

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET ERŐMŰ UTCA 6. FÖLDSZINT 14.  
( HRSZ.: 4158/58/A/13 ) SZÁM ALATTI 458 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, IRODA  
HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. március 23.

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Céjjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

[www.budahold.hu](http://www.budahold.hu)

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET ERŐMŰ UTCA 6. FÖLDSZINT 14. ( HRSZ.: 4158/58/A/13 )  
SZÁM ALATTI 458 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, IRODAHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ  
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2020. március 23-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	458 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	74 609,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>34.170.000,- Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 1 147/10 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéket	30 030 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	4 140 000 Ft

Budapest, 2020. március 23.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523447-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzem mérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

## KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Zsombolyai utca 5. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **4158/58/A/13 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Erőmű utca 6. földszint 14. alatti **irodahelyiség** megnevezésű ingatlan értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. ( 1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40. ) szakértő céget.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 4847/1996 ) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

### Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzokat.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

### Helyszíni szemle

2020. március 17-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

### Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

### Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valóban fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

### Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. 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.

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány ( az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet ) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor 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.
- 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 alkalmazhatóak.
- 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:
  - Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Használati szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben 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.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (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 értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza 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 bérlőre 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.

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnek az időszak végén jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

### Újraelőállítási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy 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.
- 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.
  - 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 újratermelésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
  - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. 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 mobíliaikat 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.
  - 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.
  - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.



**AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA**

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Erőmű utca 6. földszint ( gyakorlatilag nagyreszt pincszint )
Az ingatlan megnevezése:	irodahelyiség ( gyakorlatilag nagyreszt raktárhelyiség
Helyrajzi száma:	4158/58/A/13
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1.503 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	458 m <sup>2</sup> ( 66 m <sup>2</sup> földszint, a többi pince )
Közös tulajdoni hányad:	1 147/10 000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az Erőmű utca, Baranyai utca és a Hamzsabégi út közötti szakaszán, a kerület egyik legnagyobb főútvonala, az Október 23-a utca és a Buda-foki út közelében helyezkedik el az Erőmű utca 6. szám alatt.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak, bevásárló központ is megtalálhatók. A kerület ezen része jellemzően az 1950-es években épült 4-6 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotú.

A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületi díjfizető parkolóknak megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan több forgalmas főút közelében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a 4 metró, a Fehérvári úton közlekedő 17-es, 41-es, 47-es, 48-as, 56-os jelzésű villamosokkal, az Október huszonharmadika utcán közlekedő 4-es jelzésű villamossal, valamint az 53-as, 58-as, 150-es, 153-as, 154-es, 154B-s, 212-es, 918-as jelű buszok, amelyek megállói kb. 4-500 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében a magas színvonalú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag távol, kb. 2 kilométeren belül elérhető.

### AZ ÉPÜLET ADATAI

A helyiséget befogadó ingatlanon pince + földszint + 4-5 emeletes, hagyományos téглаépítésű, kb. az 1950-es években épített lakóépület áll. Az épületben lévő földszinti és emeleti lakások a belső, zárt lépcsőházakból megközelíthetőek. Az épületben lift létesült. A földszinten az utca felé üzletek és az emeleti szinteken lakások a pincszinten a belső zárt lépcsőházból nyíló pincelejáraton át megközelíthető tárolók és egyéb helyiségek kaptak helyet.



Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téгла
Födémek	Szilárd, feltételezhetően vasbeton födém
Tetőszerkezet, héjalás	lapostető, bitumenes csupaszlemez héjalással
Külső felületek	Simított vakolat műkö lábazat kialakítással

Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, egyesített szárnyú vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került műanyag ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései felújítandó állapotúak

### A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Az utca felől megközelíthető földszinti iroda és pincelejárát, a pince raktárhelyiség, egykori óvóhely. A kuktatórolónál még egy különálló helyiség is tartozik az albetéthez
Alapterülete	458 m <sup>2</sup> , amelyből földszint 66 m <sup>2</sup> ( pince bm.: kb. 2,60 m; fszt. kb. 3,00 m )
Bevezetett közművek	a helyiségben a víz, csatorna, gáz és a villany hálózat is ki van építve, szakértők az üzemképességet nem vizsgálták. Önálló fogyasztást mérő villanyóra, gázóra van.
Fűtés	csak az iroda részen volt cirkófűtés ( kazánt leszerelték, elvitték )
Meleg vízellátás	az irodarészen van, illetve a különálló helyiségben egyedileg biztosított
Helyiségek	nem lakáscélú, iroda és raktárhelyiség, egykori óvóhely
Nyílászárók	acélszerkezetű és alumínium, illetve műanyag ajtók a földszinten, a pinceszinten nincs csak a légópince szellőzője
Belső felületek	vizesedés tapasztalható, vakolt, meszelt és a vizesblokkoknál csempézett felületek
Padlóburkolatok	gres lapburkolat, simított beton
Minősítés	<b>felújításra szoruló helyiségcsoport</b>
Egyéb	A vizsgált helyiség belső elhelyezkedése, ablak, természetes megvilágítás hiánya, alaprajzi kialakítása alapján a pince csak raktár funkcióra alkalmas pinceszinti helyiség. Teherlift van a földszint és a pince között 1000 kilogramm teherbírású, üzemképességét nem vizsgáltuk

### ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt.

A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozamalapú számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A helyiségcsoportot 3 különálló részként értékeltük.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő.

Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert.

Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől.

Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget, hasznosíthatóságot és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

Az ingatlanpiacon található összehasonlító adatok pinceszinti raktárhelyiségekre vonatkozóan minimális. Ugyan azon helyiségek már hónapok óta szerepelnek a kínálati adatok között, mely alapján feltételezzük, hogy a meghirdetett áron a kereslet minimális. Értékbecslésünk során ezért a kínálati adatoknál 25%-os csökkentést alkalmaztunk. Az eladásra került Bocskai úti helyiség esetében pedig az 1 éves időtartam miatt 5 % növelést alkalmaztunk.

A helyiség jelenleg a lépcsőházból nyíló közlekedő folyosón keresztül közelíthető meg. Elérhetősége korlátozza a hasznosíthatóságot, de az eredeti lejárát visszaállításával számoltunk.

Természetes megvilágítással nem rendelkezik, szellőzése biztosított.

Mivel a XI. kerületben megfelelő számú hasonló pincehelyiség kínálatot nem tapasztaltunk, ezért a Budapesti hasonlóan régebbi építésű épületben elhelyezkedő IX. kerületi pincehelyiségeket is bevontunk az összehasonlításba.

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Erőmű utca 6. pinceszinti raktárhelyiség</b>	Bp. XI. ker. Bocskai úti pinceszinti raktárhelyiség	Bp. IX. Üllői út pinceszinti egyéb helyiség	Bp. IX. Üllői út pinceszinti egyéb helyiség
Leírás	pinceszinti raktárhelyiség, nincs ablaka, utcáról megközelíthető, részben felújítandó, közös villany, (szellőzése van)	pinceszinti, felújítandó raktárhelyiség tégláépületben, nincs ablaka, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs)	Belső udvarról nyíló lejárát, száraz, ablakkal nem rendelkező, felújítandó állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs)	Belső udvarról megközelíthető, ablakkal rendelkező pinceszinti raktár, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő villanyóra van)

Alapterület (m2)	402	111	200	136
Ingatlan ára (Ft)		3 856 000	8 000 000	9 500 000
Adat forrása / időpontja		tényleges eladás 2019	Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020
Kínálati ár		5%	-25%	-25%
Fajlagos alapár (Ft/m2)		36 476	30 000	52 390
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Erőmű utca	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Megközelíthetőség	utcáról	10,0%	10,0%	10,0%
Alapterület	402	-15,0%	-10,0%	-15,0%
Közművesítettsége	víz, csatorna, vil- lany	10,0%	10,0%	10,0%
Hasznosíthatóság	korlátozott	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	Sötét, ablakkal nem rendelkezik, szellőzése van	0,0%	0,0%	-25,0%
Lift	van	5%	5%	5%
<b>Összes módosítás</b>		<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>-35%</b>
Módosított alapár	35 118	38 300	33 000	34 054
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				
				<b>14 117 436</b>

### AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Erőmű utca 6. földszinti irodahelyiség</b>	Bp. XI. Lágymá- nyos-Műegyetem környéke udvari bejáratú, föld- szinti irodahelyi- ség	Bp. XI. Lágymá- nyos-Műegyetem környéke utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiség	Bp. XI. Lágymá- nyos-Műegyetem környéke utcai bejáratú, szuterén- szinti irodahelyiség
Leírás	utcáról nyíló földszinti helyiség, vizesblokkal, volt fűtése egyedi cirkóval	földszinti, udvari, összközműves, közepes állapotú, (fogyasztásmérő órák vannak) gáz cirkó fűtés	földszinti, utcai, összközműves, közepes állapotú, (fogyasztásmérő órák vannak) gáz cirkó fűtés	szuterén szinti, utcai, összközmű- ves, közepes álla- potú, (fogyasztás- mérő órák vannak ) gáz cirkó fűtés
Alapterület (m2)	32	90	53	60
Ingatlan nettó ára (Ft)		64 900 000	42 800 000	35 900 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár (Ft/m2)		649 000	726 792	538 500
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	Erőmű utca	-10,0%	-10,0%	-10,0%

Épületen belüli elh.	fszt.-i	0,0%	0,0%	25,0%
Megközelíthetőség	utcai	10,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	32	10,0%	5,0%	5,0%
Közművesítettsége	víz, villany, csatorna, gáz	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	nincs cirkó, leszerelve	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Vizesblokk	van	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	közepes állapotú	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>0,0%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>10,0%</b>
Módosított alapár	619 708	649 000	617 773	592 350
Nettó alapár	487 959			
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>15 614 688</b>

### AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Erőmű utca 6. földszinti egyéb helyiség</b>	Bp. XI. Lágymányos-Műegyetem környéke udvari bejáratú, földszinti irodahelyiség	Bp. XI. Lágymányos-Műegyetem környéke utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiség	Bp. XI. Lágymányos-Műegyetem környéke utcai bejáratú, szuterén-szinti irodahelyiség
Leírás	udvarról nyíló földszinti helyiség, vizesblokk nincs, de víz, csatorna van	földszinti, udvari, összközműves, közepes állapotú, (fogyasztásmérő órák vannak) gáz cirkó fűtés	földszinti, utcai, összközműves, közepes állapotú, (fogyasztásmérő órák vannak) gáz cirkó fűtés	szuterén szinti, utcai, összközműves, közepes állapotú, (fogyasztásmérő órák vannak) gáz cirkó fűtés
Alapterület (m2)	24	90	53	60
Ingatlan nettó ára (Ft)		64 900 000	42 800 000	35 900 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020
Kínálási ár		-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár (Ft/m2)		649 000	726 792	538 500
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	Erőmű utca	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Épületen belüli elh.	fszt.-i	0,0%	0,0%	25,0%
Megközelíthetőség	udvari kukatárolóknál	-10,0%	-20,0%	-20,0%
Alapterület	32	10,0%	5,0%	5,0%
Közművesítettsége	víz, villany, csatorna	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fűtés, melegvíz	nincs	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Vizesblokk	nincs, csak kézmosó	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Fizikai állapot	gyenge állapotú	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Egyéb	ablaktalan	-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-60,0%</b>	<b>-75,0%</b>	<b>-50,0%</b>
Módosított alapár	236 849	259 600	181 698	269 250
Nettó alapár	186 495			
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>4 475 880</b>

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk, azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Telek mérete (m <sup>2</sup> )	1 503
Tulajdoni hányad	0,1147
Az albetéthez tartozó telek (m <sup>2</sup> )	172,3941
Fajlagos telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	120 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt	-80%
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke (Ft)	4 137 458
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>4 140 000</b>

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2020.03.01	0,65%
tranzakciós költségek	2020.03.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	pinceszinti egyéb helyiség	4,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2020.03.01</b>	<b>9,15%</b>

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2020.03.01	0,65%
tranzakciós költségek	2020.03.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	fszt.-i irodahelyiség	1,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2020.03.01</b>	<b>6,15%</b>

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>dátum</b>	<b>érték (%)</b>
BUBOR 12 hó	2020.03.01	0,65%
tranzakciós költségek	2020.03.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	fszt.-i egyéb helyiség	2,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2020.03.01</b>	<b>7,15%</b>

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL</b>				
		Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó,%)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>				
<i>alapterület</i>		402		
Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján			500	201 000
Kihasználtság			60%	120 600
Összesen				120 600
Éves bevétel			12 hó	1 447 200
<b>Költségek</b>				
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel		3%	43 416
Menedzselési költségek	Éves bevétel		3%	43 416
Felújítási költségalap	Éves bevétel		3%	43 416
Éves összes költség				130 248
<b>Éves bevétel</b>				<b>1 316 952</b>
Tőkésítési ráta			9,15%	
<b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b>				<b>14 392 918</b>

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL</b>				
		Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó,%)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>				
<i>alapterület</i>		32		
Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján			3 000	96 000
Kihasználtság			90%	86 400
Összesen				86 400
Éves bevétel			12 hó	1 036 800
<b>Költségek</b>				
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel		3%	31 104
Menedzselési költségek	Éves bevétel		3%	31 104
Felújítási költségalap	Éves bevétel		3%	31 104
Éves összes költség				93 312
<b>Éves bevétel</b>				<b>943 488</b>
Tőkésítési ráta			6,15%	
<b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b>				<b>15 341 268</b>



<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL</b>				
	Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> ,hó,%)	Összeg (Ft)	
<b>Bevételek</b>				
<i>alapterület</i>	24			
Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján		1 500		36 000
Kihasználtság		80%		28 800
Összesen				28 800
Éves bevétel		12 hó		345 600
<b>Költségek</b>				
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%		10 368
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%		10 368
Felújítási költség alap	Éves bevétel	3%		10 368
Éves összes költség				31 104
<b>Éves bevétel</b>				<b>314 496</b>
Tőkésítési ráta		7,15%		
<b><i>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</i></b>				<b>4 398 545</b>

### AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadjuk el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	14 117 436 Ft
	15 614 688 Ft
	4 475 880 Ft
<b>Összesen</b>	<b>34 208 004 Ft</b>
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	14 392 918 Ft
	15 341 268 Ft
	4 398 545 Ft
<b>Összesen</b>	<b>34 132 731 Ft</b>
Számtani középérték	34 170 368 Ft
<b><i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó</i></b>	<b>34 170 000 Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

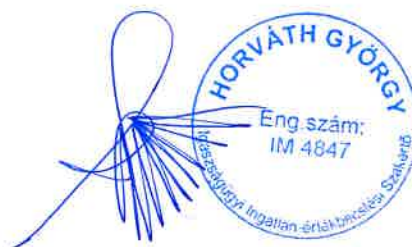
Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 1 147/10 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

Az ingatlan felépítményének értéket	30 030 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	4 140 000 Ft

Budapest, 2020. március 23.

**BUDA-HOLD 1.**  
Vállalkozási és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Azonosító: 10023447-2-43

**KISS-LEIZER GÁBOR**  
ügyvezető  
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



**HORVÁTH GYÖRGY**  
okl. magasépítő üzem mérnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajzok

A vizsgált ingatlant bemutató fotók ( 2020. március 17-ei szemlén készült )



32 m<sup>2</sup>-es irodarész képei



24 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiségrész képei



24 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiségrész képei



402 m<sup>2</sup>-es pincei rész képei a földszinti bejáráttal és a teherlifttel



402 m<sup>2</sup>-es pincei rész képei

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI., Budaörsi út 50. 1519 Budapest, Pf. 413

Címlet: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat  
 Megrendelés szám: 8006104/020/2020  
 2020.03.03

Működés: 96

BUDAPEST XI. KER.  
 Helyterület: 4158/58 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI. KER. Erőmű utca 6. "felülvizsgálat alatt"  
 I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:  
 alrajzi adatok terület hat. t. jöv. alrajzi adatok  
 művelési ág/érvényes méretek min. m ha m<sup>2</sup> k. fill. m<sup>2</sup> hat. jöv. k. fill. m<sup>2</sup> u. fill.

- Feltett lakónév, névtag 0 1000 0 1000

1. bejegyző határozat: 72187/1/1976/06.03.27  
 Érvényes A földhasználatra tartoznak az alapító okirat szerint kibocsátott tulajdonosi állás érvényesítési, beszállásos és helyrajzi adatok.

2. bejegyző határozat: 72187/1/1976/06.03.27  
 Érvényes a 6006104/020/2020 sz. irattal a 4158/31 hrsz.-t illető építési engedély megvonásáról.

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 1992.02.22.  
 jogcíme: örökös tulajdon  
 jogállás: társasház-tulajdon  
 név: BUDAPESTI TULAJDONOS  
 cím: ---  
 A tulajdonjogot a 4158/58/A/1-4158/58/A/17 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapja tartalmazza.

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 1992.02.22.  
 Érvényes a 7-17120 sz. alrajzi adatok alapján a 4158/31 hrsz.-t illető tulajdoni lapról.

Et a tulajdoni lap korábbi adatai határon túli eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
 Vissza a főmenübe

A megrendelés  
 előző díja:  
 0 Ft

Szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. kerület Erőmű utca 6. földszint, Ft. 4/3

Csajó: 141

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatok  
Névváltoztatás: 0005/1450/2004/03  
2020.03.03.

ENCARNET Rt. Kft.

Béltartás: 4158/58/A/13 Budapesti önk.

1117 BUDAPEST XI. KER. Erőmű utca 6. földszint, a/terület: "Földhivatali adatok"  
KATASTR.

1. Az egyedi azonosítók adatai:

azonosító	érték	érték	érték	érték
azonosító	4158	58	0	141
azonosító	1117	03	03	03

2. Megjegyzések: (1) Az ingatlan tulajdoni lapjának adatai a földhivatali adatok alapján kerültek rögzítésre.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdonosi adatai:

Személyi adatok: (1) Az ingatlan tulajdonosa adatai a földhivatali adatok alapján kerültek rögzítésre.

2. Jogi állapotok:

3. Jogi állapotok:

4. Jogi állapotok:

5. Jogi állapotok:

6. Jogi állapotok:

7. Jogi állapotok:

8. Jogi állapotok:

9. Jogi állapotok:

10. Jogi állapotok:

11. Jogi állapotok:

12. Jogi állapotok:

13. Jogi állapotok:

14. Jogi állapotok:

15. Jogi állapotok:

16. Jogi állapotok:

17. Jogi állapotok:

18. Jogi állapotok:

19. Jogi állapotok:

20. Jogi állapotok:

21. Jogi állapotok:

22. Jogi állapotok:

23. Jogi állapotok:

24. Jogi állapotok:

25. Jogi állapotok:

26. Jogi állapotok:

27. Jogi állapotok:

28. Jogi állapotok:

29. Jogi állapotok:

30. Jogi állapotok:

31. Jogi állapotok:

32. Jogi állapotok:

33. Jogi állapotok:

34. Jogi állapotok:

35. Jogi állapotok:

36. Jogi állapotok:

37. Jogi állapotok:

38. Jogi állapotok:

39. Jogi állapotok:

40. Jogi állapotok:

41. Jogi állapotok:

42. Jogi állapotok:

43. Jogi állapotok:

44. Jogi állapotok:

45. Jogi állapotok:

46. Jogi állapotok:

47. Jogi állapotok:

48. Jogi állapotok:

49. Jogi állapotok:

50. Jogi állapotok:

51. Jogi állapotok:

52. Jogi állapotok:

53. Jogi állapotok:

54. Jogi állapotok:

55. Jogi állapotok:

56. Jogi állapotok:

57. Jogi állapotok:

58. Jogi állapotok:

59. Jogi állapotok:

60. Jogi állapotok:

61. Jogi állapotok:

62. Jogi állapotok:

63. Jogi állapotok:

64. Jogi állapotok:

65. Jogi állapotok:

66. Jogi állapotok:

67. Jogi állapotok:

68. Jogi állapotok:

69. Jogi állapotok:

70. Jogi állapotok:

71. Jogi állapotok:

72. Jogi állapotok:

73. Jogi állapotok:

74. Jogi állapotok:

75. Jogi állapotok:

76. Jogi állapotok:

77. Jogi állapotok:

78. Jogi állapotok:

79. Jogi állapotok:

80. Jogi állapotok:

81. Jogi állapotok:

82. Jogi állapotok:

83. Jogi állapotok:

84. Jogi állapotok:

85. Jogi állapotok:

86. Jogi állapotok:

87. Jogi állapotok:

88. Jogi állapotok:

89. Jogi állapotok:

90. Jogi állapotok:

91. Jogi állapotok:

92. Jogi állapotok:

93. Jogi állapotok:

94. Jogi állapotok:

95. Jogi állapotok:

96. Jogi állapotok:

97. Jogi állapotok:

98. Jogi állapotok:

99. Jogi állapotok:

100. Jogi állapotok:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

