

U 16/5-3/2023

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2023. október 30-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Orczy út
megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

szám alatti lakás

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Érkezett:	2023 OKT 25.	Szám:	02/216-4/2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Emmes Rita	EA	

Mellékletek:

1. számú melléklet: ingatlan.com hirdetés
2. számú melléklet: Orczy út szám alatti lakás értékbecslése

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 2023. évi költségvetésről szóló 40/2023. (XII.15.) önkormányzati rendeletében az épület kiürítések lebonyolítása érdekében 100.000.000,- Ft-ot különített el lakásvásárlásra.

A megvásárlandó lakások felkutatására a Kerületgazdálkodási Ügyosztály az Önkormányzat honlapján hirdetményt jelentetett meg, amely szerint az Önkormányzat lakásokat vásárolna a magánforgalomból, illetve az internetes hirdetési felületeken keresett megvásárlásra, az Önkormányzat igényeihez illeszkedő lakásokat. A lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében minimum két, legalább 12 m² alapterületű szobával rendelkező nem földszinti elhelyezkedésű, beköltözhető állapotú lakások felkutatására került sor.

Az Önkormányzat honlapján megjelent felhívásra 24 db ajánlat érkezett be, az összes ajánlat és a webes találatból 6 db lakás megtekintésére került sor. A 6 db lakásból 2 db lakás esetében javasolt a lakás megvásárlására vonatkozó ajánlattétel, amelyek közül jelen előterjesztésben a Budapest VIII. kerület, Orczy út szám alatti lakás megvásárlására teszünk javaslatot.

A Budapest VIII. kerület, Orczy út szám alatti, helyrajzi számú, ingatlan-nyilvántartás szerint 83 m² alapterületű, 2 szobás, az osztatlan közös tulajdonból 1.403/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás az ingatlan.com oldalon került meghirdetésre, az eladók által megbízott ingatlanközvetítő által.

A lakás az Orczy negyedben, a Sárkány utca és az Orczy út sarkán található épületben van, a lakás a Sárkány utcára néz. A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, zárt sorúan. A lakás az épület első emeletén helyezkedik el, amelyet a függőfolyosóról lehet megközelíteni. Bejárati ajtaja műanyag szerkezetű, amely ráccsal védett. A lakást az eredeti alaprajzhoz képest átépítették, amely során a volt kamrából és WC-ből alakították ki a fürdőszobát, az étkezőből leválasztottak egy dolgozó szobát, valamint egy új ajtót nyitottak a folyosóra (amelyhez szükséges engedélyek nem álltak rendelkezésre). A régi közlekedő és fürdőszoba helyiséget egybenyitották, így jelenleg konyhaként funkcionál. Az átalakítások 2017-ben voltak,

ÉRKEZETT

2023 OKT 25. 15:00

amikor bejáratni nyílászárókat, víz, villany és csatornaszerelési munkákat folytattak, valamint felújították a belső teret. Az értékbecslő megállapítása szerint a fürdőszoba felújítása kissé korábbi lehet. A lakás 2021-ben fűtéskorszerűsítésen esett át, a kéményt kibélelték és kondenzációs kazánt szereltek be. A belső szobában egy fatüzeléses kályha van, ami a tulajdonos tájékoztatása szerint használható. A közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórák fellelhetőek. A lakás belmagassága 3,5 m. A lakás az átalakítások után 2 + 1 fél szobával rendelkezik.

Az ingatlanra özvegyi jog van bejegyezve, egyebekben per-, teher- és igénymentes, azonnal beköltözhető. Az özvegyi jog az adásvételi szerződés megkötésével az ingatlan tulajdoni lapjáról törülésre kerül.

A lakás után 34.355,- Ft kiadás merül fel, amelyből:

- közös költség 22.265,- Ft/hó, valamint
- 2025. november 30. napjáig célbefizetés (visszatérítendő támogatás visszafizetésére) 12.090,- Ft.

Az eladó a lakás eladási árát 47.900.000,- Ft-ban jelölte meg a hirdetésében.

Az ingatlanközvetítő tájékoztatása szerint a lakásban lévő ingóságok (mosógép, nagyméretű gardrób szekrény, 3+2 ülőgarnitúra, étkező asztal, 2 db kisebb szekrény) a lakással együtt eladásra kerülnek. Amennyiben az Önkormányzat az ingóságokat nem kívánja megvásárolni, az eladók a lakást kiürítik, de a vételár nem változik.

A lakást az Otthon Centrum Franchising Kft. a tulajdonosok megbízása alapján árgarancia csomagban hirdette meg, amely alapján 1.160.750,- Ft + ÁFA összeget közvetlenül az ingatlanközvetítő részére, míg a fennmaradó 46.430.000,- Ft-ot az eladók részére kell megfizetni. Az ingatlanközvetítő a jutalékról a számlát a vevő részére állítja ki.

A lakásra vonatkozóan a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2023. október 15. napján készített értékbecslést, amelyet Bártfai László igazságügyi szakértő jóváhagyott. A szakvélemény szerint a lakás forgalmi értéke 47.120.000,- Ft.

A társasházban az Önkormányzat 3.204/10.000 tulajdoni hányaddal (3 db helyiség és 2 db lakás) rendelkezik. Az épület állapota átlagos, a függőfolyosó felújításra került. A társasházban a fizetési hajlandóság kielégítő.

Előzőek alapján a lakás hirdető általi áron történő megvásárlása az Önkormányzat számára kedvező és javasolt. A lakást a hirdetés szerinti felszereltséggel (bútorzat, gépesített konyha) javasoljuk megvásárolni, tekintettel arra, hogy a kiürített lakás vételára a megegyezik a hirdetésben szereplő árral. A lakásban található bútorzat felhasználható bármelyik önkormányzati krízislakásban, vagy Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ által működtetett LÉLEK-lakásban, átmeneti otthonban.

Az előbbieket alapján a tárgyi lakás megvásárlására vonatkozóan az alábbi javaslatot tesszük az eladó által meghatározott fizetési feltételek mellett:

A lakás vételára:	46.430.000,- Ft
A vételárelőleg, amely egyben foglaló a vételár 10 %-a:	4.643.000,- Ft
A vételár előleg/foglaló kifizetésének határideje:	az adásvételi szerződés aláírásáig.
A lakás birtokbaadásának határideje:	az adásvételi szerződés aláírásától számított 10 nap.
A vételárhátralék kiegyenlítésének határideje:	a lakás birtokbaadását követő 5. munkanap.
Az ingatlanközvetítői jutalék összege:	1.474.153,- Ft
Az ingatlanközvetítői jutalék összegének megfizetése:	számla alapján, átutalással
Teljes fizetendő összeg:	47.904.153,- Ft

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottság részére, hogy szíveskedjék meghozni döntését a tárgyi magántulajdonban lévő lakás tulajdonjogának visszterhes megszerzésére vonatkozóan.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában történő döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az Önkormányzat a lakásgazdálkodási feladatainak ellátását, a saját tulajdonában álló lakások mellett, lakásvásárlással kívánja ellátni.

A döntés végrehajtása pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2023. évi költségvetésben 100.000.000,- Ft előirányzati összeg erejéig rendelkezésre áll. A fedezet még nem került felhasználásra, így a teljes összeg rendelkezésre áll. Amennyiben a tisztelt Bizottság a lakás megvásárlása mellett dönt, és az Önkormányzat a lakást meg tudja vásárolni, úgy a keretből még fennmaradó összeg 52.095.847,- Ft. Az adásvételi ügylet lebonyolítása mellett, ahhoz kapcsolódóan 6.600,- Ft földhivatali eljárási díj megfizetési kötelezettség is keletkezik az Önkormányzat oldalán.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (VI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1. pont 1.1.3. alpontja alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt bármely önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottság döntését az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága/2023. (X. 30.) számú határozata

a VIII. kerület, Orczy út szám alatti lakás megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **vételi ajánlatot tesz** Budapest VIII. kerület, Orczy út szám alatti, helyrajzi számú, ingatlan-nyilvántartás szerint 83 m² alapterületű, 2 szobás, az osztatlan közös tulajdonból 1.403/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás megvásárlására vonatkozóan az alábbi feltételek mellett.

- a. a lakás vételára: 46.430.000,- Ft
- b. a vételárelőleg a vételár 10 %-a: 4.643.000,- Ft
- c. a vételár előleg/foglaló kifizetésének határideje: az adásvételi szerződés aláírásáig.
- d. a lakás birtokbaadásának határideje: az adásvételi szerződés aláírásától számított 10. nap.
- e. a vételárhátralék kiegyenlítésének határideje: a lakás birtokbaadását követő 5. munkanap.
- f. ajánlati kötöttség időtartama: a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

- g. a lakás megvásárlása a hirdetés szerinti állapotban (bútorzat, gépesített konyha) történik.
- h. az ingatlanközvetítői jutalék összege: 1.474.153,- Ft
- i. az ingatlanközvetítői jutalék összegének megfizetése: számla alapján, átutalással
- 2.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a jelen határozat 1.) pontja szerinti vételi ajánlat tulajdonos részére történő megküldésére, és az ajánlat elfogadását követően az adásvételi szerződés aláírására, továbbá az ingatlan birtokátruházási eljárás lebonyolítására.
- 3.) átadja a megvásárolt, 1.) pontban írott lakás bútorzatát (konyhaszekrény, beépített mosogatógép, tűzhely kivételével) a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ átvevő részére, és felkéri az átvevőt, hogy az ingóságokat a lakásból szállítsa el.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. október 30.; 2.) pont esetében: 2023. december 31.; 3.) a lakás birtokbavételét követő 15 nap

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2023. október 25.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁCKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

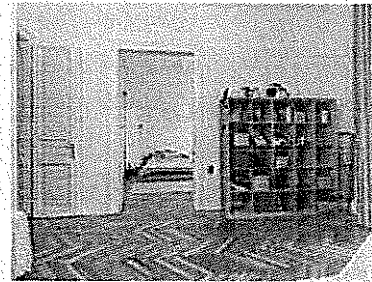
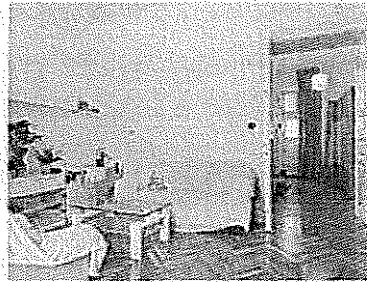
JÓVÁHAGYTA:


SÁTYL BALÁZS
A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

ingatlan.com

Otthon



VIII. kerület, Orczy út

Eladó téglalakás

Ár
47,90 millió Ft

Alapterület
83 m²

Szobák
2 + 1 fél

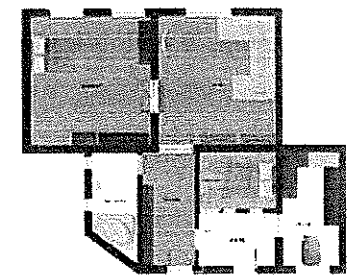
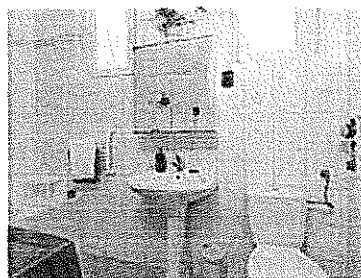
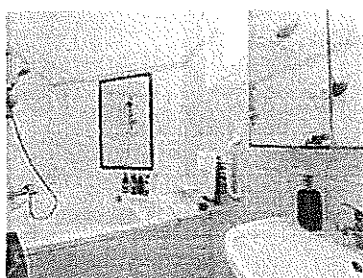
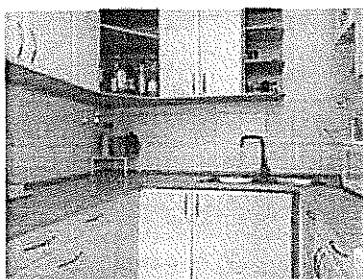
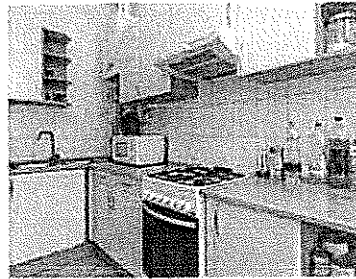
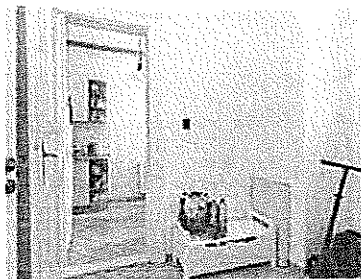
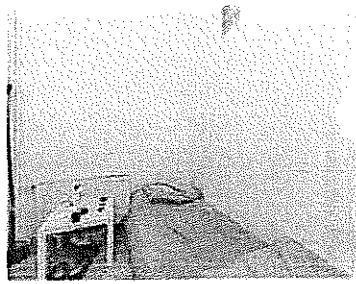
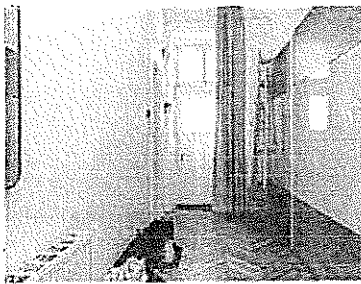
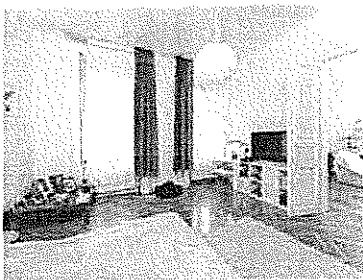
Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nem
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	kelet
Emelet	1	Kilátás	utcai
Épület szintjei	3	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nem
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

← Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás ⓘ **90 m³/hó** Fűtés **gázkazán**

Átlag áramfogyasztás ⓘ **75 kWh/hó**

5



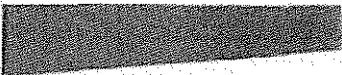
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33416512>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

1HE/ 2023.10.17.

02/2023/1017

R

2. sz. melléklet



Magyar
Ingatlanértékelő
Kft.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1008

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Orczy út



szám alatti

hatsz-ú

lakás ingatlanról

Fővárosi Cszálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
kiadás dátuma:	iktatószám:
2023-10-18	1HE/361-1/2023
ügyintéző	
melléklet	

Budapest, 2023. október

Független | Megbízható | Értékmérő



Magyar Ingatlanértékelő Kft.

107

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1008
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Orczy út
Helyrajzi száma	:
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 83 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 83 m ² Fajlagos m2 ár: 567 724 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 875 m ²
Eszmei hányad	: 403 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **47 120 000 Ft**
azaz **Negyvenhétmillió-egyszázhuszezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **14 110 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-egyszázötvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

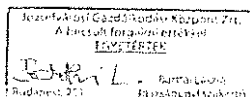
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. október 6.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. október 15.

2023 OKT 17.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1095 Budapest, József köz 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, Ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGDVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Orczy út
Tulajdoni lap szerinti területe: 83,0 m²
Helyrajzi száma:
Ingatlan megnevezése: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel.

II. rész:

Tulajdonviszony:

III. rész:

Bejegyző határozat:

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Sárkány utca sarkán fekszik, az Orczy úton. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsvég födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs. A társasház aljában kiskereskedelmi egységek üzemelnek utcafronti bejárattal.

A vizsgált ingatlan az épület helyezkedik el, melyet a függőfolyosón keresztül lehet megközelíteni. Bejárati ajtaja műanyag szerkezet, amely ráccsal van védve. A lakás az eredeti alaprajzhoz képest átalakított, melynek során a volt kamrából és wc-ből alakították ki a fürdőszobát, az étkezőből leválasztottak egy dolgozót, valamint egy új bejárati ajtót nyitottak a folyosóra (az ehhez szükséges engedélyek nem álltak rendelkezésre). A régi közlekedő és fürdőszoba helyiséget egybenyitották, így jelenleg konyhaként funkcionál. Az átalakítások 2017-ben voltak, amikor bejárati nyílászárókat, víz, villany és csatornaszerelési munkálatokat folytattak, valamint felújították a belső teret. (Feltételezésünk szerint a fürdőszoba felújítása kissé korábbiak tűnik.) A lakás 2021-ben fűtőkorszerűsítésen esett át, a kéményt kibélelték és kondenzációs kazánt szereltek be. A belső szobában egy fatüzelésű cserépkályha kiépített, mely elmondás alapján használható.

Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórák (vízóra, villanyóra, gázóra) fellelhetőek. A lakás belmagassága 3,53 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása nem egyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, a jelenlegi alaprajzot a mellékletben csatoltunk.

Össességében jó műszaki állapotú, első emeleti összkomfortos lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, tapátázott	jó
Belső terek burkolata:	csaphornyos parketta, laminált parketta, kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempe	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetes bejárati ajtó, ráccsal védve és hagyományos gerébtokos faszerkezetű ablakok	jó
Átlagos belmagassága:	3,53 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	kondenzációs kazán és fatüzelésű cserépkályha	jó
Melegvíz biztosítása:	kondenzációs kazán	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra, vízóra	jó
Felújítás éve:	2012, 2017	
Felújítás tárgya:	2012 = bejárati ajtó, víz, villany és csatorna szerelési munkálatok, belső felújítás 2021 = fűtőkorszerűsítés	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnjára kiépített. A lábazati rész felázott, valószínűleg az elégtelen vízszigetelés okán. A kapualj romos, a függőfolyosók acélszerkezete rozsdás. A lábazati rész lepergett, vakolatmállás, töredezett lábazat mindenhol látható, feltehetően az elégtelen vízszigetelés és előregedés miatt.

Albetét:

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – kondenzációs kazán és fatüzelésű cserépkályha
- Melegvíz-ellátás – kondenzációs kazán
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előszoba	csaphornyos parketta	tapétázott	9,48 m ²	100%	9,48 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	5,52 m ²	100%	5,52 m ²
közlekedő	csaphornyos parketta	tapétázott	6,20 m ²	100%	6,20 m ²
dolgozó	lam. parketta	tapétázott	6,40 m ²	100%	6,40 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	9,50 m ²	100%	9,50 m ²
szoba	csaphornyos parketta	tapétázott	22,60 m ²	100%	22,60 m ²
szoba	csaphornyos parketta	tapétázott	23,54 m ²	100%	23,54 m ²
mérési korrekció			-0,24 m ²	100%	-0,24 m ²
Összesen:			83,00 m ²		83,00 m ²
Összesen, kerekítve:			83 m ²		83 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\% + \{1,5-8,5\% + 1,5\% + 1,5\% - 14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\%, \text{ egyéb: } 6,0-11,6\%$.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	875 m ²	
Eszmei hányad:	403	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	35,26 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	14 110 000 Ft	, Tizennégymillió-egyszázötzezer - Ft .



5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út	VIII. ker., Orczy út	VIII. ker., Orczy út	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Kőrös utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	83	76	84	84	75	78
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		59 000 000	59 990 000	49 900 000	49 500 000	46 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		698 684	642 750	534 643	594 000	530 769
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	0%	0%	-1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot/színvonal		-10%	-10%	5%	0%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	0%	5%	5%	5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	0%	-5%	0%
Összes korrekció*:		-16%	-15%	5%	-6%	10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		588 991	546 980	561 910	559 548	581 192
Fajlagos átlagár:		567 724 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		47 121 092 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		47 120 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, felújított, kertkapcsolatos, összkomfortos 2+1 szobás lakás, gázkazán fűtéssel. ingatlan.com/33781655
2. adat: Orczynegyed, igényesen felújított, összkomfortos 3 szobás lakás, gázkazán fűtéssel. ingatlan.com/31917465
3. adat: Orczynegyed, közepes állapotú, komfortos 2+2 szobás lakás, gázkonvektoros fűtéssel. ingatlan.com/33344285
4. adat: Orczynegyed, felújított, komfortos 3 szobás lakás, gázkonvektoros fűtéssel. ingatlan.com/33152108
5. adat: Orczynegyed, felújítandó, komfortos 5 szobás lakás, gázkonvektoros fűtéssel. ingatlan.com/33152449

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

47 120 000 Ft

azaz Negyvenhétmillió-egyszázhuszezer- Ft .


14

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adat 1.	Összehasonlító adat 2.	Összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Visi Imre u.
Ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	83	81	78	60
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		260 000	349 000	190 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 889	4 027	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-1%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	-11%	-2%
Korrigált fajlagos alapár:		3 028 Ft/m ² /hó	3 604 Ft/m ² /hó	2 784 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 139 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, közepes állapotban, cirkó fűtéssel ellátott, 3 szobás lakás. ingatlan.com/33704464
2. adat: Orczynegyed, földszinti, jó állapotban, cirkó fűtéssel ellátott, 3+1 szobás lakás. ingatlan.com/33460167
3. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, jó állapotban, cirkó fűtéssel ellátott, 2 szobás lakás. ingatlan.com/33100886

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 139 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 657 477 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	79 724 Ft
Igazgatási költségek:	2%	53 150 Ft
Egyéb költségek:	5%	132 874 Ft
Költségek összesen:		265 748 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 391 730 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		36 800 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

36 800 000 Ft

azaz Harminchatmillió-nyolcszáz-ezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	47 120 000 Ft	100%	47 120 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	36 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			47 120 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

47 120 000 Ft

azaz, Negyvenhétmillió-egyszázhuszezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépi berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Orczy út

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 47 120 000 Ft
azaz Negyvenhétmillió-egyszázhuszezer- Ft.

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakovélemény fordulónapja : 2023. október 6.
Szakovélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. október 15.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

[Handwritten signature]
17

TULAJDONLAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, PC. 415

Oldal 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8088884 365357/2023
 2023.10.01

BUDAPESTI VIILÁKER

Belferőlet	helyrajzi szám		LEÍRÁS	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szélesség m	szomszéd	tulajdoni forma
Takas	83	7,0	402/1000	önkormányzati
bejegyzéskorlát: 54167/17/997/19.06.19			terület határolata: 184416/17/1997/19.06.19	
Takas	83		402/1000	magán
bejegyzéskorlát: 184816/17/1997/19.06.19				
2. bejegyzéskorlát: 54167/17/997/19.06.19				
Társasház				
3. bejegyzéskorlát: 54167/17/997/19.06.19				
Az alapító okirat az új névhez tartozó mellékhatályoké...				
LEÍRÁS 2				
1. a földhivatali adatai: 71 terület határolata: 184416/17/1997/19.06.19				
bejegyzéskorlát: 184416/17/1997/19.06.19				
jogviszony: 184416/17/1997/19.06.19				
jogviszony: 184416/17/1997/19.06.19				
jogviszony: 184416/17/1997/19.06.19				
név: [REDACTED]				
születési idő: [REDACTED]				
alnév: [REDACTED]				
cím: 1083 BUDAÖRSI VILÁKER, Harsány utca 60-62.				
2. a földhivatali adatai: 71 terület határolata: 184416/17/1997/19.06.19				
bejegyzéskorlát: 184416/17/1997/19.06.19				
jogviszony: 184416/17/1997/19.06.19				
jogviszony: 184416/17/1997/19.06.19				
név: [REDACTED]				
születési idő: [REDACTED]				
alnév: [REDACTED]				
cím: [REDACTED]				
3. a földhivatali adatai: 76 terület határolata: 184416/17/1997/19.06.19				
bejegyzéskorlát: 184416/17/1997/19.06.19				
jogviszony: 184416/17/1997/19.06.19				
jogviszony: 184416/17/1997/19.06.19				
név: [REDACTED]				
születési idő: [REDACTED]				
alnév: [REDACTED]				
cím: [REDACTED]				

Felvételek és fényképek

[Handwritten signature]
18

Budapest Kövárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest. PÉ.415

Oldal: 2.4

E-Értékesítési tájékoztató - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000094385357-2023
 2023.10.01

BUDAPEST VIII. KERÜL.

Belterület	1 helyrajzi szám	Folytatás az előző laptól B. R. É. S. Z.
4.	rel. földhiv. hányad: 7/6 bejegyzéskor: 174175/2021/11.11.18 jogcíme: osztályon egyeztetés alapján szerződés jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] sz. név: [REDACTED] a. név: [REDACTED] cím: [REDACTED]	
5.	rel. földhiv. hányad: 7/6 bejegyzéskor: 174175/2021/11.11.18 jogcíme: osztályon egyeztetés alapján szerződés jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] sz. név: [REDACTED] a. név: [REDACTED] cím: [REDACTED]	
6.	rel. földhiv. hányad: 7/6 bejegyzéskor: 174175/2021/11.11.18 jogcíme: osztályon egyeztetés alapján szerződés jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] sz. név: [REDACTED] a. név: [REDACTED] cím: [REDACTED]	
7.	rel. földhiv. hányad: 7/6 bejegyzéskor: 174175/2021/11.11.18 jogcíme: osztályon egyeztetés alapján szerződés jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] sz. név: [REDACTED] a. név: [REDACTED] cím: [REDACTED]	

Folytatás a következő lapon

Handwritten signature and date: 10/19

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, PC 415

Oldal: 3-4

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 80XFF04:385257/2023
2023.10.04

BUDAPEST VI. KERÜLET

Belterület: helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
R. R. É. S. Z.

8. Tulajdoni hányad: 1/6
Békegyásd hársodort, erdőeseti létsz: 90896/1/2019/19.03.26
Jogtul: örökletes
Atalás: 17/23.
Jogtul: tulajdonos
név: [REDACTED]
sz.név: [REDACTED]
sz.ül.: [REDACTED]
sz.név: [REDACTED]
név: [REDACTED]

9. Tulajdoni hányad: 1/6
Békegyásd hársodort, erdőeseti létsz: 90896/1/2019/19.03.26
Jogtul: örökletes
név: [REDACTED]
sz.név: [REDACTED]
sz.ül.: [REDACTED]
sz.név: [REDACTED]
név: [REDACTED]

10. Tulajdoni hányad: 1/6
Békegyásd hársodort, erdőeseti létsz: 90896/1/2019/19.03.26
Jogtul: tulajdonos
Atalás: 17/23.
Jogtul: [REDACTED]
név: [REDACTED]
sz.név: [REDACTED]
sz.ül.: [REDACTED]
sz.név: [REDACTED]
név: [REDACTED]

BUDAPEST

11. Békegyásd hársodort, erdőeseti létsz: 104170/2/2021/11.11.19
[REDACTED]
Jogtul: [REDACTED]
név: [REDACTED]
sz.név: [REDACTED]
sz.ül.: [REDACTED]
sz.név: [REDACTED]
név: [REDACTED]

Folytatás a következő lapon

[Handwritten signature and number 20]

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 4/4

E-biteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000884-385357/2023
2023.10.01

BUDAPEST VIILKER

Befolyás

befolyási szám

Folytatás az előző laptól
III. RÉSZ

1. Befolyás megnevezés, száma: 41389/2/2016/18.12.30

Érték: 133170/1/2018/16.07.25

Feladó:

11. P. NY. 2016/2017/8.

Alap: 41389

Jogosult:

Név:

Sz. név:

Szül.:

Sz. név:

Érték:

2. Befolyás megnevezés, száma: 15254/1/2016/19.09.01

Összeg: 100

Érték megnevezés, az eredeti befolyás száma: 41389/2/2016/18.12.10

Alap: 41389/1/2016

Jogosult:

Név:

Sz. név:

Szül.:

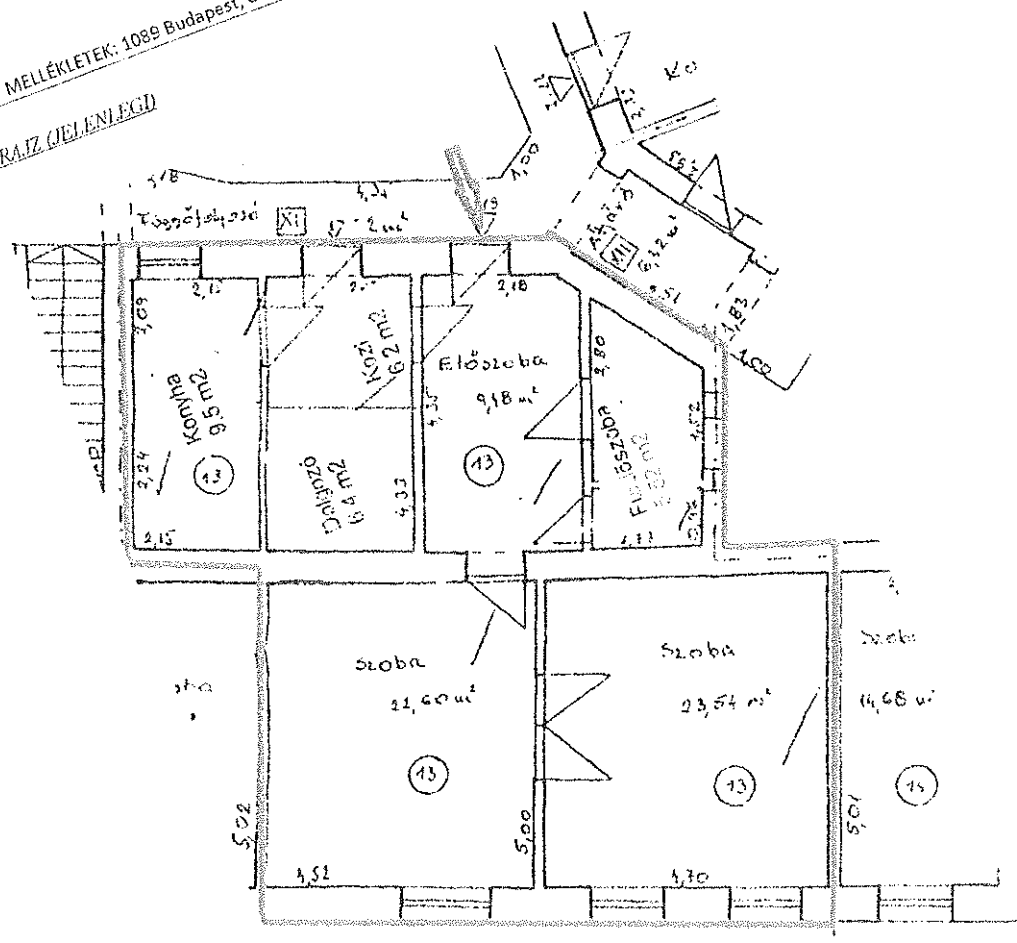
Sz. név:

Érték:

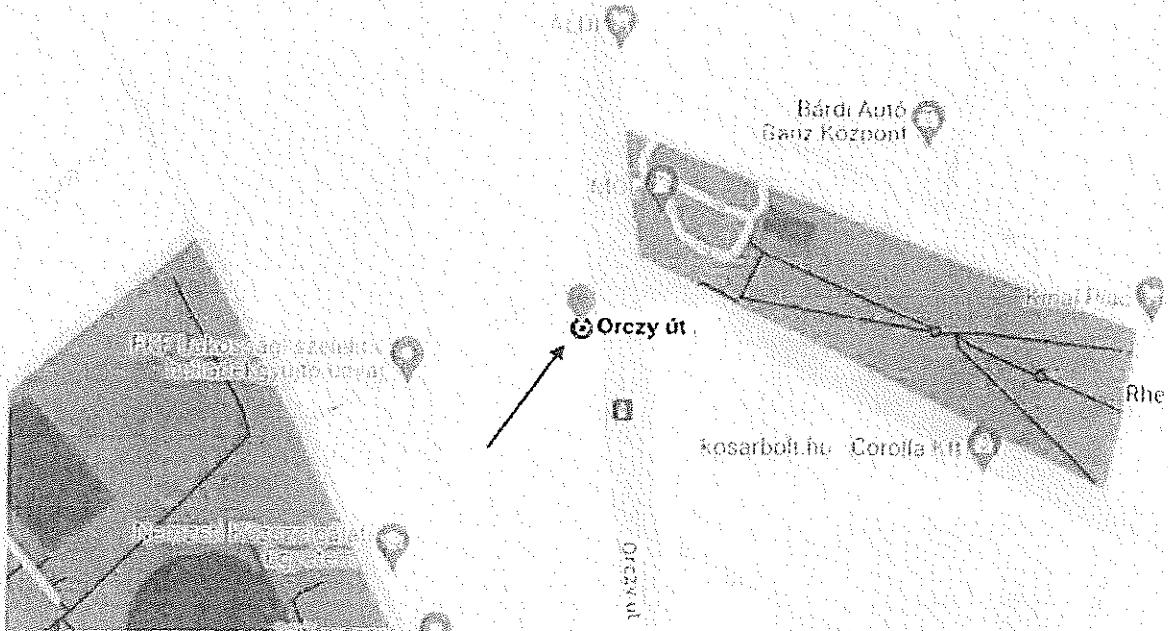
Az e-biteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megkezdett az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokat. A szerző felelős a jelenleg megkezdett, a teljes adatok valóban helyes megnevezés tartalmáért. Az az elektronikus dokumentum kiadásakor nem minden biteles bizonyító esemény dokumentáltak. Az e-biteles lap kiadásakor a befolyás előírás szerinti módján, mások nem használhatók.

BUDAPESTI FŐVÁROS

MELLÉKLETEK: 1089 Budapest, Orszly út
ALAPRAJZ (JELENLEG)
Hrsz:



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



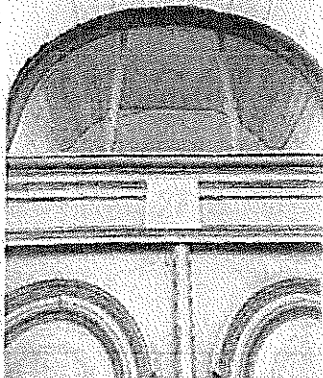
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. házsám

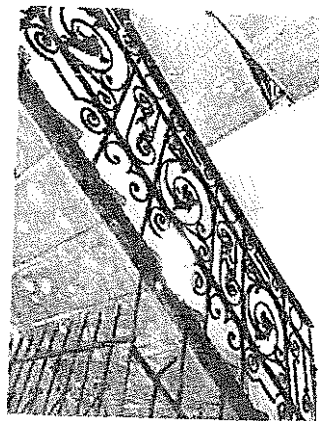


05. kapualj

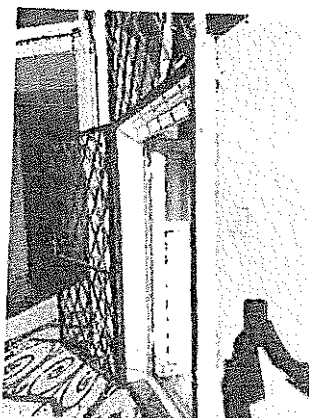
[Handwritten signature]
23



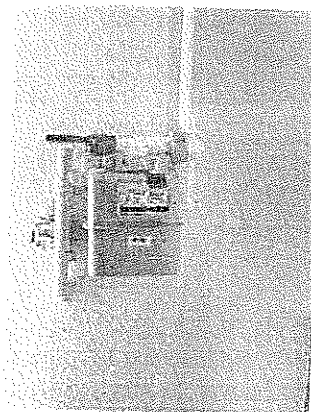
06. belső homlokzat



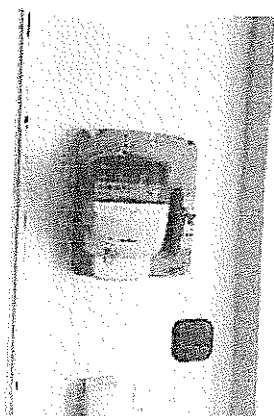
07. függőfolyosó



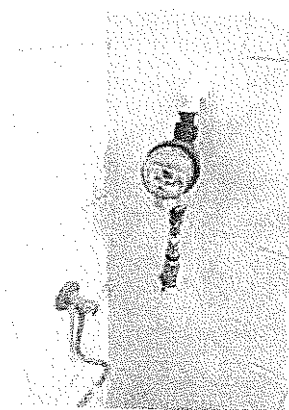
08. bejárat



09. gázóra



10. villanyóra



11. vízóra



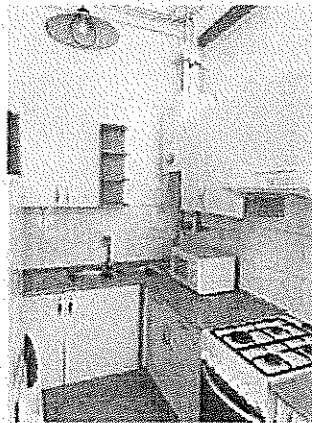
12. előszoba



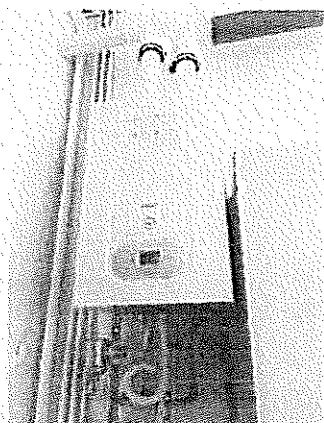
13. bejárat/előszoba



14. dolgozó



15. konyha



16. kondenzációs kazán



17. gáztűzhely



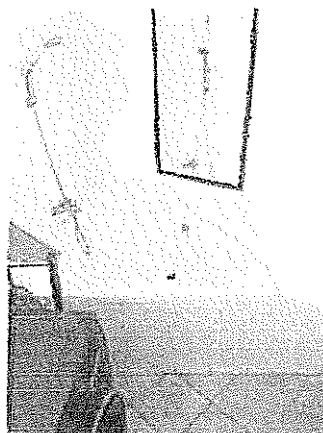
18. étkező



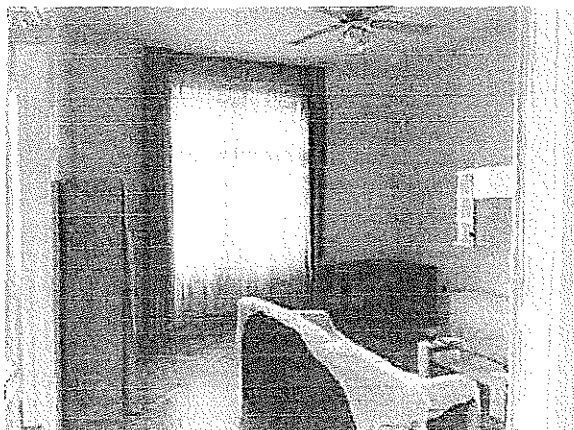
19. közlekedő



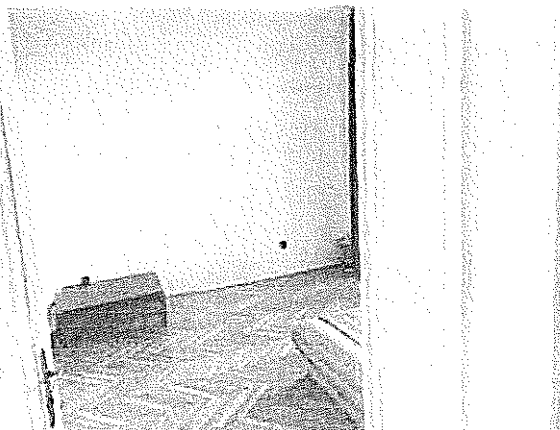
20. fürdőszoba



21. fürdőszoba



22. szoba



23. szoba



24. fatüzelésű cserépkályha



25. szoba



26. nyílászáró



27. szoba



28. falazat



29. szoba

