

## ÉRTÉKBECSLÉS

1117 BUDAPEST XI. KER. BUDAFOKI ÚT 93.  
(HRSZ: 4037/10/A/1) SZÁM ALATTI RAKTÁR  
JELEN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA



2016. július

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

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 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

**1117 BUDAPEST XI. KER. BUDAFOKI ÚT 93. (HRSZ: 4037/10/A/1)  
SZÁM ALATTI RAKTÁR JELEN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2016. június 23-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	65 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	21.500,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>1.400.000,- 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 az 265/6500 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	690 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	710 000 Ft

Budapest, 2016. július 1.

  
KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

  
DR. DÖMÉNY PÉTER

értékbecsülő

eng. szám: 2209/2013

**KIINDULÁSI ALAPADATOK****Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja**

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal, Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Bocskai út 39-41) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **4037/10/A/1 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Budafoki út 93. szám alatti **raktár** értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a Domconsult Bt (1025 Budapest, Vöröstorony u. 10.) szakértő céget a nevezett ingatlanrész értékelésével.

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 alaprajzot.

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

**Helyszíni szemle**

2016. június 23-án 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 valónak 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 Újbudai Polgármesteri Hivatal írásos beleegyezése 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 kapcsolatban. 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 vagyoneértékelés 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, készültségre 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 vagyoneértékelésben 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 2012. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelően 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 2012. 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/bérleti 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 ÉKS 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 újateremtésének költségeit kell előirányozni, 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 mobiliákat ki kell zárni.
  - Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
  - Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
  - Az avulás a 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 avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.



**AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA**

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Budafoki út 93 pinceszint.
Az ingatlan megnevezése:	raktár (tulajdoni lap megnevezés szerint)
Helyrajzi száma:	4037/10/A/1
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	766 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	65 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	365/6500
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat 1113 Bp. Bocskai út 39-41. tulajdoni hányad: 1/1

**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

Az ingatlan Budapest XI. kerület Lágymányos városrészén, a Budafoki útnak Rákóczi hídnál induló külső szakaszán, a Dombóvári út és a Prielle Kornélia u. közötti szakaszán helyezkedik el.

Az értékelt ingatlan az ötvenes években épült pince + földszint + 3 emeletes ház pinceszintjén helyezkedik el.

Az ingatlan tömegközlekedési szempontból közepesen ellátott helyen van, a Budafoki útnak ezen a jelentős gépkocsiforgalommal terhelt szakaszán a 33-as, a 103-as és a 133-as autóbusz jár, összességében a környéket Móricz Zsigmond körtér-, a Népliget és a Bosnyák tér irányában közlekedő járatokkal.

A főúton és a környező utcákban kevés parkolási lehetőség van. Parkolási díj a zónában nincsen.

Az épület bejárata a Budafoki útról nyílik. Ezen a szakaszon jelentős a gépkocsiforgalom, a környezetben szolgáltató egységek és kiskereskedelmi üzletek nincsenek. Az épület közvetlen szomszédságában egy modern irodaház működik.

**AZ ÉPÜLET ADATAI****Az ingatlan ismertetése**

Kiépítésének főbb jellemzői: A helyiséget bejárásakor használaton kívüli, üres állapotban találtuk. Megközelítése az épület pincéjén keresztül lehetséges. A helyiségcsoport természetes bevilágítását két, szuterénablak biztosítja.

Szerkezetek: A szerkezeti határoló falazott téglá szerkezetűek, a belső szerkezeti falak téglából falazottak.

Az ingatlanban elektromos hálózat bejárásakor nem volt működőképes állapotban. A padozat simított betonnal burkolt, a téglafalak meszeltek.

A helyiség száraz, tiszta, tárolásra alkalmas, pincei megközelíthetősége azonban igen korlátozott mértékben teszi lehetővé a hasznosítását.

**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.

Tárgyi ingatlan sem mosókonyhaként, sem szükséglakásként évek óta nem funkcionál, ugyanakkor lehetséges hasznosításaként valamelyik szomszédos albetéthez kapcsolva komfortnövelő beruházás alapjául szolgálhat. Ezen megfontolásból a tárgyi épületben értékesítésre szánt lakásokból gyűjtöttünk összehasonlító adatokat. A piaci összehasonlító módszer alkalmazásának első lépéseként az elhelyezkedés, méret és komfortfokozat (felszereltség) tekintetében összehasonlítható lakásokra vonatkozó eladási árakat igyekeztünk feltárni. Tényleges adásvételi ügyleteken alapuló megbízható forrásból származó információkhoz részben sikerült hozzájutnunk, ezért a kínálati árakat is megvizsgáltunk. A fellelt adatok közül kiválasztottuk azokat, amelyek egyes paramétereiket tekintve az értékelt ingatlanhoz leginkább hasonlóak. Ezután az adatokban további szűkítést hajtottunk végre, s a tételes összevetéshez olyan ajánlatokat használtunk fel, amelyek az ingatlanról a lehető legtöbb információt tartalmazták. Az összehasonlításba bevont ingatlanokat személyesen nem tekintettük meg (ez az azonosítást lehetővé tevő cím- adatok hiányában illetve egyéb körülmények miatt nem is lett volna lehetséges), de igyekeztünk róluk a lehető legtöbb információt megismerni. Ehhez esetenként a közzétett fényképfelvételek, valamint az ajánlattevő referensétől telefoni konzultáció során kapott felvilágítás voltak segítségünkre. Az eltérő, illetve részben ismeretlen jellemzők hatását a kiigazítások során kíséreltük meg kezelni annak érdekében, hogy a becserkék pontossága az elfogadható keretek között maradjon.

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. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

**AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL**

	<b>Vizsgált ingatlan</b>	<b>1-K</b>	<b>2-K</b>	<b>3-K</b>	<b>4-K</b>
Elhelyezkedés	XI. Budafoki út 93/c	XI. Kruspér utca	XI. Karolina út	XI. Lágymányos u.	XI. Tétényi út
Leírás	Pincei raktár	1 nagyobb és 2 kisebb raktár helyiségből és mellék-helyiségekből álló, szuterén szintű raktár	emeleti raktár tároló	Pincei raktárhelyiség	alagsori tároló
Adat forrása, időpontja		Ingatlan.com 2016 június	Ingatlan.com 2016 június	Ingatlan.com 2016 június	Ingatlanbazar 2016 június
Terület m <sup>2</sup>	65	99	176	98	50
Tényadat		6 490 000 Ft	26 800 000 Ft	6 500 000 Ft	3 200 000 Ft
Fajlagos alapár		65 556 Ft	152 273 Ft	66 327 Ft	64 000 Ft
<i>Módosító tényezők</i>					
Adatjelleg és/vagy megbízhatóság miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Adat időpont miatti korrekció					
Funkcionális eltérés miatti korrekció		-30%	-10%	-10%	-10%
Kiigazított fajlagos ár		39 333	121 818	53 061	51 200
Alapterület	65	nagyobb	nagyobb	nagyobb	kisebb
korrekció		10%	30%	10%	-5%
Elhelyezkedés, fekvés	pince	szuterén	emeleti	pince	alagsor
korrekció		-5%	-10%	-10%	-5%
Megközelítés,	zárt pincei közös folyosó	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%
Alaprajzi kialakítás	több helyiség	azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%
Piaci helyzet		jobb	jobb	jobb	jobb

korrekció		-20%	-20%	-20%	-20%
Felszereltség		jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-10%	-5%	-5%	-10%
Jogi helyzet		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Környezeti infrastruktúra		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Közműellátottság	csak villany	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-5%	-8%	-5%	-5%
Épület állaga		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Összesített korrekció		-70%	-53%	-70%	-85%
Összehasonlító alapok korrigált egységára		11 800	57 255	15 918	7 680
Súlyszám %		25%	25%	25%	25%

Az ingatlan kerekített súlyozott fajlagos ára:

23.200.- Ft / m<sup>2</sup>

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:

1.510.000.-

#### 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.

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.

A 1111 Budapest, Budafoki út 93. hrsz: 4037/10/A/1 helyrajzi számú értékelt ingatlan társasházi tulajdoni hányadot is képviselő helyiség. A jogszabályok szerint a társasházhoz tartozó földterület valamennyi tulajdonos közös tulajdonában van, nem osztható, azzal egy-egy tulajdonostárs önállóan nem rendelkezhet. A közös telektulajdon eszmei tulajdoni hányada osztja az albetét sorsát, külön nem forgalomképes. (Amennyiben egy társasházi formában működő ingatlannál lehetőség van egyes telekrészek kizárólagos használatára, az a Földhivatalban bejegyeztethető, de tulajdonjog a kizárólagosan használt földterületre társasházi ingatlan esetén nem szerezhető.)

Telek mérete ( m <sup>2</sup> )	766
Tulajdoni hányad	0,040769231
Az albetéthez tartozó telek ( m <sup>2</sup> )	31,22923077
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	65 000
Korrekció az oszthatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-65%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	710 000,00
Telek mérete ( m <sup>2</sup> )	766



**AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN**

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület		65 m <sup>2</sup>
Bérleti díj		19 500 Ft
Kihasználtság		50%
Figyelembe vehető bevétel		117 000 Ft
Költségek		
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	0 Ft
Menedzselési költségek	5%	5 850 Ft
Felújítási költségalap	5%	5 850 Ft
Begyűjtési veszteség	2%	2 340 Ft
Egyéb költségek 2 %	Hirdetési költség	2 340 Ft
Összes éves költség		16 380 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		100 620 Ft
Tőkésítési ráta		8,2%
Tőkésített érték		1 233 088 Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>		<b>1 230 000 Ft</b>

**Tőkésítési ráta összetételének becslése**

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2016 június	0,96%
tranzakciós költségek	2016 június	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,50%
típus kockázat		3,00%
regionális kockázat		1,20%
hozamráta		<b>8,16%</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 – szakértői mérlegelés után a tárgyi ingatlan sajátosságait figyelembe véve - a piaci összehasonlító megközelítés és a hozam alapú módszer alapján kapott értéket 70-30 % arányban súlyozzuk.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	1 510 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	70%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	1 230 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	30%
Az ingatlan egyeztetett értéke	1 426 000 Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>1 400 000 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 ingatlan felépítményének értéke	690 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	710 000 Ft

Budapest, 2016. július 1.

  
KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

  
DR. DÖMÉNY PÉTER

értékbecslő

eng. szám: 2209/2013

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajz



TAKARNET v5.2	Felhasználó:	XION242 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/262784/2016

2016.06.02

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 4037/10 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93. "Felülvizsgálat alatt"  
1117 BUDAPEST XI.KER. Prielle Kornélia utca 16. "Felülvizsgálat alatt"

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Szélső: 169742/ 2015.10.21

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, EKEK KFT. 1221 BUDAPEST XXII.KER. Pedellus utca 56.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Dr. Varró Tamás sz.név: Varró Tamás a.név: Góllner Magdolna cím: 1015 BUDAPEST I.KER. Szabó Ilonka út 4-4.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Kuska Péterné sz.név: Székely Mária a.név: Kranner Mária cím: 1222 BUDAPEST XXII.KER. Gyepű utca 5

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Rimaszombati József sz.név: Rimaszombati József a.név: Varga Edit cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/c.fsz.3.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Németh Zoltán sz.név: Németh Zoltán a.név: Kiss Piroska cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/c.fsz.4.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Tánccsoz Szilárd sz.név: Tánccsoz Szilárd a.név: Augusztán Aniko cím: 1223 BUDAPEST XXII.KER. Éant utca 11.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Tánccsoz Gábor sz.név: Tánccsoz Gábor a.név: Abinéri Aranka cím: 1224 BUDAPEST XXII.KER. Méhes Gy. utca 59.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Stvoček Attila sz.név: Stvoček Attila a.név: Ivanics Mária cím: 2610 NŐINCES Miklós utca 34.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Molnár Ferenc Zoltán sz.név: Molnár Ferenc Zoltán a.név: Tarnóczi Natasa cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/c. 1/3.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Méhes Marianna sz.név: Méhes Marianna a.név: Kiss Mária cím: 1221 BUDAPEST XXII.KER. Nyírfaút utca 1.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Sólyom Ildikó sz.név: Méhes Ildikó a.név: Kiss Mária cím: 1222 BUDAPEST XXII.KER. Nyírfaút utca 3.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Dr. Rosivall Lászlóné sz.név: Vasvári Gabriella a.név: Németh Mária cím: 119 BUDAPEST XIX.KER. Kiszalud utca 34.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Ruttkay Judit sz.név: Ruttkay Judit a.név: Karalyos Erzsébet Mária cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/c. I.em. 6.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Katona Zoltánné sz.név: Mézáros Krisztina a.név: Erdőfi Revália cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/C.II.1

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Nagy Viktor sz.név: Nagy Viktor a.név: Piskol Sabine cím: 2045 TÓTOKRÁLYI Katona József utca 25.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Nagy Sabine Elisabeth sz.név: Piskol Sabine Elisabeth a.név: Mober Elisabeth cím: 2045 TÓTOKRÁLYI Katona József utca 25.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Dr. Mézáros-Brückner Edit Agota sz.név: Brückner Edit Agota a.név: Szalóky Rita Mária cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/c. II. 4.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Horváth Árpád sz.név: Horváth Árpád a.név: Bauer Katalin cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/C.2. emelet 5

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Hankó Zsombor sz.név: Hankó Zsombor a.név: Fóris László cím: 1224 BUDAPEST XXII.KER. Bartók Béla út 116.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Hankó Zsomborné sz.név: Csoma Éva a.név: Mészáros Mária cím: 1224 BUDAPEST XXII.KER. Bartók Béla út 116

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Pomázi Anna Maria sz.név: Pomázi Anna Mária a.név: Dukai Judit cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/C.3 em. 2.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Magyar Péter Fált sz.név: Magyar Péter Fált a.név: Komáromi Terézia cím: 6445 BOROTA Feluszabadulás út 25

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Posztobányi Lászlóné sz.név: Knápi Mária Terézia a.név: Abraham Erzsébet cím: 6400 KISKUNHALAS Erdei F. tér 4.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/262784/2016

2016.06.02

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 6

Belterület 4037/10 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapon

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Pusztobányi Andor sz.név: Pusztobányi Andor a.név: Knapik Mária Terézia cím: 6400 KISKUNHALAS Erdei F. ter 3.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Hermann Dóra sz.név: Hermann Dóra a.név: Tamás Valéria cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/C. 4.em. 1.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Sővágó Andrea sz.név: Sővágó Andrea a.név: Torók Zsuzsanna cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/C. 4.em. 1.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Csali Balázs sz.név: Csali Balázs a.név: Burdon Szabolcs cím: 1015 BUDAPEST I.KER. Hattyú utca 3/A. 5.em.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Juhász István sz.név: Ács Lidi a.név: Ferencsik Katalin cím: 1224 BUDAPEST XXII.KER. X I I I. Utca 36.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, BUDAPEST FŐVÁROS XI.KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA 1114 BUDAPEST XI KER Bocskai út 19-31.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Pusztai Soltán sz.név: Pusztai Soltán a.név: Varga Rozália cím: 2040 BUDAORS Pipacs utca 14/B.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak	m.n.o	terület kat.t.jöv. alosztály adatok	
		ha m2	ter. kat.jöv. ha m2
művelési ág/kivett megnevezés/		k.fill.	ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar		766	0.00

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500011/791/1998/91 03.07

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II RÉSZ

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 15356/1/2015/15.02.16

jogcím: eredeti felvétel 17412/1995./09.11./

jogállás: társasház-tulajdon

név: BUDAPEST XI. KER., BUDAFOKI ÚT 93/C. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/C

A tulajdonjogot a4037/10/A/1-29 helyrajzi számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 237958/1/1999/1991.10.15.

- 4037/10/A/6 megosztása került, és kialakult a 4037/10/A/6 és a 4037/10/A/28-as hrsz.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/262784/2016

2016.06.02

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 4037/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

HIRÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 234221/1/2002/02.09.04

VezetékJog

13 m2 területre.

Jogosult:

név: ELŐR RT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 146923/1/2009/09.07.27

- szmsz benyújtva.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30076/1/2013/12.04.23

VezetékJog

2 m2 területre. 7103/635/2011.

Jogosult:

név: ELŐR HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 55856/1/2015/05.02.16

Társasház alapító okirat módosítás a IV. emeleti moskonyha, száritó, tároló, WC helyiség, a lépcsőházból 2 m területű rész, továbbá 10 m szpantető a közös tulajdonból lejegyezve, és a 4037/10/7A/29 hrsz-ú tulajdoni lapra 31 m alapterülettel (+ 10 m tetőterasz) lakásként átjegyezve.

Ez a tulajdoni lap kizárólagos hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	XION242 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/262789/2016

2016.06.02

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 4037/10/A/1 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 93. alagsz. ajtó.l. "Felsővizsgálat alatt"

Szájgy: 169747/ 2015.10.21

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, ENEX KFT. 1221 BUDAPEST XXII. KER. Pedellum utca 56.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Dr. Varró Tamás sz.név: Varró Tamás a.név: Göllner Magdolna cím: 1015 BUDAPEST I. KER. Szabó Ilonka út 43-45.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Kiaka Péterné sz.név: Székely Mária a.név: Krauner Mária cím: 1222 BUDAPEST XXII. KER. Gyepő utca 6.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Rimaszombati József sz.név: Rimaszombati József a.név: Varga Edit cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 93/c fsz. 3.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Németh Zoltán sz.név: Németh Zoltán a.név: Kiss Firooska cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 93/c fsz. 4.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Tanczos Szilárd sz.név: Tanczos Szilárd a.név: Augustin Anikó cím: 1223 BUDAPEST XXII. KER. Hant utca 31.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Tanczos Gábor sz.név: Tanczos Gábor a.név: Abánéri Aranka cím: 1224 BUDAPEST XXII. KER. Dósa Gy. utca 59.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Stvorc Attila sz.név: Stvorc Attila a.név: Ivanics Mária cím: 2610 NÓTINC S Mikszáth út 11.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Molnár Ferenc Zoltán sz.név: Molnár Ferenc Zoltán a.név: Tarnóczy Natasa cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 93/c. 1/3.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Méhes Marianna sz.név: Méhes Marianna a.név: Kiss Mária cím: 1221 BUDAPEST XXII. KER. Gyirfajd utca 1.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Solyom Ildikó sz.név: Méhes Ildikó a.név: Kiss Mária cím: 1222 BUDAPEST XXII. KER. Gyirfajd utca 3.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Dr. Rosavall Lászlóné sz.név: Vasvári Gabriella a.név: Németh Mária cím: 1191 BUDAPEST XIV. KER. Kisfaludy utca 34.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Ruttkay Judit sz.név: Ruttkay Judit a.név: Katalyos Erzsébet Mária cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 93/c. I em. 6.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Katona Zoltánné sz.név: Mézáros Krisztina a.név: Erdőfi Rozália cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 93/C.II.1

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Nagy Viktor sz.név: Nagy Viktor a.név: Piskol Sabine cím: 2045 TÓTÓNALINT Katona József utca 25

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Nagy Sabine Elisabeth sz.név: Piskol Sabine Elisabeth a.név: Kócskó Elisabeth cím: 2045 TÓTÓNALINT Katona József utca 25.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Dr. Mézáros-Brückner Edit Ágota sz.név: Brückner Edit Ágota a.név: Szalóky Rita Mária cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 93/c. II. 4.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Horváth Árpád sz.név: Horváth Árpád a.név: Bauer Katalin cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 93/C 2. emelet 5

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Hankó Zsombor sz.név: Hankó Zsombor a.név: Fóris Eszter cím: 1224 BUDAPEST XXII. KER. Bartók Béla út 116.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Hankó Zsomborné sz.név: Csoma Éva a.név: Kiss Mária cím: 1224 BUDAPEST XXII. KER. Bartók Béla út 116.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Pomázi Anna Mária sz.név: Pomázi Anna Mária a.név: Dukai Judit cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 93/C.3.em. 2.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Magyar Péter Pált sz.név: Magyar Péter Pált a.név: Komáromi Terézia cím: 6445 BOROTA Felszabadulás út 25.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Pozstobányi Lászlóné sz.név: Knáplik Mária Terézia a.név: Ábrahám Erzsébet cím: 6400 KISKUNHALAS Erdei F. tér 4.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Pozstobányi Andor sz.név: Pozstobányi Andor a.név: Knáplik Mária Terézia cím: 6400 KISKUNHALAS Erdei F. tér 4.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:8000004/262789/2016

2016.06.02

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4037/10/A/1 helyrajzi szám

## Folytatás az előző lapról

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Hermann Dóra sz.név: Hermann Dóra  
a.név: Tamás Valéria cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/C 4.em. 1.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Sóvágó Andrea sz.név: Sóvágó Andrea  
a.név: Dorok Zsuzsanna cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 93/C 4.em. 1.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Csali Balázs sz.név: Csali Balázs  
a.név: Burdon Sarolta cím: 1015 BUDAPEST I.KER. Hattyú utca 3/A. 5.em.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Johász Istvánné sz.név: Ács Lódi  
a.név: Ferenczi Katalin cím: 1224 BUDAPEST XXII.KER. X I I I. utca 15.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, BUDAPEST FŐVÁROS XI.KERÜLET ŐBUDA  
ÖNKORMÁNYZATA 1114 BUDAPEST XI.KER Bocskai út 39-41.  
Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Puzstai Zoltán sz.név: Puzstai Zoltán  
a.név: Varga Rozália cím: 2040 BUDAORS Pipacs utca 14/B.

## I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	szarui hányad egész/Efél	tulajdoni forma
raktár	65	0 0	265/3300	önkormányzati
Bejegyző határozat: 55856/1/2015/14.10.17				

2. bejegyző határozat: 17412/1940/1940.08.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

## II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 26219/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

## III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

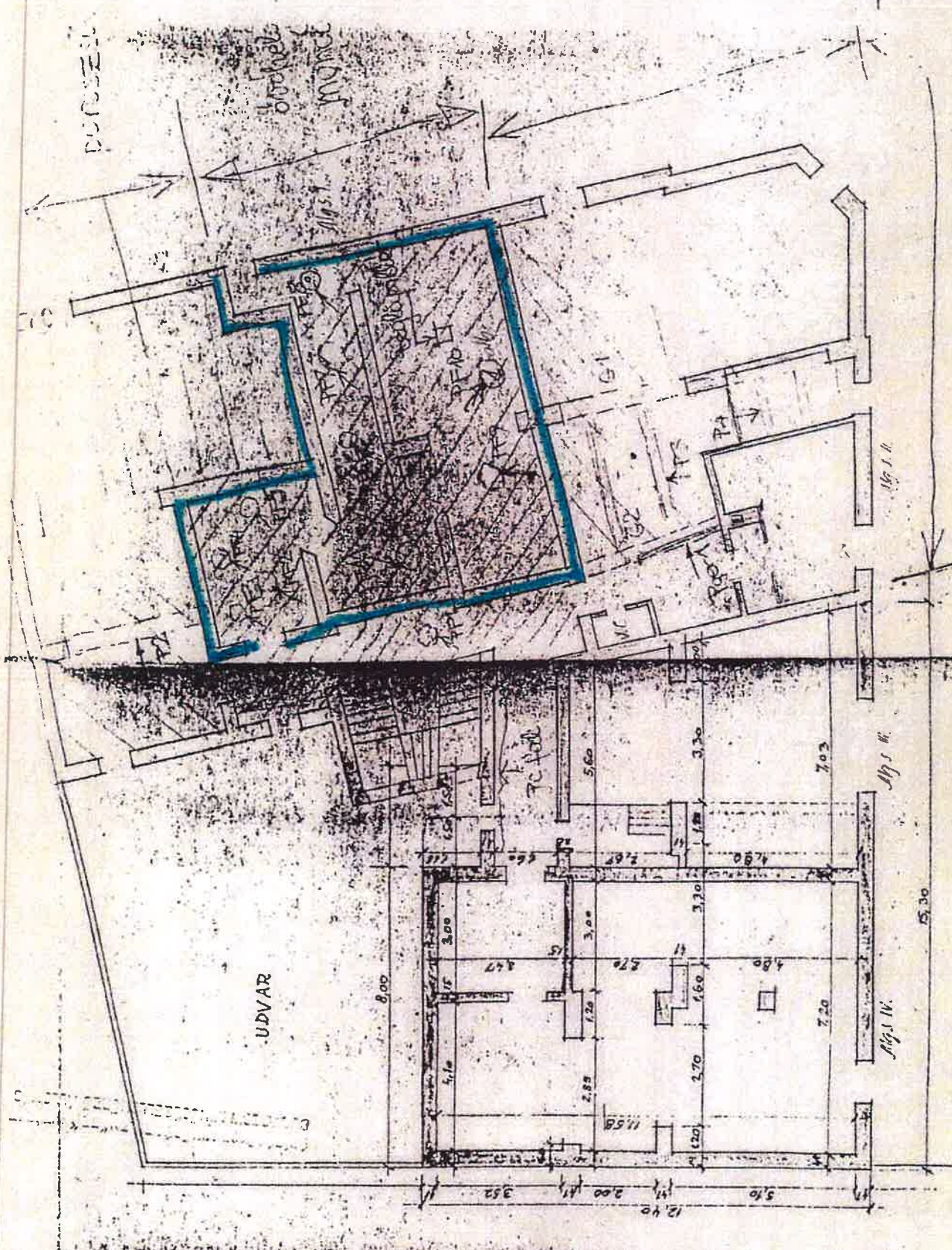
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Bp. XI, Budafoki út 93/c  
 HASZ. 4037/10