

1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63. szám alatti

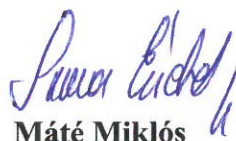
LAKÁS

(Hrsz: 208165/4/A/192)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

**SERATUS
INGATLAN KFT.**



Máté Miklós
üzgyvezető igazgató

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63. szám alatti (Hrsz: 208165/4/A/192)

LAKÁS ingatlan értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. Az ingatlan környezetének részletezése
 - 3.4. Az ingatlan leírása
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.3. Az alkalmazott módszer
 - 4.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók
TAO kivonat

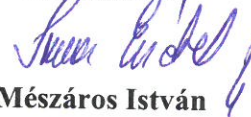
A szakvéleményt készítette:



Rába Andrea

ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:



Mészáros István

okleveles építőmérnök

okleveles ingatlangazdálkodási szakértő

Budapest, 2018.09.24

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63. szám alatti (Hrsz: 208165/4/A/192)

LAKÁS

ingatlan értékének meghatározásáról.

Megbízott megnevezése, címe:	SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest Mester u. 54. I. em 1.		
Megbízó megnevezése, címe:	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 1013 Budapest, Attila út 13/A.		
Az értékelés célja:	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.		
Az értékelt ingatlan címe:	1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63. szám		
Helyrajzi száma:	Budapest, belterület 208165/4/A/192		
A lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:	58 m ²	A lakás valós, számított alapterülete:	59 m ²
Hasznos alapterület:	57,53 m ²	Lakhatási igények kielégítésére alkalmas.	
A helyszíni szemle időpontja:	2018.09.19		
Az értékbecslés fordulónapja:	2018.09.24		

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2018. szeptember havi érvényes árszinten

20 500 000 Ft
azaz húszmillió-ötszázezer forint

A meghatározott forgalmi érték tartalmazza a törvényi előírásoknak megfelelő ÁFA-t.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, az MNB valamint az EVS iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk.

A szakvélemény a készítés dátumától számított 180 naptári napig érvényes.

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
- Jelen szakvélemény 2 (két) eredeti példányban készült.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1 Az ingatlan adatai (a tulajdoni lap szerint)

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2018.09.05
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63.
<i>Ingatlan jellege</i>	lakás
<i>Bejegyzett tulajdonosok/Tul.hányad</i>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	208165/4/A/192
<i>Megnevezése</i>	lakás
<i>Közös tulajdoni hányad</i>	60/13286
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>A lakás alapterülete</i>	58 m ²
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>Egyéb</i>	Tulajdoni lapon szereplő cím a valósággal megegyezik.

3.2 Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest, XXI. kerületében, Csepel-Kertváros nevű részén, a Dunadűlő úttal párhuzamosan húzódó József Attila utca 69. szám alatt található. A társasház környezetében hasonló jellegű 10-11 szintes lakóépületek, kissé távolabb kertvárosi környezet, valamint a Ráckevei Dunaág található. A lakás az épület X. emeletén a 63. szám alatt található. Az ingatlan átlagos lakótelepi környezetben található, összes fontos közintézmény, vásárlási lehetőség adott a kerület központjában. Tömegközlekedéssel és személygépkocsival egyaránt elérhető.

3.3. Az ingatlan környezetének részletezése

<i>Településen/kerületen belüli elhelyezkedése</i>	Az ingatlan Budapest XXI. Kerületében, Csepel-Kertváros nevű részén, a József Attila utca 69. szám alatt található.	
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	Környezetében hasonló, 10-11 szintes társasházak vannak, lakótelepi környezet. Kissé távolabb kertvárosi környezet, valamint a Ráckevei Dunaág van.	
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Jó, alapfokú ellátást biztosító létesítmények a kerület központjában elérhetőek.	
<i>Megközelíthetőség</i>	Szilárd, aszfaltozott útburkolattal ellátott közúton.	
<i>Parkolási lehetőség</i>	Az épület előtt az utcán.	
<i>Közlekedési eszközök</i>	71-es autóbusz 5 perces séta távolságra található.	
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Jó	
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezettség nem vélelmezhető.	

3.4. Az ingatlan leírása

Építés éve:	1978	Felújítás éve:	Bővítés éve:
Beépítés módja:	úszótelkes beépítés		
Építés módja:	paneles technológia		
Épület szintjei:	pince + földszint + 10 emelet + lapostető		

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása
Az épület leírása	
<i>Alapozás/szigetelés</i>	mélyalapozás
<i>Tartószerkezet</i>	vasbeton szerkezet
<i>Födémek</i>	vasbeton szerkezet
<i>Válaszfalak</i>	vasbeton panel
<i>Tetőszerkezet/fedés</i>	lapostető
<i>Homlokzatok</i>	függesztett homlokzat
<i>Világítás</i>	hagyományos világítótestekkel
<i>Lift</i>	van
<i>Műszaki állapot</i>	megfelelő, karbantartott
<i>Lépcsők</i>	vasbeton lépcsőszerkezet
A lakás leírása	
<i>Alapterület</i>	59 m2 mérések alapján, tulajdoni lapon 58 m2
<i>Belmagasság</i>	2,65 m
<i>Nyílászárók</i>	műanyag szerkezetű hőszigetelt üvegezésű ablakok, fa szerkezetű ajtók
<i>Falburkolatok</i>	festett, csempézett
<i>Aljzat burkolatok</i>	kerámialap, laminált padló
<i>Fűtés, melegvíz</i>	távfűtés, távmelegvíz
<i>Alaprajzi kialakítás</i>	átlagos alaprajzi kialakítás, egyszerű helyiségkapcsolatok
<i>Közművesítettség</i>	összközmű
<i>Komfortfokozat</i>	összkomfort
<i>Műszaki állapot</i>	a lakás belső tereinek műszaki állapota közepes

Lakás megközelíthetősége, rövid leírása:

A lakás megközelítése a lépcsőházból történik. Benne 1 szoba, 2 félszoba, közlekedő, konyha, fürdő, WC, kamra, elszoba és loggia került kialakításra. A lakás esztétikai állapota megfelelő, 2018-ban külső nyílászárókat cseréltek, felújították a padló- és falburkolatokat, a vizes helyiségeket. A helyiségek padlóburkolata laminált parketta és kerámia járólap, a falak fűrészporos tapétával burkoltak, festettek, a vizes helyiségek részleges csempe falburkolatot kaptak. A lakás fűtése és melegvíz-ellátása a távhővel megoldott. A helyiségek funkcionális elrendezése és benapozottsága megfelelő, nyugati fekvésű, összbenyomás közepes, esetleges értékesíthetősége a megállapított

Lakás helyiség lista

Helyiség	Alapterület m ²	Hasznos alapterület m ²	Súlyozás	Kalkulált alapterület m ²
szoba	21,18	21,18	100%	21,18
szoba	6,30	6,30	100%	6,30
szoba	6,30	6,30	100%	6,30
közlekedő	8,06	8,06	100%	8,06
konyha	4,39	4,39	100%	4,39
fürdő	2,50	2,50	100%	2,50
WC	0,88	0,88	100%	0,88
kamra	2,38	2,38	100%	2,38
előtér	5,54	5,54	100%	5,54
erkély	3,10	0,00	50%	1,55
Összesen	60,63 m²	57,53 m²	Kalkulált alapterület kerekítve:	59 m²

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, az MNB valamint az EVS iránymutatása alapján készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

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

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

Költségalapú módszer:

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

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

4.2. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

4.3. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk. Az alkalmazott módszer nem tette lehetővé hogy az ingatlan értékét meghatározza telek és felépítmény vonatkozásában.

4.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1212	1212	1212	1212
az ingatlan címe	Budapest József Attila utca	Budapest Kossuth Lajos utca	Budapest Ady Endre utca	Budapest József Attila utca
építési éve	1978	1975	1975	1978
alapterülete	59 m ²	53 m ²	55 m ²	58 m ²
ára		16,7 MFt	19,9 MFt	20,5 MFt
fajlagos ára		315 eFt/m ²	362 eFt/m ²	353 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		értékesítés	értékesítés	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2018	2018	2018
kínálati/infláció korrekció		0 %	0 %	-10 %
fajlagos alapértéke		315 eFt/m ²	362 eFt/m ²	318 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
alapterület		kisebb	kisebb	hasonló
		-5 %	-5 %	0 %
állapot		rosszabb	hasonló	rosszabb
		15 %	0 %	10 %
kor		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
felszereltség		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
összesen		10 %	-5 %	10 %
fajlagos érték	346,7 eFt/m ²	346,6 eFt/m ²	343,7 eFt/m ²	349,9 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	20,5 MFt			

Az ingatlan hozam alapú értékét megvizsgáltuk. Mivel az ingatlan elhelyezkedése és műszaki állapota nem indokolja ezt a hasznosítást, és az összehasonlító adatokon alapuló módszerrel meghatározott érték és a hozam alapú érték között jelentős eltérés mutatkozna, ezért ezt a módszert jelen esetben nem alkalmazzuk.

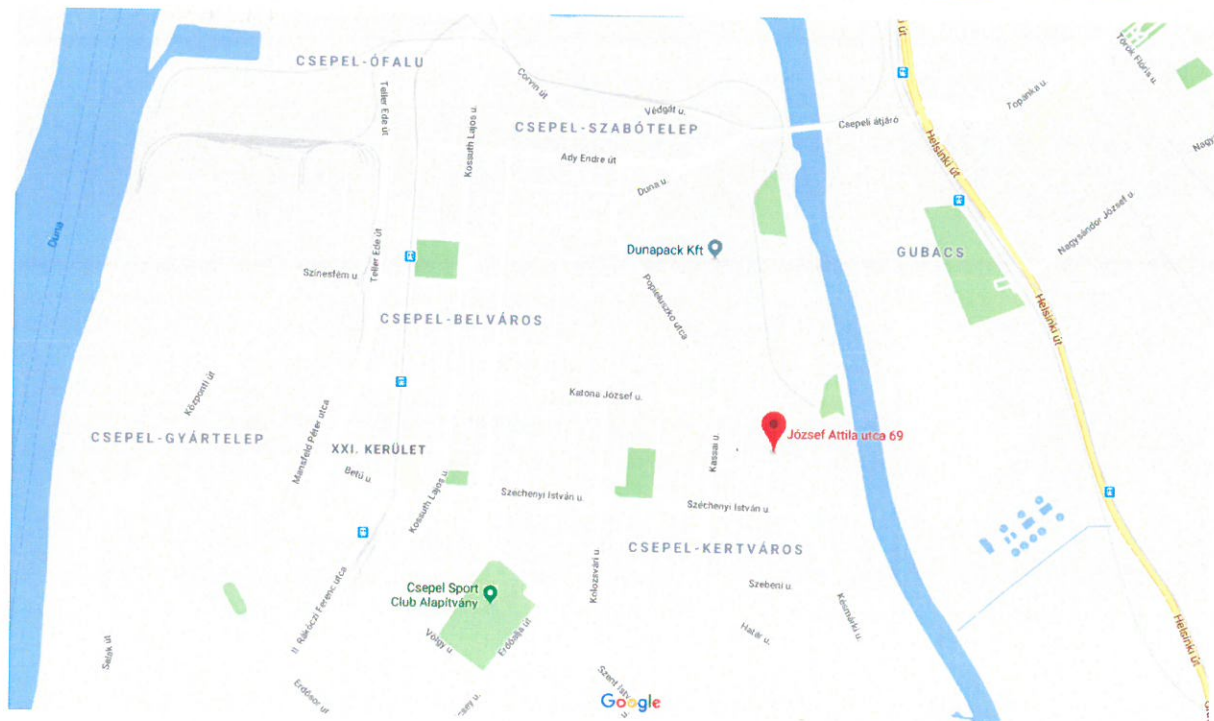
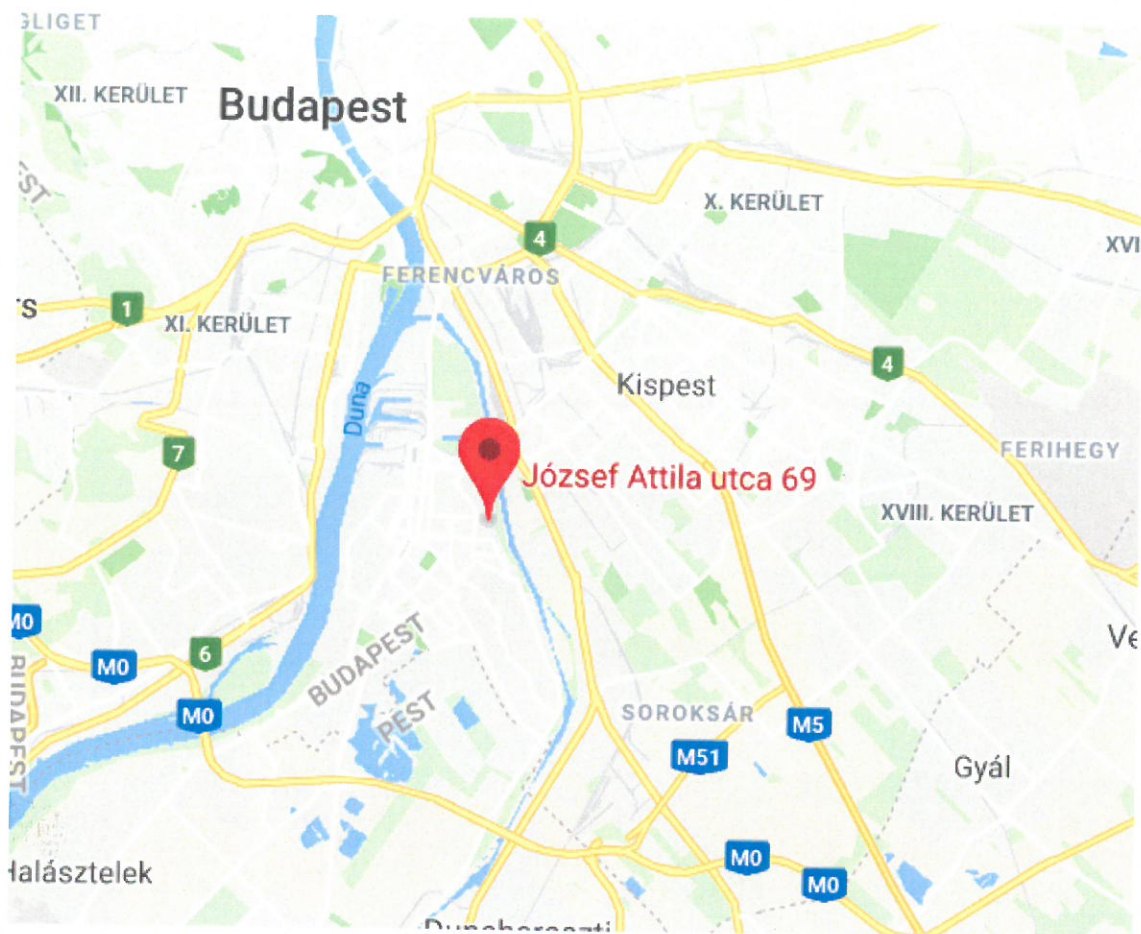
Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2018. szeptember havi érvényes árszinten

20 500 000 Ft
azaz húszmillió-ötszázezer forint

A meghatározott forgalmi érték tartalmazza a törvényi előírásoknak megfelelő ÁFA-t.

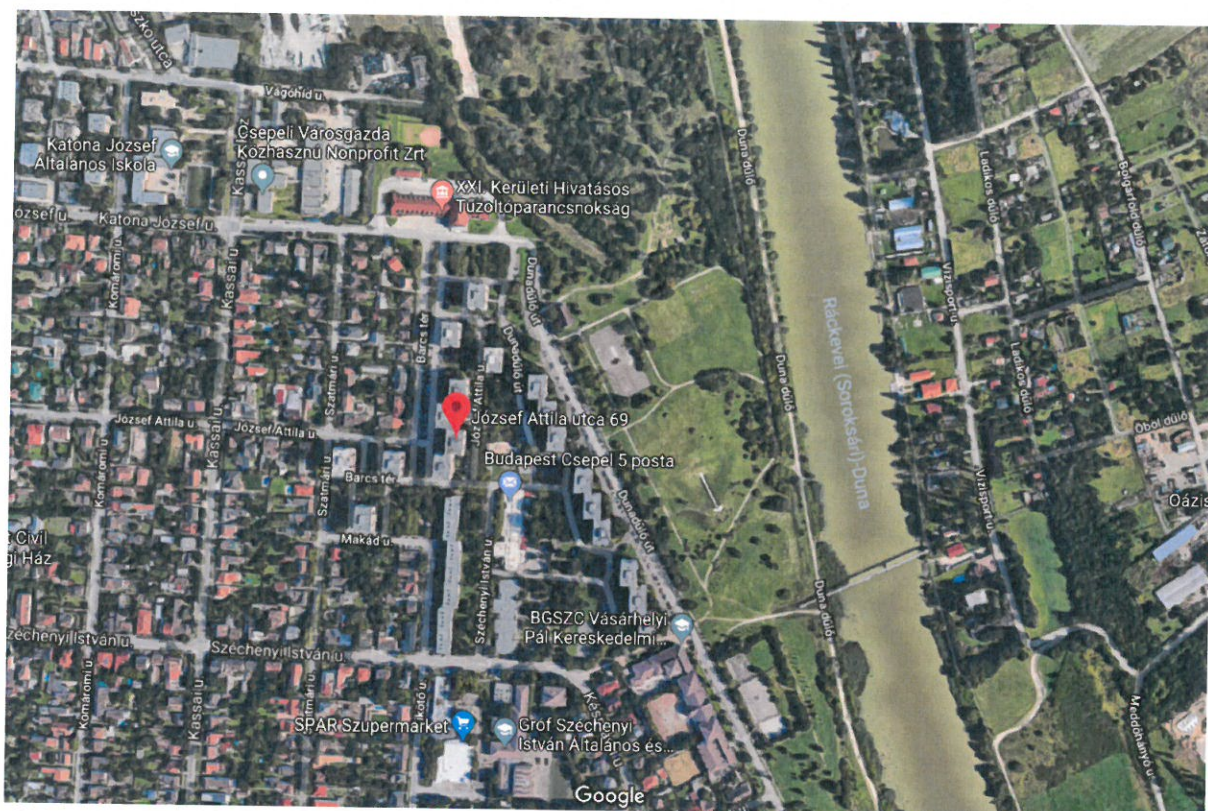
1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63.
Helyrajzi szám: 208165/4/A/192

TÉRKÉP

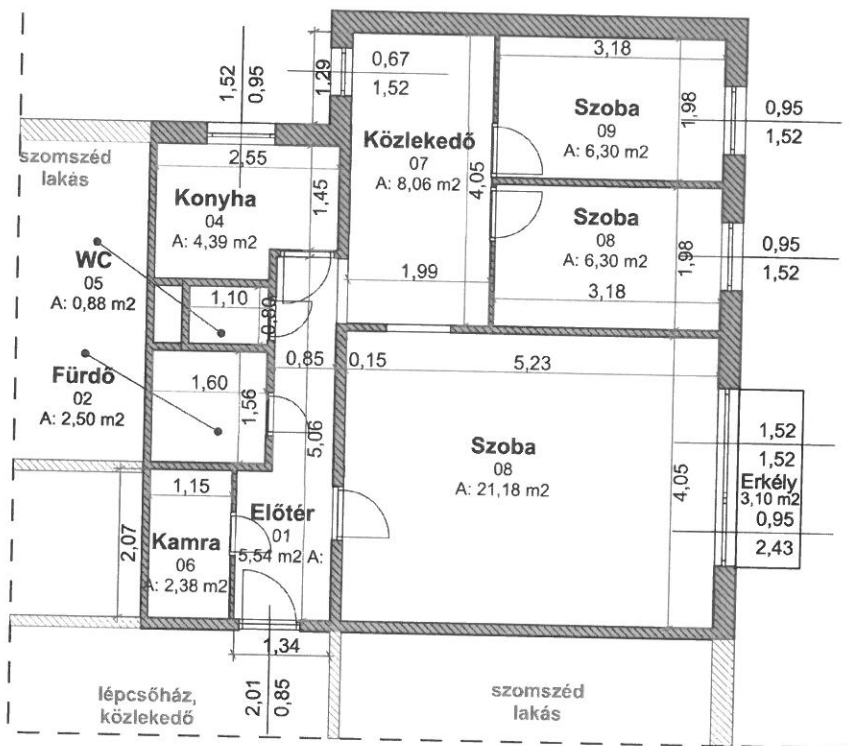


1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63.
Helyrajzi szám: 208165/4/A/192

TÉRKÉP



1212 Budapest, József Attila utca 69. X/63.
 Helyrajzi szám: 208168/4/A/192



$\Sigma A = 57,53 \text{ m}^2$



Környezet



Környezet



Utcai homlokzat



Utcai homlokzat



Bejárat a lépcsőházba



Lépcsőház



Lépcsőház - Lift



Bejárat a lakásba



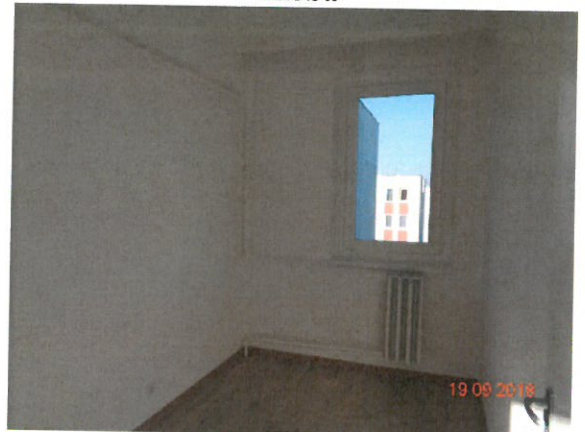
Szoba



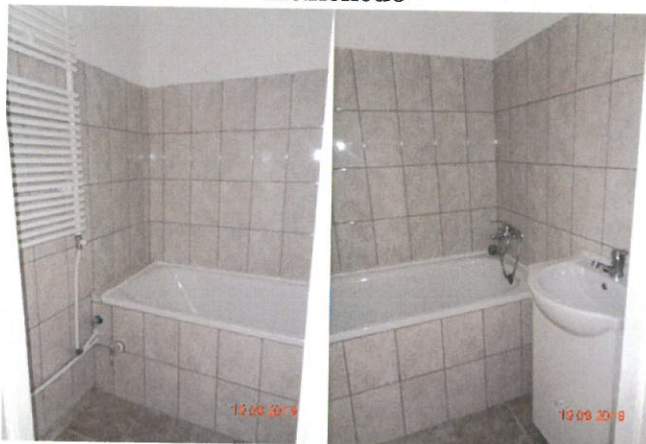
Szoba



Közlekedő



Szoba



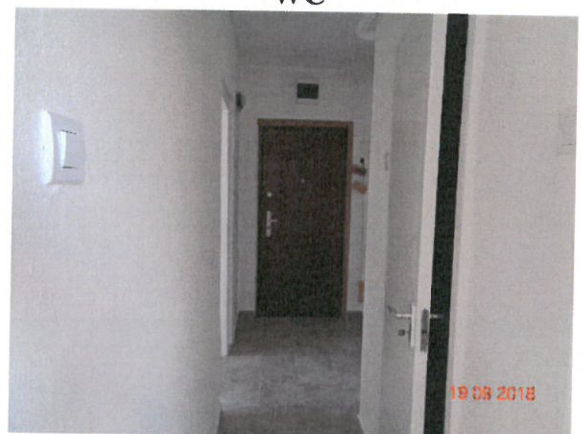
Fürdőszoba



WC



Konyha



Előtér

- 189./ A 189.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a József Attila u.69.sz. alaprajzon, 189. sorszámmal jelölt, K.e.60.sz. alatt lévő 1 + 2 félszobás öröklakás, amely áll: 1 szoba, 2 félszoba, étkező, konyha, WC, fürdőszoba, előtér, gardrob, összesen: 58,00 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,10 m² erkéllyel, a közös tulajdonból 60/13286 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 208.165/4/A/189. hrsz. alatt.
- 190./ A 190. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a József Attila u.69.sz. alaprajzon, 190. sorszámmal jelölt, K.e.61.sz. alatt lévő 1 + félszobás öröklakás, amely áll: 1 szoba, 1 félszoba, konyha, fürdőszoba +WC, előszobából, összesen: 34,60 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 35/13286 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 208.165/4/A/190. hrsz. alatt.
- 191./ A 191.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a József Attila u.69. sz. alaprajzon, 191. sorszámmal jelölt, K.e.62.sz. alatt lévő 1 + 2 félszobás öröklakás, amely áll: 1 szoba, 2 félszoba, étkező, konyha, WC, fürdőszoba, előtér, gardrob, összesen: 58,00 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,10 m² erkéllyel, a közös tulajdonból 60/13286 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 208.165/4/A/191. hrsz. alatt.
- 192./ A 192.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a József Attila u.69. sz. alaprajzon, 192. sorszámmal jelölt, K.e.63.sz. alatt lévő 1 + 2 félszobás öröklakás, amely áll: 1 szoba, 2 félszoba, étkező, konyha, WC, fürdőszoba, előtér, gardrob, összesen: 58,00 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,10 m² erkéllyel, a közös tulajdonból 60/13286 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 208.165/4/A/192. hrsz. alatt.