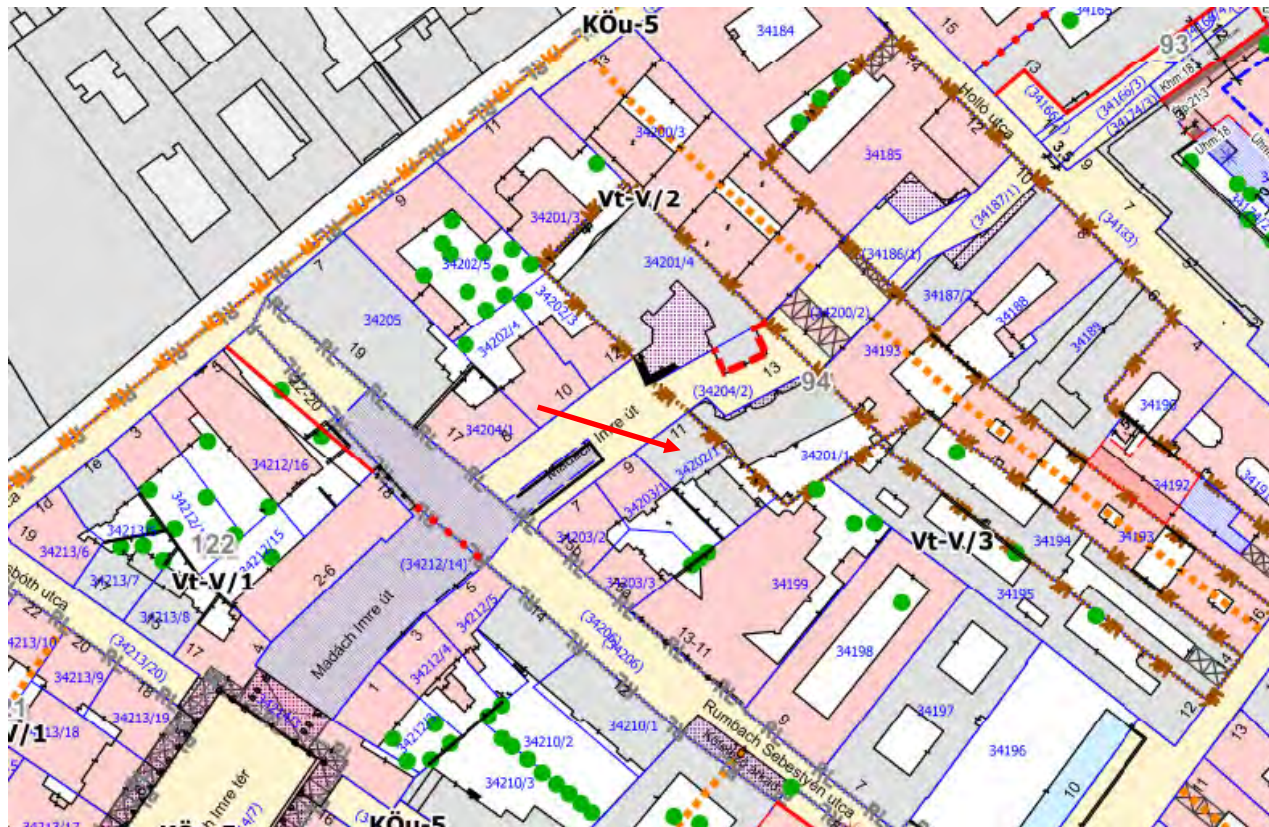


A TAO alapján a külön tulajdonban álló raktárra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti jogára vonatkozó információ, a társasházi alapító okiratból nem derül ki.



## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/3 övezetbe tartozik:



### Megjegyzés:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya társasházi albetét, az övezeti paraméterekkel nem foglalkozunk bővebben.

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.



A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNY-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya,

mindössze a teljes terület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 48 825 fő (2025. jan.1.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

#### Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan a Belső Erzsébetváros nevű részen, a Madách Imre út 11. szám alatt lévő társasházban található, közbenső telken helyezkedik el, zártisorúan beépített nagyvárosias környezetben. A Deák Ferenc tértől 450 m távolságra, míg az Astoriától megközelítőleg 650 m távolságra fekszik.

Az ingatlan nagy forgalmú, egyirányú utcák által határolt, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel. A Madách Imre út 7-13. házszámú szakaszán csak gyalogos forgalom lehetséges.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, jellemzően 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.

## **5.2. A telek bemutatása**

A társasház egy szabálytalan alakú, sík felületű közbenső helyezkedik el. A telken utcafrontokon álló, zártorú beépítésű épület áll.

A kétszárnyú kapu csak gyalogos bejutást biztosít. A belső udvar burkolt felületű. Az ingatlan összközműves.

### 5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A társasház utcafrontokon álló, zárt sorú beépítésű, 1941-1942 körül épült Fiala Géza és Kósa István tervei alapján. Hagyományos építésű, magastető, p+fszt+félemelet+7 emelet szintekre tagolódik, 1 lépcsőházas, liftes épület. A pincszinten 3 raktár, a földszinten és a félemeleten lakások és irodák, a többi szinten lakások kaptak helyet, összesen 32 db albetétből áll az épület, 24 lakás, 3 raktár és 5 iroda helyiség.

Szerkezeti ismertetés:

|                      |                                                                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alapozás, szigetelés | valószínűleg vegyes szerkezetű sávalapozás                                                                                     |
| Falak                | tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal                                                       |
| Födémek              | acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva                                                                               |
| Tetőszerk., fedés    | magastető, cserépfedés                                                                                                         |
| Lépcső:              | íves kialakítású műkő lépcsők, kovácsoltvas korláttal; a pincébe egykarú betonlépcső vezet                                     |
| Homlokzatképzés      | mészkeőlap burkolat                                                                                                            |
| Nyílászárók szerk.   | homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos fémszerkezetek |
| Padlóburkolat        | -                                                                                                                              |
| Belső falfelületek   | a közös területeken vakolt, festett, ill. márványlap burkolt                                                                   |
| Közműellátottság     | összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van                                                                                   |
| Világítás:           | a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott                                                                    |
| Egyéb:               | lift van                                                                                                                       |

### 5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34202/1/A/3 helyrajzi számú, 68 m<sup>2</sup>-es raktár megnevezésű ingatlan a Társasház alapító okirat szerint 1 raktárhelyiségből áll.

A raktár utcáról a társasház közös földszinti lépcsőlejárójáról vezető közös közlekedőn keresztül érhető el.

Egy bejárattal rendelkezik.

Jelenleg raktárként használt helyiség.

1 db ablakkal rendelkezik, mely a egy szűk légudvarra néz.

Falak nyers beton felületek, festettek. A bejárati ajtó fémszerkezetű.

Fűtése nincs, villany hálózatra kötött.

Belmagassága 2,89 m.

A raktárban jelentős felújítások nem történtek.

Fizikai állapot:

Az épület 1941-1942 körül épült, építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt az épület karbantartott. A raktárban jelentős felújítások nem történtek. Összességében átlagos állapotú, helyenként beázás nyoma látszik.

A fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

| szint                                        | megnevezés  | haszn.<br>alapter. | korr. | korr.<br>alapter. |
|----------------------------------------------|-------------|--------------------|-------|-------------------|
|                                              |             | m2                 | %     | m2                |
| pinceszint<br>(alaprajz<br>szerint)          | raktár VII. | 68,19              | 100%  | 68,19             |
|                                              |             |                    |       |                   |
|                                              |             |                    |       |                   |
| összesen:                                    |             |                    |       | 68,19             |
| TAO szerinti alapterület összesen:           |             |                    |       | 68                |
| <b>tulajdoni lapon szereplő alapterület:</b> |             |                    |       | <b>68</b>         |

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

*A jelenlegi piaci helyzetet az MNB 2025. októberi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentésének felhasználásával mutatjuk be:*

A kereskedelmi ingatlanok piaca kiemelt fontosságú, a gazdaság minden területét áthatja és az emberek mindennapi életében is szerepet játszik. A Magyar Nemzeti Bank ennek tükrében félévente megjelenő kiadványában elemzi az e piacra jellemző folyamatokat.

A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos elemzések szempontjából meghatározó az alábbi kettősség:

I. A kereskedelmi ingatlan egyrészt egy reáleszköz, amit a gazdaság szereplői termelési tényezőként használnak tevékenységükhöz, és ezáltal értékükre kihat a rájuk irányuló kereslet és kínálat viszonya.

II. Másrészt a kereskedelmi ingatlan befektetési eszköz szerepet is betölt: a befektetők azért vesznek ilyen eszközöket, hogy az ingatlan hasznosításából származó pénzáramon és/vagy az értéknövekedésen keresztül a számukra elérhető kockázatmentes hozamon felül – többletkockázat vállalása mellett – hozamprémiumot realizáljanak.

2025. első félévben javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a stagnáló gazdasági aktivitás nem biztosított kedvező környezetet a szektor élénküléséhez. Előretekintve a hazai GDP, a korábbi várakozásoktól elmaradva, 0,6 százalékkal bővíülhet 2025-ben, ami a kereskedelmiingatlan-piaci aktivitás érdemi fellendülésének további elhúzódását vetíti előre.

A kereskedelmiingatlan-szegmensek teljesítményét meghatározó makrogazdasági folyamatokat tekintve, a turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, ennek következtében a kiskereskedelmi forgalom is nőtt, ami támogatja a szegmens kihasználatlansági mutatóinak elmúlt időszakokban megfigyelhető javulását mind vidéken, mind pedig a fővárosi bevásárlóközpontokban. Ugyanakkor a csökkenő ipari termelés lassította, visszafogta az ipari-logisztikai szegmens aktivitását keresleti és kínálati oldalon is.

Itt kívánjuk megjegyezni, hogy jelentős eltérés van azonban a nagy-beruházások, a meglévő nagyobb üzlet- ill. irodaházak és az értékelte ingatlanhoz hasonló, kis alapterületű ma már korszerűtlen üzleti ingatlanok piaci helyzete között. Utóbbiak fajlagos árai jelentősen elmaradnak a korszerű üzleti ingatlanokétól. Ugyanakkor a lakáspiachoz sem lehet hasonlítani, ahol a 3%-os kamatkedvezmény pörgette meg a piacot.

Az üzleti (kereskedelmi) és lakóingatlanok piaca jelentősen eltérő dinamikát mutat 2024-ben és 2025-ben. Míg a lakáspiacot a gyorsuló áremelkedés és az élénkülő lakossági kereslet jellemzi, az üzleti ingatlanok piacán óvatosabb növekedés és a hatékonyság keresése dominál.

Az MNB Lakáspiaci Jelentése szerint a lakóingatlanok ára gyorsabban nő, mint a bérleti díjak vagy a jövedelmek, ami túllértékelttséghez vezetett.

A kereskedelmi ingatlanoknál a fókusz a felújítások és bővítések jelentik. A bérlői igények a modern, energiahatékony terek felé tolódtak el, miközben az irodapiacra továbbra is magas (14-15%) az üresedési ráta.

Budapesten belül a fővárosi kereskedelmi ingatlanpiac 2025-ben stabilizálódott, és bár a makrogazdasági növekedés lassú, a kereskedelmi szegmens (így az üzlethelyiségek is) foglalkoztatottsága nem romlott jelentősen. A belvárosi kereskedelmi ingatlanok árai Budapesten 2025–2026-ban jelentős szórást mutatnak a lokáció és az állapot függvényében, de a piacot az értéknövekedés jellemzi.

Erzsébetváros árban és forgalomban is Budapest egyik legkedveltebb kereskedelmi körzete: a helyi utcák (pl. Erzsébet körút, Király utca, Rákóczi út környéke) magas gyalogosforgalmat és turistaforgalmat generálnak, ami továbbra is vonzó a kávézók, éttermek, divatüzletek és kisebb szolgáltató egységek számára.

A VII. kerületben a kereskedelmi ingatlanok árai jelentősen függenek attól, hogy az ingatlan a "Bulinegyedben" (Belső-Erzsébetváros) vagy a külsőbb részeken található.

Ügyszintén befolyásoló tényező az, hogy utcai bejáratú-e a helyiség, milyen állapotú, milyen tevékenységre alkalmas (pl. vendéglátás, kereskedelem, egyéb szolgáltatás, raktározás stb).

Utcai, gyalogosforgalommal bíró helyek drágábbak, mert nagyobb forgalmat és potenciális eladást hoznak a bérlőknek (pl. ruhabolt, kávézó, szolgáltatás).

Bevásárlóközponti, vagy belső terek esetén a bérleti díj lehet rugalmasabb, de a szolgáltatási és közös költségekkel együtt számolandó.

Nagy alapterületű helyeknél a havi teljes díj magasabb, de a négyzetméterre vetített költség alacsonyabb lehet.

A pincszinti üzlethelyiségek olyan kereskedelmi célú nem-lakás célú helyiségek, amelyek félszuterénben vagy pince szinten helyezkednek el, gyakran részben vagy teljesen a föld alatti részen, de lehetnek utcafronti bejáratúak is. Pincszinti üzletek léteznek és aktívan jelen vannak a VII. kerület ingatlanpiacán mind bérlet, mind eladás szempontjából.

Első sorban az elhelyezkedés számít, a központi, jól megközelíthető részek jobb árazást és gyorsabb piaci mozgást mutatnak, de ha utcai bejárat vagy félig utcai kirakat van, az mindig magasabb bérleti díjat és nagyobb keresletet jelent.

A bérleti díjak rugalmasak: az alacsonyabb láthatóság miatt gyakran tárgyalhatóbbak, de előnyös hosszabb futamidőn gondolkodni. Kulcsfontosságú az állapot és felújítottság, pincszinti helyiségek esetén a nedvesség elleni szigetelés, világítás, belmagasság és közművek fejlesztése gyakran növeli a bérbe adhatóságot és díjat.

Ugyancsak befolyásoló tényező, hogy milyen tevékenység végzésére alkalmas (szolgáltató egység, raktár, üzlet).

## **6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága**

A raktár megnevezésű ingatlan természetben jelenleg bérbeadott pincszinten elhelyezkedő, jelenleg is raktárként használt helyiség az 5.4. pontban ismertettek alapján, alternatív hasznosíthatósága: raktár, tároló.

### 6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

A 34202/1/A/3 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 68 m<sup>2</sup> alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével vontuk összehasonlításba.

*Az ingatlan adottságai miatt a számítások egy adatnál az átlagnál magasabb össz-korrektciót eredményeztek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.*

- az épület 1941-1942 körül épült, építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt.
- az albetét a társasház közös földszinti lépcsőlejárójáról vezető közös közlekedőn keresztül érhető el.
- beázások nyoma látható
- a fizikai állapot: 60%-osnak tekinthető.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:



| Összehasonlító szempont                  | Értékelendő ingatlan                      | Összeas.1.                      | Összeas.2                     | Összeas.3.                | Összeas.4.                      | Összeas.5.                    |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Cím                                      | 1075 Bp. Madách Imre út 11. alagsor 1. R3 | VII. ker. Középső-Erzsébetváros | VII. ker. Külső-Erzsébetváros | VIII. ker. Palotanegyed   | VII. ker. Középső-Erzsébetváros | VII. ker. Belső-Erzsébetváros |
| HRSZ                                     | 34202/1/A/3                               | Munkás utca                     | Thököly út                    | Mária utca                | Dohány utca                     | Madách Imre tér               |
| Kiinduló alapadatok                      |                                           |                                 |                               |                           |                                 |                               |
| Adat típusa (tény/kínálat)               |                                           | kínálat                         | kínálat                       | kínálat                   | kínálat                         | kínálat                       |
| Felép. red. ater. (m2)                   | 68                                        | 100                             | 186                           | 80                        | 50                              | 39                            |
| Adásvétel / hird.ár (Ft)                 |                                           | 37 500 000                      | 17 900 000                    | 27 900 000                | 17 900 000                      | 17 900 000                    |
| Infó forrás                              |                                           | ingatlan.com/<br>34800408       | ingatlan.com/<br>34457193     | ingatlan.com/<br>34836574 | ingatlan.com/<br>35009514       | ingatlan.com/<br>34202323     |
| Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> ) | 327 392                                   | 375 000                         | 96 237                        | 348 750                   | 358 000                         | 458 974                       |
| Az ingatlan megnevezése                  | raktár                                    | raktár                          | raktár                        | raktár                    | raktár                          | raktár                        |
| Építés/Felújítás éve                     | ~1940                                     | ~1900                           | ~1900                         | ~1900                     | ~1900                           | ~1930                         |
| Állapot                                  | átlagos állapot                           | felújítandó                     | felújítandó, száraz           | közepes                   | közepes                         | közepes                       |
| Szint                                    | pinceszint                                | pinceszint                      | pinceszint                    | pinceszint                | pinceszint                      | pinceszint                    |
| Fűtési mód /extrák                       | nincs                                     | nincs                           | fűthető                       | saját gázkazán            | nincs                           | szomszédban hőközpont         |
| Utcai / udvari                           | társasház pincéjéből megközelíthető       | utca bejárat,                   | udvari                        | udvari bejárat            | utcai bejárat,                  | udvari bejárat,               |
| Ablakok/felülvilágító                    | 1db ablak                                 | 5 utcai ablak                   | nincs                         | 1 db ablak                | nincs                           | nincs                         |
| Közművek                                 | villany                                   | villany, víz, gázcsanak         | Villany és víz van.           | Villany és víz, csat.     | Villany és víz, csat.           | villany kiépítve              |
| adásvétel/kínálat időpontja              |                                           | 2026.02.hó                      | 2026.02.hó                    | 2026.02.hó                | 2026.02.hó                      | 2026.02.hó                    |
| Infláció/kínálati korrekció              |                                           | -10%                            | -10%                          | -10%                      | -10%                            | -10%                          |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 294 653                                   | 337 500                         | 86 613                        | 313 875                   | 322 200                         | 413 077                       |
| Értékmódosító tényezők                   |                                           |                                 |                               |                           |                                 |                               |
| Ép. elhelyezkedése                       |                                           | rosszabb 15%                    | rosszabb 20%                  | rosszabb 20%              | rosszabb 10%                    | hasonló 0%                    |
| Építési kor                              | ~1940                                     | hasonló 0%                      | hasonló 0%                    | hasonló 0%                | hasonló 0%                      | hasonló 0%                    |
| Fizikai állapot                          | átlagos állapot                           | rosszabb 20%                    | rosszabb 20%                  | hasonló 0%                | hasonló 0%                      | hasonló 0%                    |
| Felép. alapter.                          | 68                                        | nagyobb 10%                     | nagyobb 15%                   | hasonló 0%                | kisebb -10%                     | kisebb -15%                   |
| Épületen belüli elhelyezkedés- szint     | pinceszint                                | hasonló 0%                      | hasonló 0%                    | hasonló 0%                | hasonló 0%                      | hasonló 0%                    |
| Fűtési mód                               | nincs                                     | hasonló 0%                      | jobb -10%                     | jobb -10%                 | hasonló 0%                      | jobb -5%                      |
| Utcai / udvari                           | társasház pincéjéből megközelíthető       | jobb -10%                       | hasonló 0%                    | hasonló 0%                | jobb -10%                       | hasonló 0%                    |
| Ablakok/bevilágító                       | nincs                                     | jobb -5%                        | rosszabb 5%                   | hasonló 0%                | rosszabb 5%                     | rosszabb 5%                   |
| Közművek                                 | villany                                   | jobb -10%                       | jobb -5%                      | jobb -10%                 | jobb -10%                       | hasonló 0%                    |
| Egyéb                                    |                                           | hasonló 0%                      | hasonló 0%                    | hasonló 0%                | hasonló 0%                      | hasonló 0%                    |
| korrekciók összesen:                     |                                           | 20%                             | 45%                           | 0%                        | -15%                            | -15%                          |
| Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 293 890                                   | 405 000                         | 125 589                       | 313 875                   | 273 870                         | 351 115                       |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE     |                                           |                                 |                               |                           |                                 |                               |
| KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:                      |                                           |                                 |                               |                           | 293 890 Ft/m <sup>2</sup>       |                               |
| INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:              |                                           |                                 |                               |                           | 68 m <sup>2</sup>               |                               |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK                      |                                           |                                 |                               |                           | 19 984 520 Ft                   |                               |
| BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE ÖSSZESEN:  |                                           |                                 |                               |                           | 20 000 000 Ft                   |                               |

Megjegyzés: A korrekció mértéke az ingatlan elhelyezkedése, állapota, megközelíthetősége, közmű helyzete miatt egy esetben meghaladja a 30%-ot, de az 50%-ot nem éri el



## 6.4. A hozam alapú értékelés

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

A bérleti díjából elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tisztá működési bevétel. A tisztá bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.

A helyiség egy bérlőnek bérbeadott, ezért az ingatlan értékét a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg.

| FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS                   |                                           |                                                                                                                          |                                                                                                                                                |                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Összehasonlító szempont                         | Értékelendő                               | Összehas.1.                                                                                                              | Összehas.2.                                                                                                                                    | Összehas.3.                                                                                                |
| Cím                                             | 1075 Bp. Madách Imre út 11. alagsor 1. R3 | VII. ker., Budapest Belső-Erzsebtváros Dohány utca 1.                                                                    | VI. ker., Budapest Terézváros Jókai u.                                                                                                         | VI. ker., Budapest Külső Terézváros Városligeti fasor                                                      |
| <b>Kiinduló alapadatok</b>                      |                                           |                                                                                                                          |                                                                                                                                                |                                                                                                            |
| Felép. red. ater. (m2)                          | 68                                        | 30                                                                                                                       | 60                                                                                                                                             | 40                                                                                                         |
| Bérleti nettó díj (Ft/hó)                       |                                           | 100 000                                                                                                                  | 102 362                                                                                                                                        | 200 000                                                                                                    |
| Infó forrás                                     |                                           | ingatlan.com<br>33588780                                                                                                 | ingatlan.com<br>33294489                                                                                                                       | ingatlan.com<br>34809804                                                                                   |
| Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)             |                                           | 3 333                                                                                                                    | 1 706                                                                                                                                          | 5 000                                                                                                      |
| Az ingatlan jellege                             | raktár                                    | raktár                                                                                                                   | raktár                                                                                                                                         | raktár                                                                                                     |
| Tulajdoni hányad                                | 1/1                                       | 1/1                                                                                                                      | 1/1                                                                                                                                            | 1/1                                                                                                        |
| Ingatlan ismertetése                            |                                           | Társasház pincéjéből megközelíthető, ablak nélküli, villany közművel ellátott pincehelyiség raktárnak 4 m belmagassággal | Szuterén szinten helyezkedik el, pár lépcsővel a földszint alatt, ablak nélküli, villany közművel ellátott, őrzött kamerával, átlagos állapotú | utcai bejárat, félszuterén, felújított, raktár, fűtés árammal megoldott(nordic panel, vízmelegítő Ariston) |
| Közművek                                        | villany                                   | villany                                                                                                                  | villany                                                                                                                                        | villany, víz, csat.                                                                                        |
| Kínálati ár / időpontja                         |                                           | 2026.02.hó                                                                                                               | 2026.02.hó                                                                                                                                     | 2026.02.hó                                                                                                 |
| Kínálat miatti korrekció                        |                                           | -5%                                                                                                                      | -5%                                                                                                                                            | -5%                                                                                                        |
| Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> /hó)     |                                           | 3 167                                                                                                                    | 1 621                                                                                                                                          | 4 750                                                                                                      |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                   |                                           |                                                                                                                          |                                                                                                                                                |                                                                                                            |
| Felép. alapter.                                 | 68                                        | kisebb<br>-5%                                                                                                            | hasonló<br>0%                                                                                                                                  | kisebb<br>-5%                                                                                              |
| Épületen belüli elhelyezkedés utcai/ udvari     |                                           | hasonló<br>0%                                                                                                            | hasonló<br>0%                                                                                                                                  | jobb<br>-10%                                                                                               |
| Épületen belüli elhelyezkedés szint             | pinceszint                                | hasonló<br>0%                                                                                                            | hasonló<br>0%                                                                                                                                  | jobb<br>-5%                                                                                                |
| Fizikai állapot                                 |                                           | hasonló<br>0%                                                                                                            | hasonló<br>0%                                                                                                                                  | jobb<br>-10%                                                                                               |
| Közműellátottság                                | villany                                   | hasonló<br>0%                                                                                                            | hasonló<br>0%                                                                                                                                  | jobb<br>-10%                                                                                               |
| Funkció raktár/üzlet                            | raktár                                    | hasonló<br>0%                                                                                                            | hasonló<br>0%                                                                                                                                  | hasonló<br>0%                                                                                              |
| Fűtési mód / melegvíz/ klíma                    | nincs                                     | hasonló<br>0%                                                                                                            | hasonló<br>0%                                                                                                                                  | hasonló<br>0%                                                                                              |
| Ablakok/felülvilágító/nincs ablak               | 1 db ablak                                | hasonló<br>0%                                                                                                            | hasonló<br>0%                                                                                                                                  | hasonló<br>0%                                                                                              |
| Elhelyezkedés                                   |                                           | hasonló<br>0%                                                                                                            | rosszabb<br>10%                                                                                                                                | rosszabb<br>15%                                                                                            |
| <b>korrekciók összesen:</b>                     |                                           | -5%                                                                                                                      | 10%                                                                                                                                            | -25%                                                                                                       |
| <b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b> | <b>2 785</b>                              | <b>3 008</b>                                                                                                             | <b>1 783</b>                                                                                                                                   | <b>3 563</b>                                                                                               |
| <b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>     |                                           |                                                                                                                          |                                                                                                                                                |                                                                                                            |
| <b>KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:</b>                      |                                           | <b>2 785 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>                                                                                         |                                                                                                                                                |                                                                                                            |

## Direkt tőkésítés

| Ingatlan címe                                         | 1075 Bp. Madách Imre út 11. alagsor 1. R3 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Funkció tulajdoni lap szerint</b>                  | rakátr                                    |
| <b>Jelenlegi használat</b>                            | bérelt, ill.raktár                        |
| <b>Fizikai állapot</b>                                | átlagos állapotú                          |
| <b>Hasznos alapterület (m<sup>2</sup>)</b>            | <b>68</b>                                 |
| Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )                 | 68                                        |
| Redukált terület (m <sup>2</sup> )                    | 68                                        |
| <b>Bérbeadható terület (m<sup>2</sup>)</b>            | <b>68</b>                                 |
| Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)                   | 2 785                                     |
| Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %             | 95                                        |
| Realizálható bérleti díj (Ft/év)                      | 2 158 932                                 |
| <b>Realizálható bérleti bevétel ( Ft/év )</b>         | <b>2 158 932</b>                          |
| Menedzsment díj, árbevétel %-ban**                    | 3,0                                       |
| Menedzsment díj (Ft/év)                               | 64 768                                    |
| Felújítási költségalap (%) *                          | 2,5                                       |
| Felújítási költségalap (Ft/év)                        | 528 360                                   |
| Építményadó (Ft/m <sup>2</sup> /év)                   | 1 951                                     |
| Építményadó (Ft/év)                                   | 132 668                                   |
| Összes kiadás (Ft/év)                                 | 725 796                                   |
| <b>Összes kiadás (Ft/év)</b>                          | <b>725 796</b>                            |
| Tiszta jövedelem (Ft/év)                              | 1 433 136                                 |
| <b>Tiszta jövedelem (Ft/év)</b>                       | <b>1 433 136</b>                          |
|                                                       |                                           |
| Tőkésítési ráta (%)                                   | 8,5                                       |
| <b>Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)</b>      | <b>16 860 424</b>                         |
| <b>Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve</b> | <b>16 900 000</b>                         |

|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Kiegészítő adatok</b>                                                            |            |
| Pótlási költség (Ft)                                                                | 21 134 400 |
| **A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban |            |
| * A felépítmény pótlási költsége %-ában                                             |            |

**6.5. Végső piaci érték megállapítása**

| Érték megállapítás módja     | Megállapított nettó érték (Ft) | Súlyozás % | Súlyozott érték (Ft) |
|------------------------------|--------------------------------|------------|----------------------|
| Piaci összehasonlító módszer | 20 000 000                     | 100%       | 20 000 000 Ft        |
| Hozamalapú módszer           | 16 900 000                     | 0%         | 0 Ft                 |
| <b>Egyeztetett érték:</b>    |                                |            | <b>20 000 000 Ft</b> |

**Következtetések:**

A kapott értékek a módszerek eltéréseiből adódóan kismértékben különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

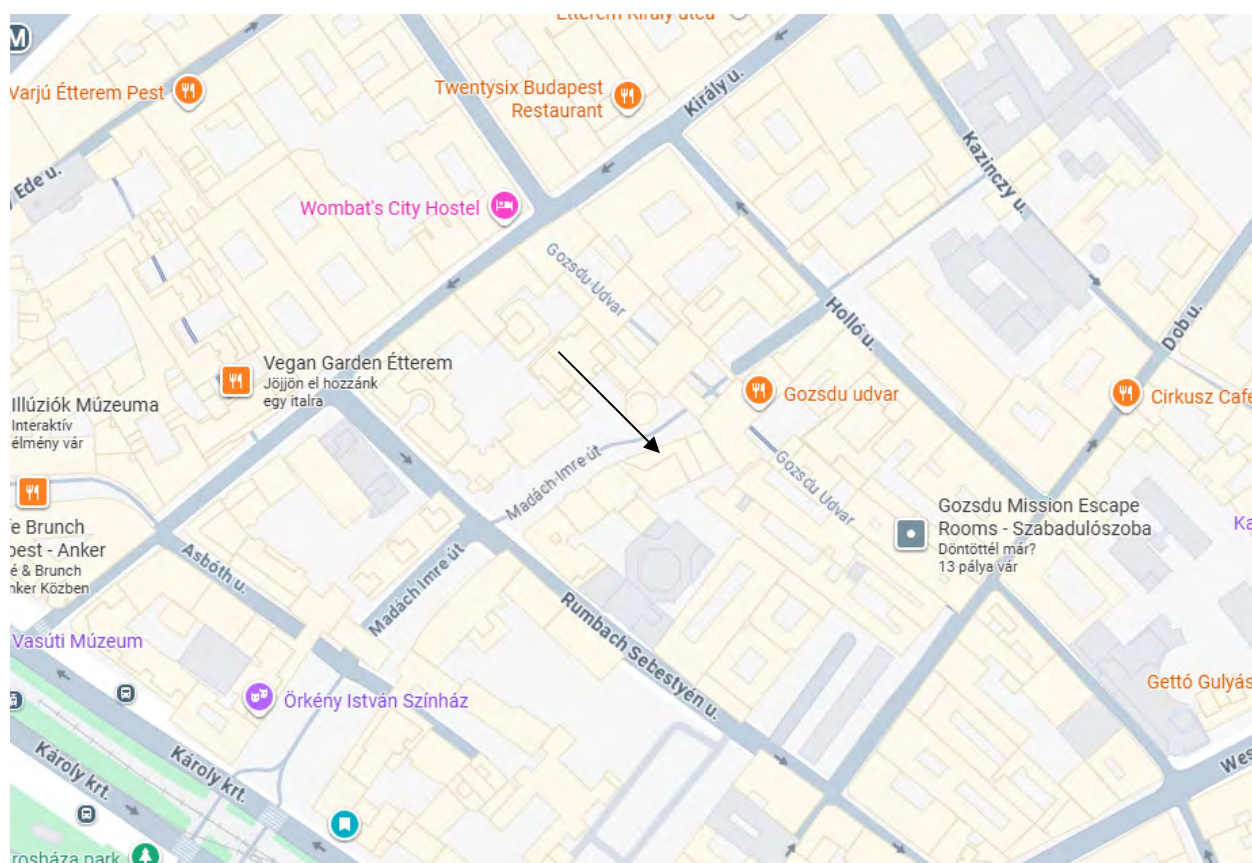
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>a</b></p> <p><b>1075 Budapest, Madách Imre út 11. alagsor 1. R/3. alatti 34202/1/A/3 helyrajzi számú, raktár megnevezésű ingatlan becsült</b></p> <p><b>Forgalmi értéke kerekítve:</b></p> <p><b>20 000 000,- Ft, azaz Húszmillió Ft + 27% áfa</b></p> <p>A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Budapest, 2026. február 26.

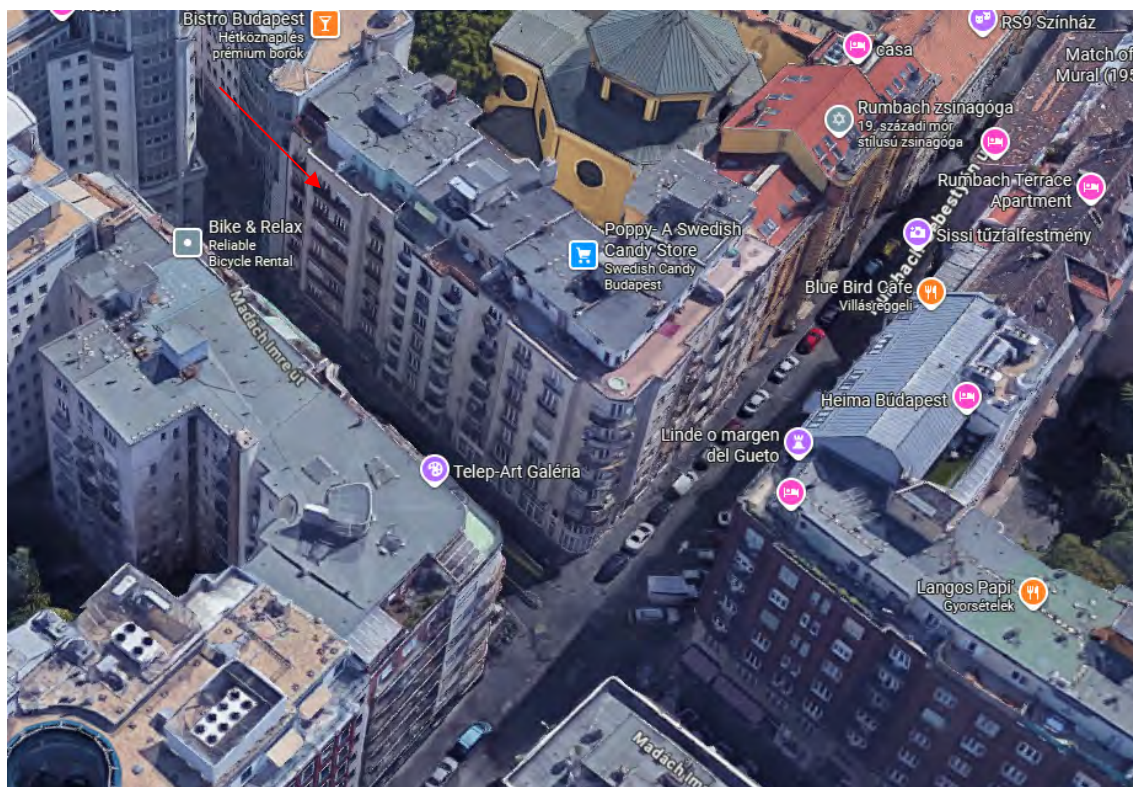
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z  
Vagyonerőtelő, Auditáló és  
Tanácsadó Kft.

## TÉRKÉP







## FOTOMELLÉKLET

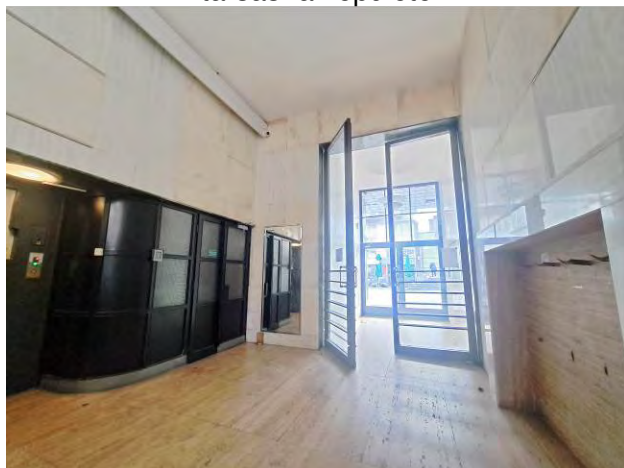
szemle időpontja.: 2026.02.24.



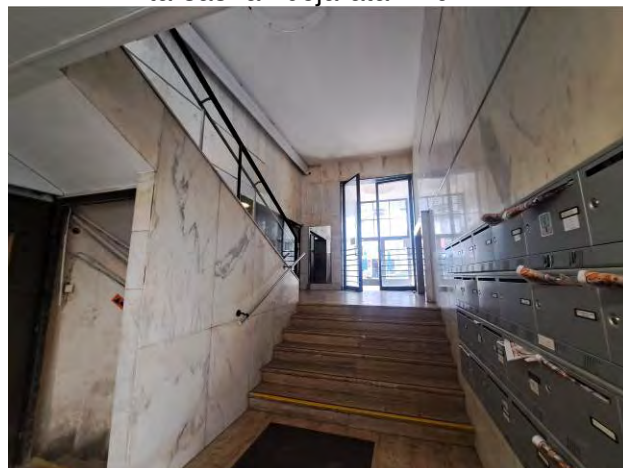
társasház épülete



társasház bejárata kívülről



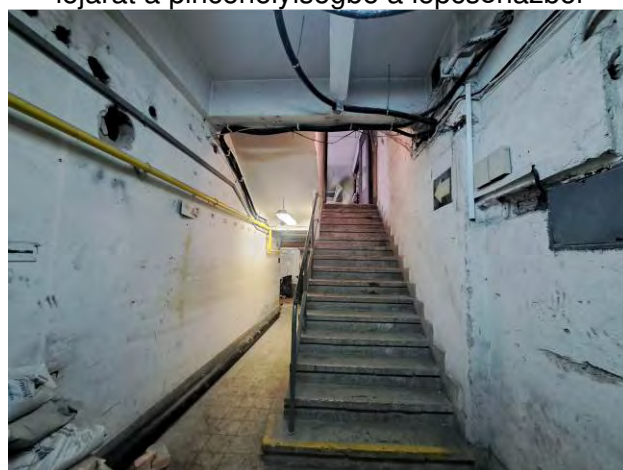
társasház bejárata belülről



lejárat a pincehelyiségbe a lépcsőházból



lejárat a pincehelyiségbe a lépcsőházból

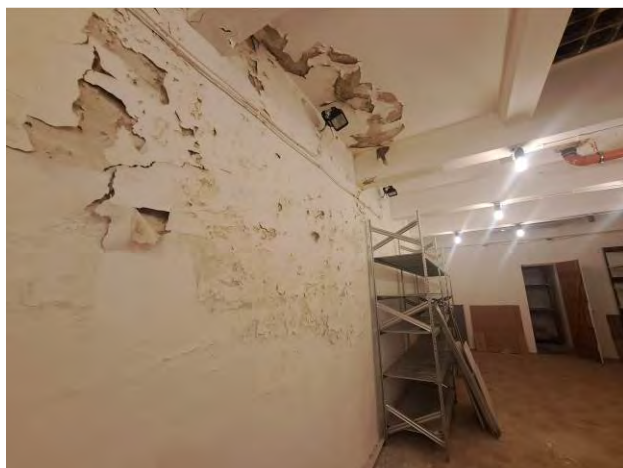


lejárat a raktárhoz

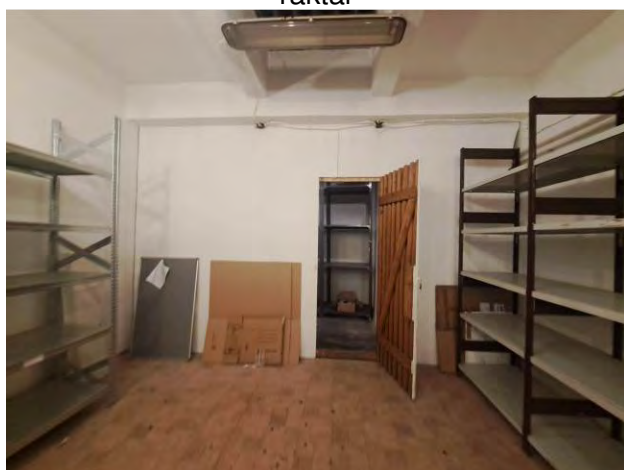




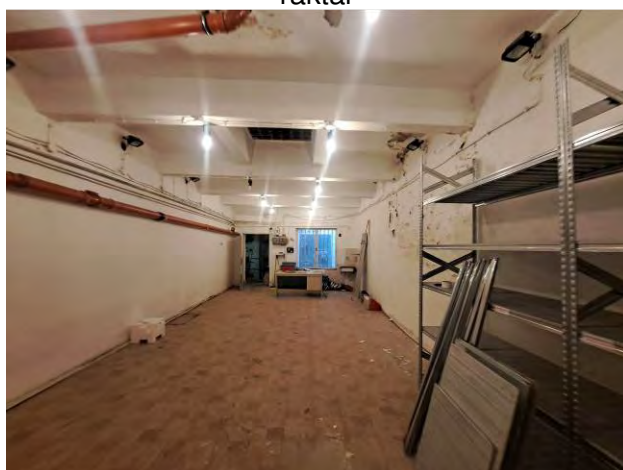
raktár



raktár



raktár



raktár



raktár



raktár

## Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat  
(teljes)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260211/26503  
2026.02.11

Oldal 1/1

Budapest VII ker.  
Belterület, 34202/1/A/3 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII KER., MADÁCH IMRE ÚT 11. ALAGSOR 1./R/3  
Budapest VII ker., Belterület, 34202/1/A/3

társasház különlap

## I. RÉSZ

|                                                          |                                                 |              |            |               |               |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| 1.                                                       | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>Nem ismert |              |            |               |               |
| AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:                         |                                                 |              |            |               |               |
|                                                          | Rendeltetési mód                                | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|                                                          | raktár                                          | 68           | 0          | 0             | 301/10000     |
| 1.                                                       | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>Nem ismert |              |            |               |               |
| Jogi jelleg: Társasház                                   |                                                 |              |            |               |               |
| Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. |                                                 |              |            |               |               |

## II. RÉSZ

|                                                         |                                                       |  |  |  |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--|--|--|
| 3.                                                      | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>40006/1993/I.27. |  |  |  |
| Tulajdonjog                                             |                                                       |  |  |  |
| Jogállás: TULAJDONOS                                    |                                                       |  |  |  |
| Tulajdoni hányad: 1/1                                   |                                                       |  |  |  |
| Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §                      |                                                       |  |  |  |
| Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT                              |                                                       |  |  |  |
| Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6 |                                                       |  |  |  |

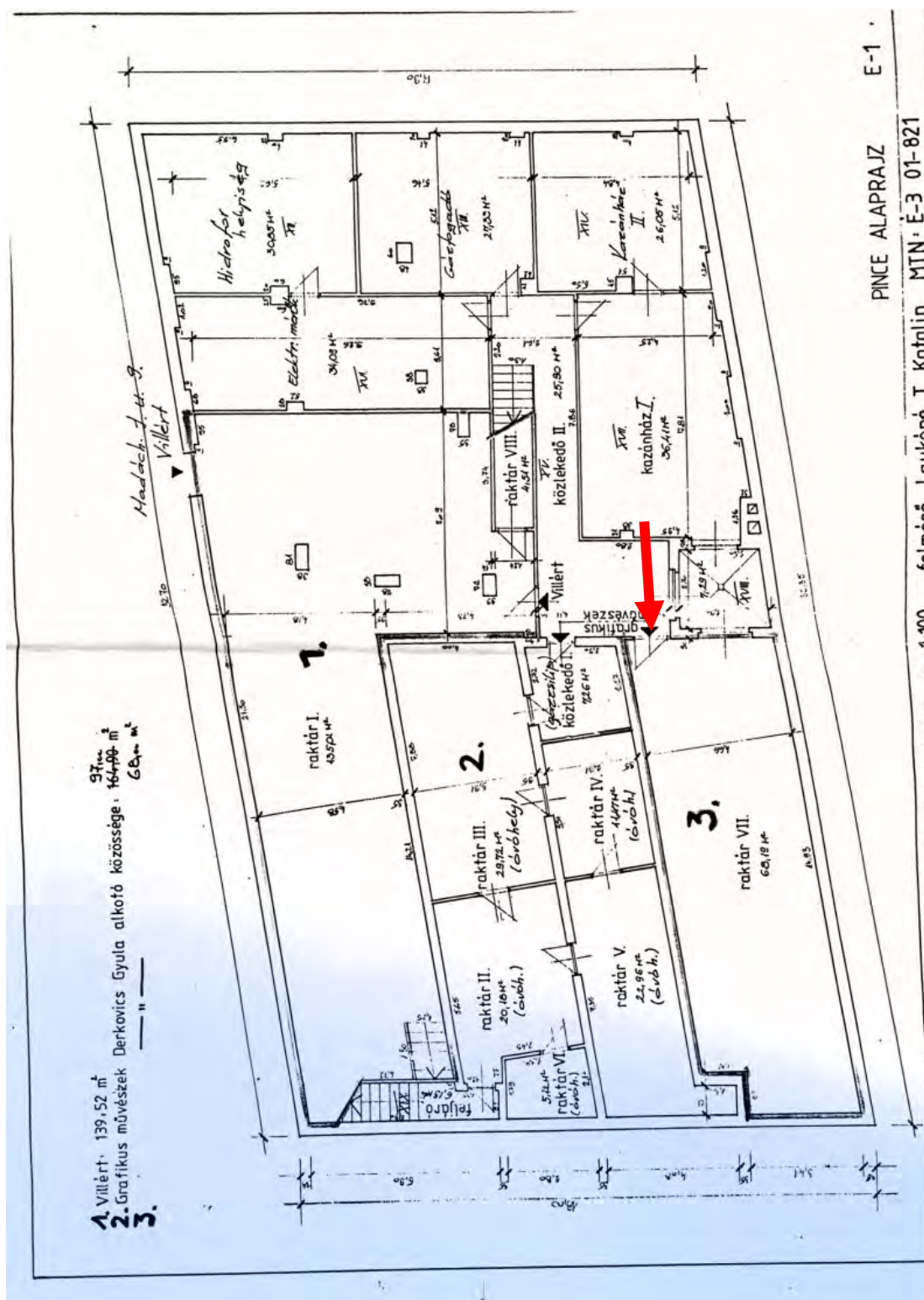
## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

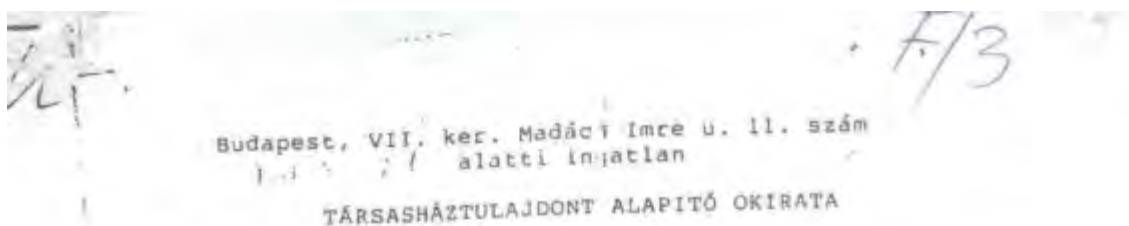
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE



**ALAPRAJZ**

## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT RÉSZLET



107510

Alulírott Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat, /1075. Budapest, Madách I. u. 11./ mint a Budapest, VII. ker. ingatlan-nyilvántartásban 1343 tulajdoni lapszám és 34.202/1 hrsz. alatt felvett m<sup>2</sup> területű, Budapest, VII. ker. Madách Imre u. 11. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet 2. § /2/ bek. a./ pontjának rendelkezése alapján a fent körülírt ingatlant társasházzá alakítja az 1977 évi 11. tvr. előírásai és a mellékelt műszaki leírásban és tervrajzban foglaltak szerint.

## A./ Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és a felmérésen alapuló mérési kimutatásban megjelölt építményrészek, felszerelések és berendezések, amelyekből az egyes tulajdoncsoportokat a B./ pontban felsorolt tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

- I. Telek: m<sup>2</sup>
- II. Alapfalak, teherhordó falak, lakóelválasztó és határoló falak;
- III. Közbenso földemek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok, a lépcsők burkolattal, kőmenyek, az épület szigetelése, a tetőszek burkolatai;
- IV. Tetőszerkezet, néfalás, fűtőszekszekatornák, lefolyósítók, egyéb bádogfedések;
- V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat;
- VI. Lépcsőház a lépcsőszekszeketekkel, felvonó gépház és tartozékai, elektromos és gépész berendezései, járószék és burkolatai;
- VII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékek, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonú helyiségek, lakások ágvezetékeinek bekötéséig; a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai;

- VIII. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai; Esővíz elvezető vezetékek és tartozékaik;
- IX. Elektromos bekötéstől a vezetékek a külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei;
- X. Gázbekötés alap és felszálló vezetékei a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig;
- XI. Központi fűtésberendezései, felszálló- és visszatérő vezetékei az egyes külön tulajdonú helyiségekhez vezető elágazásokig.

Közös tulajdonú helyiségek:

Pinceszinten:

|        |                    |                   |
|--------|--------------------|-------------------|
| XII.   | hidrofor helyisége | 31 m <sup>2</sup> |
| XIII.  | gázfogadó          | 27 m <sup>2</sup> |
| XIV.   | kazánház II.       | 26 m <sup>2</sup> |
| XV.    | közeledő II.       | 26 m <sup>2</sup> |
| XVI.   | elektromos méter   | 34 m <sup>2</sup> |
| XVII.  | kazánház I.        | 36 m <sup>2</sup> |
| XVIII. | légudvar           | 7 m <sup>2</sup>  |
| XIX.   | feljáró            | 6 m <sup>2</sup>  |

Földszinten:

|         |                       |                   |
|---------|-----------------------|-------------------|
| XX.     | belépő                | 4 m <sup>2</sup>  |
| XXI.    | szélfogó              | 10 m <sup>2</sup> |
| XXII.   | lépcsőház             | 44 m <sup>2</sup> |
| XXIII.  | portásfülké           | 5 m <sup>2</sup>  |
| XXIV.   | lift                  | 2 m <sup>2</sup>  |
| XXV.    | kilépő                | 6 m <sup>2</sup>  |
| XXVI.   | előtér                | 2 m <sup>2</sup>  |
| XXVII.  | WC IV.                | 1 m <sup>2</sup>  |
| XXVIII. | WC V.                 | 1 m <sup>2</sup>  |
| XXIX.   | járható lapostető I.  | 91 m <sup>2</sup> |
| XXX.    | járható lapostető II. | 74 m <sup>2</sup> |

Főemelet:

|       |           |                   |
|-------|-----------|-------------------|
| XXXI. | lépcsőház | 19 m <sup>2</sup> |
|-------|-----------|-------------------|

I. emeleten:

|         |           |                   |
|---------|-----------|-------------------|
| XXXII.  | lépcsőház | 20 m <sup>2</sup> |
| XXXIII. | lift      | 2 m <sup>2</sup>  |

- 3 -

II. emeleten:

|        |                  |                   |
|--------|------------------|-------------------|
| XXXIV. | lépcsőház        | 18 m <sup>2</sup> |
| XXXV.  | lift             | 2 m <sup>2</sup>  |
| XXXVI. | mérőóra szekrény | 1 m <sup>2</sup>  |

III. emeleten:

|          |                  |                   |
|----------|------------------|-------------------|
| XXXVII.  | lépcsőház        | 18 m <sup>2</sup> |
| XXXVIII. | lift             | 2 m <sup>2</sup>  |
| XXXIX.   | mérőóra szekrény | 1 m <sup>2</sup>  |

IV. emeleten:

|       |                  |                   |
|-------|------------------|-------------------|
| XL.   | lépcsőház        | 18 m <sup>2</sup> |
| XLI.  | lift             | 2 m <sup>2</sup>  |
| XLII. | mérőóra szekrény | 1 m <sup>2</sup>  |

V. emeleten:

|        |                  |                   |
|--------|------------------|-------------------|
| XLIII. | lépcsőház        | 18 m <sup>2</sup> |
| XLIV.  | lift             | 2 m <sup>2</sup>  |
| XLV.   | mérőóra szekrény | 1 m <sup>2</sup>  |

VI. emeleten:

|         |                  |                   |
|---------|------------------|-------------------|
| XLVI.   | lépcsőház        | 20 m <sup>2</sup> |
| XLVII.  | lift             | 2 m <sup>2</sup>  |
| XLVIII. | mérőóra szekrény | 1 m <sup>2</sup>  |

VII. emeleten:

|       |                                                                                                                                                                  |                   |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| XLIX. | lépcsőház                                                                                                                                                        | 18 m <sup>2</sup> |
| L.    | lift                                                                                                                                                             | 2 m <sup>2</sup>  |
| LI.   | hátfelügyelői lakás<br>/kettő előszoba, fürdő,<br>kettő WC., káma, konyha,<br>máskül szoba helyiségekkel,<br>hozza tartozó 7,78 m <sup>2</sup> erké-<br>lyekkel/ | 53 m <sup>2</sup> |

Tetőszinten:

|       |                                            |                    |
|-------|--------------------------------------------|--------------------|
| LII.  | lift gépház                                | 13 m <sup>2</sup>  |
| LIII. | feljáró                                    | 2 m <sup>2</sup>   |
| LIV.  | nem járható lapos tető I.                  | 222 m <sup>2</sup> |
| LV.   | nem járható lapos tető II.<br>/ I. emelet/ | 132 m <sup>2</sup> |

Az osztatlan közös tulajdon 10.000,10.000-ed , azaz Tízezer/tíz-  
ezred eszmei hányadból áll.

- 4 -

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosait a B./ pontban a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

## B./ külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasház-tulajdoni illetőségek - öröklakások, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, a következő építményrészek:

- 1- A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a tervekben piros színnel körülhatárolt, 1./ sorszámmal jelzett, pincseszinten lévő kettő raktár helyiség, összesen 140 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

621/10.000-ed rész,

- 2- A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a tervekben kék színnel körülhatárolt, 2./ sorszámmal jelzett, pincseszinten lévő közlekedő és öt raktár helyiség, összesen 97 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

416/10.000-ed rész,

- 3- A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a tervekben piros színnel körülhatárolt, 3./ sorszámmal jelzett, pincseszinten lévő egy raktár helyiség, összesen 68 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

301/10.000-ed rész,

- 4- A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a tervekben kék színnel körülhatárolt, 4./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő négy iroda, előcsarnok, mosdó, kettő WC. helyiségekkel, összesen 104 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

261/10.000-ed rész,

- 5- A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a tervekben piros színnel körülhatárolt, 5./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő öt iroda, közlekedő, mosdó, három WC. helyiségekkel valamint a földemelen lévő kettő galéria helyiséggel, összesen 131 m<sup>2</sup> alapterülettel, hozzá tartozó földszinten lévő összesen 5,28 m<sup>2</sup> területű kikapcsoló és a közös tulajdonban maradó részekből

209/10.000-ed rész,



6. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 6./ sorszámmal jelzett, földszinten lévő egy iroda helyiség, valamint a félemeleten lévő egy galéria helyiséggel, összesen 60 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó földszinten lévő 1,46 m<sup>2</sup> kirakattal és a közös tulajdonban maradó részekből

270/10.000-ed rész.

7. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 7./ sorszámmal jelzett, földszint 1. ajtószámú, főzőfülke és egy félszobából álló öröklakás, összesen 12 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

53/10.000-ed rész.

8. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken zöld színnel körülhatárolt, 8./ sorszámmal jelzett, félemeleten lévő négy iroda, közlekedő, mosdó és kettő WC. helyiségekkel, összesen 101 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

448/10.000-ed rész.

9. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 9./ sorszámmal jelzett, félemelet 1. ajtószámú, előszoba, WC., konyha, fürdő, egy szoba és egy félszobából álló öröklakás, összesen 39 m<sup>2</sup> alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

173/10.000-ed rész.

10. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 10./ sorszámmal jelzett, 1. emelet 1. ajtószámú, előszoba, fürdőszoba, kamra, háló, konyha, egy szoba és egy félszobából álló öröklakás, 65 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 6,01 m<sup>2</sup> erkélyekkel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

297/10.000-ed rész.

11. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 11./ sorszámmal jelzett, 1. emelet 2. ajtószámú, előszoba, főzőfülke, fürdő, háló és egy szobából álló öröklakás, összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 0,56 m<sup>2</sup> erkéllyel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

165/10.000-ed rész.

