

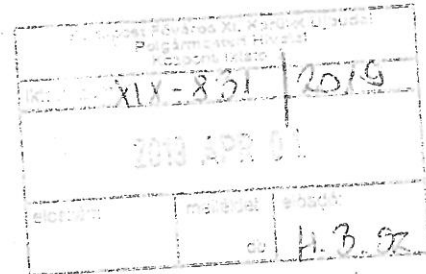
Bederna Szilvia - Tov: Somlói út 7. Társasház - Kérelem albetét eladására lakásbővítéshez

Feladó: Mozsár Beatrix  
 Címzett: Bederna Szilvia  
 Dátum: 2019. március 29. 11:31  
 Tárgy: Tov: Somlói út 7. Társasház - Kérelem albetét eladására lakásbővítéshez

ENK/19/24785/2019

tit

Mozsár Beatrix  
 osztályvezető  
 Lakásgazdálkodási Osztály  
 Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata  
 1113 Budapest XI. Bocskai út 39-41.  
 3811-384  
 3811-390 fax  
[www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)



"Kérjük, hogy ezt az üzenetet csak abban az esetben nyomtassa ki, ha az feltétlenül szükséges."

>>> 2019.03.29. 11:27 >>>

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Somlói út 7. szám alatti Társasházban az Önök tulajdonostársai vagyunk, sőt miután 2017. végén megvásároltuk a 7. számú albetétet, így az Önök lakásszomszédai is lettünk.

Új tulajdonunkat rossz állapota miatt csak teljes felújítás után tudjuk használatba venni.

A felújítás megkezdését eddig halogattuk, ugyanis szeretnénk volna megvárni döntésüket a még a mienknél is sokkal rosszabb állapotú, aláducolt szomszéd lakás, a 8. számú albetét ügyében.

Nem ismerjük pontosan, hogy eredetileg mik voltak a két lakás ki- és átalakításának illetve a közös falak felhúzásának körelményei. A 7. számú albetétbe a 8. számú albetét benyúlik és ezáltal jelentősen rontja a lakásunk kihasználhatóságát.

Önök jól ismerik a tulajdonuk súlyos problémáit - melyek közül több probléma közös - ezért ezzel nem kívánok foglalkozni.

Tudomásunk szerint a 8. albetét bérlője rövidesen kiköltözik a lakásból.

Amennyiben ez megtörténik kérjük, hogy a 8. számú albetétet részünkre lakásbővítés céljára eladni sziveskedjenek.

A kibővített lakás felújításával válna kivitelezhetővé az évtizedekkel ezelőtt szakszerűtlenül végrehajtott lakáskialakítás korrekciója és egészséges, élhető lakótér létrehozása.

Bízunk kedvező döntésükben és várjuk értesítésüket,

Tisztelettel

Gál Péter és Gál Péterné

1118. Budapest

Somlói út 7.



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal  
PÉNZÜGYI ÉS KÖLTSÉGVETÉSI IGAZGATÓSÁG  
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.  
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10  
Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

Ügyiratszám: XIX-831-*7*/2019  
Ügyintéző: Hománé Bederna Szilvia  
e-mail: [bederna.szilvia@ujbuda.hu](mailto:bederna.szilvia@ujbuda.hu)

Telefon: 3811-373

Gál Péter és Gál Péterné  
részére

Tárgy: Önkormányzati lakásra vonatkozó vételi kérelem

[galagipeter@gmail.com](mailto:galagipeter@gmail.com)

Tisztelt Gál Péter és Gál Péterné!

2019. április 01-én iktatott megkeresésre az alábbiakban válaszolunk:

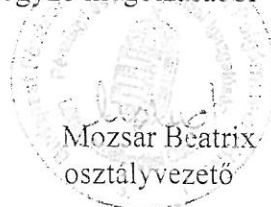
A Budapest, XI. kerület Somlói út 7. fszt. 5. szám alatti lakásra vonatkozó vételi kérelmüket a lakás megüresedését követően áll módunkban a Gazdasági Bizottság elé terjeszteni döntéshozatal céljából.

A bizottsági döntés meghozataláig szíves türelmüket kérjük.

Budapest, 2019. április 16.

Tisztelettel:

Vargáné dr. Kreinzhner Zsuzsanna  
jegyző-megbízásából



TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION246 (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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/283112/2019

2019.06.18

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5368/1/B/1 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Somlói út 7. ép:B. Földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	43	1 1	853/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 127254/2/2002/02.04.29			törlesztő határozat: 279343/1/2000/00.12.11	
lakás	43	1 1	853/10000	magán
Bejegyző határozat: 279343/1/2000/00.12.11			törlesztő határozat: 229729/1/2004/03.06.25	
lakás	43	1 1	700/10000	magán
Bejegyző határozat: 229729/1/2004/03.06.25				

1. bejegyző határozat: 127254/2/2002/02.04.29

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 279343/1/2000/00.12.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 127254/2/2002/02.04.29

törlesztő határozat: 279343/1/2000/00.12.11

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 31389/1994/1992.10.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 84002/1/2018/17.11.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 279343/1/2000/00.12.11

törlesztő határozat: 84002/1/2018/17.11.27

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Mészáros István

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 84002/1/2018/17.11.27

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: Gál Fátor

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

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

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám:3000004/238112/2019

2019.06.18

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5368/1/B/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyző határozat, érkezési idő: 84002/1/2018/17.11.27  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /2.  
jogállás: tulajdonos  
név : Gál Péterné  
sz.név:  
szül. :  
a.név :  
cím :

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 279343/1/2000/00.12.11  
törölő határozat: 361766/1/2004/04.11.11  
Jelzálogjog 5 129 050 FT, azaz ötmillió-százhuszonkilencezer-ötven FT és járulékai erejéig.  
jogosult:  
név: XI.KER. KORMÁNYZAT  
cím : 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 361766/1/2004/04.11.11  
törölő határozat: 186969/1/2017/17.12.08  
Jelzálogjog 5 129 050 FT, azaz ötmillió-százhuszonkilencezer-ötven FT vételárhátralék és járulékai erejéig.  
279343/2000,- engedélyezés.  
jogosult:  
név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK RT.  
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 361766/1/2004/04.11.11  
törölő határozat: 186969/1/2017/17.12.08  
Elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/2.  
jogosult:  
név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK RT.  
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/288118/2019  
2019.06.18

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

BUDAPEST XI. KER.

Eltérület 5368/1/B/2 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI. KER. Somlói út 7. ép:B. földszint. ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	esetm. hányad	tulajdoni forma
lakás	45	1 1	794/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 127254/2/2002/02.04.29			törölő határozat: 229729/1/2004/03.06.25	
lakás	45	1 1	652/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 229729/1/2004/03.06.25				

1. bejegyző határozat: 127254/2/2002/02.04.29

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, árkeresési idő: 127254/2/2002/02.04.29  
jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 31389/1994/1992.10.20  
jogcím: eredeti felvétel  
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.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**NYILATKOZAT**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET SOMLÓI ÚT 7. „B” ÉPÜLET FSZT. 5.  
- HRSZ.: 5068/1/B/2 SZÁM ALATTI 45 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ LAKÁSRA  
VONATKOZÓAN

A vizsgált ingatlanon lévő lakásra 2018. március 20-án készítettünk szakértői véleményt, amelyben az alábbi forgalmi értékeket állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	45 m <sup>2</sup>
Lakás fajlagos négyzetméter ára ( többlet beépítési lehetőség- gel együtt )	681 111,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának becsült piaci értéke kerekítve az alap esetben hozzátartozó és a még beépíthető telekhányad értékével	30.650.000,- Ft

A megállapított érték lakás esetében bruttó érték és 0 % általános forgalmi adót tartalmaz.

A társasháziasított lakás 652/10 000-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke tartalmazza a hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét és a többlet beépítési lehetőség értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	13.005.000,- Ft
Az ingatlanhoz tartozó alap esetben tartozó telekhányad értéke	1.445.000,- Ft
Az ingatlanhoz tartozó többlet telekhányad számított értéke	16.200.000,- Ft

Szakmai álláspontunk szerint a lakásingatlan műszaki állapota, illetve a lakáshoz elszámolható többlet beépítési lehetőség forgalmi értéke a jelenlegi piaci árak ismeretében is megfelelő mértéket jelent a 45 m<sup>2</sup> nagyságú lakás és beépítési többlet lehetőség vonatkozásában, mint 2019. májusi forgalmi érték.

Budapest, 2019. május 9.

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

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzememőrök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4347/1996

Értékelt ingatlan:

Budapest, XI. kerület, Somlói út 7. „B” épület fszt. 5. hrsz.: 5368/1/B/2

## 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 hivatalos eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	14 670 000 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	14 229 310 Ft
Számtani középérték	14 449 655 Ft
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>14 450 000 Ft</b>

Mivel azonban a lakáshoz tartozó telekhányad beépíthetősége nincs kihasználva, így azt szakmai álláspontom szerint, kb. 180 m<sup>2</sup>-t, amely beépíthető még ezen albetéthez tartozó 244,0436 m<sup>2</sup> telekhányadból hozzászámíthatjuk az előzőekben megállapított értékhez és akkor 14.450.000,- Ft + 180 m<sup>2</sup> \* 90.000,- Ft/m<sup>2</sup> = 30.650.000,- Ft.

A megállapított érték lakás esetében bruttó érték és 0 % általános forgalmi adót tartalmaz.

Az ingatlan felépítményének értéke	13 005 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	1 445 000 Ft
(jelen esetben a lakásárból a szokásos 10 % mértékben, illetve a még beépíthető rész értékében meghatározva)	<u>16 200 000 Ft</u>
	17 645 000 Ft

Budapest, 2018. március 20.

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzem mérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

Melléklet:

Azonosításra alkalmas fényképek

Nem hiteles tulajdoni lapok másolata

Társasház alapító okirat vonatkozó része, alaprajz