



Független | Megbízható | Értékmérő

Budapest, 2015. április 2.

szám alatti ingatlanról

1204 Budapest, Virág Benedek utca 66.  
(Frangepán utca 110.) Hrsz: 179733

a

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42

CPR-Vagyonértékelő Kft.



98. 1038/2015/VA  
2015 APR 08. 8. 8. 8.

## TARTALOMJEGYZÉK

- ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY
1. ELŐMÉNY
  2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
  3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
  4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
  5. ÉRTÉKELÉS
  6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
  7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Környezetvédelmi nyilatkozat	x	nem véleményezhető
Bérelti szerződések másolata	x	
Fényképfelvétel	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

## AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Telépülés (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házszám	: Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)
Hrsz:	: 179733
Az ingatlan megnevezése (tulajlap szerint)	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: 4 lakásos lakóház együttes

## TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: a csatolt tulajdoni lapon felsorolt tulajdonosok osztatlan közös tulajdonban áll
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 50/100 tulajdoni hányad, mely természetben a fszt. 2., 3. és 4. számú lakásokat foglalja magába.
Értéksítéshetőség	: 180-360 napon belül
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

## AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telék területe (tulajdoni lap szerint):	: 498 m <sup>2</sup>
Értékelt hányadhoz tartozó telék	: 249 m <sup>2</sup> (50/100 tulajdoni hányad)
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 95 m <sup>2</sup> (fszt. 2.: 33 m <sup>2</sup> , fszt. 3.: 36 m <sup>2</sup> , fszt. 4.: 26 m <sup>2</sup> )
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Közművesítettség	: összközmű

## ÉRTÉKELÉS

Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. március 31.
Értékelés fordulónapja	: 2015. március 31.

## MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A földszint 2. számú lakás piaci-forgalmi értéke	: 4 200 000 Ft	azaz	Négy millió-kettőszáz ezer Ft.
A földszint 3. számú lakás piaci-forgalmi értéke	: 3 900 000 Ft	azaz	Három millió-kilencszáz ezer Ft.
A földszint 4. számú lakás piaci-forgalmi értéke	: 3 000 000 Ft	azaz	Három millió Ft.

Készült: 3 db, eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterzsébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.

Budapest, 2015. április 2.

Leveléki Tünde

Ingatlanértékelési szakértő  
06183/2010

Cik-Vagyontérkép KFT  
06183/2010  
Budapest, Jászai László tér 69.

Készítette: Leveléki Tünde

Tel.: +36 70 330-5909, e-mail: tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

**Megjegyzés:**  
Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)
Ingatlan címe (termésetben):	1204 Budapest, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)
Helyrajzi száma:	179733
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Jelenlegi hasznosítása:	4 lakásos lakóház együttes
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	498 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	a csatolt tulajdoni lapon felsorolt tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll
Szeljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

#### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

#### 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

A helyszíni szemlén résztvevők: ingatlanértékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állapotát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

#### 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlan kapcsolataiban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2009) iránylevél és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

#### 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

1204 Budapest, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.) Hrsz: 179733

Megbízó neve: Pesterszébet Önkormányzat  
A Megbízó megbízta a CPR-Vagyonértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.) az alábbi ingatlan értékelésével:

#### 1. ELŐZMÉNY



## 4.2.6. A lakások általános leírása

**A 2. számú lakás** a Frangepán utcai telekhatáron, előkert nélküli önálló épületben található. Az épület földszintes, magasított, cserepfedéses, téglaszervezetű, homlokzata színezett, vakolt, műszaki, esztétikai állapotú. A lakás önálló mértőrésszel rendelkezik, átlagos műszaki és esztétikai állapotú. A lakás önálló mértőrésszel rendelkezik, átlagos műszaki és esztétikai állapotú. Az aljzatburkolatok a vizes helyiségekben és az előtérben kerámia járólappal, a lakószoba betonozott, szőnyeggel takart. A lakás önálló mértőrésszel rendelkezik, átlagos műszaki és esztétikai állapotú.

**A 3. számú lakás** a főépület udvari oldalán található, bejárata a kert felől nyílik. Az épület földszintes, magasított, cserepfedéses, téglaszervezetű, homlokzata színezett, vakolt, műszaki, esztétikai állapotú. A lakás önálló mértőrésszel rendelkezik, átlagos műszaki és esztétikai állapotú. Az aljzatburkolatok a vizes helyiségekben és az előtérben kőburkolattal, a lakószoba hajópadlóval burkolt. A lakás önálló mértőrésszel rendelkezik, átlagos műszaki és esztétikai állapotú.

**A 4. számú lakás** a főépület udvari oldalán található, bejárata a kert felől nyílik. Az épület földszintes, magasított, cserepfedéses, téglaszervezetű, homlokzata színezett, vakolt, műszaki, esztétikai állapotú. A lakás önálló mértőrésszel rendelkezik, átlagos műszaki és esztétikai állapotú. Az aljzatburkolatok a vizes helyiségekben és az előtérben kőburkolattal, a lakószoba parkettázott. A lakás önálló mértőrésszel rendelkezik, átlagos műszaki és esztétikai állapotú.

Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	40-es évek
Épületszintszintbeli kialakítása:	földszintes
Alapozás:	sávialapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés
Függetlenes teherordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból
Visszintés teherordó szerkezet:	farödém: csapos-, vagy borított gerendás
Tetőszerkezet:	faszerkezetű nyeregfedő
Tetőfedés:	cserepfedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	átlagos

**4.3. Helyiségkimutató**

Helyiségek		Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Hasznos terület [m <sup>2</sup> ]
<b>Lakások</b>					
Földszint 2.			33,00	100%	33,00
Földszint 3.			36,00	100%	36,00
Földszint 4.			26,00	100%	26,00
<b>Összesen (kerekítve):</b>			<b>95,00</b>		<b>95,00</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>			<b>95,00</b>		<b>95,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>					<b>95,00</b>

**Megjegyzés:**

A korrigált alapterületi méretet a PVF Kft. által készített műszaki felmérés alapján rögzítettük.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszereit 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 hozamszámításra alapuló) értékelések közé sorolhatók.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer  
Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelműltben értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalomuk. Pld.: családi házak, örökhatások, 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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

### 5.1.2. A hozamszámításra alapuló értékelési módszer

A hozamszámításra alapuló értékelés az ingatlan jövedelmi hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásokból (tiszta jövedelmek) vezet 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövedelmi bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövedelmi pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításra alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések:

Az érték meghatározásánál a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggyakoribb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.



### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-éldállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számtítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számtítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlati során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraéldállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségét, illetve publikus építési költségnormatívák alapú vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

a.) A fizikai romlás esetében kell figyelembe venni az épület fő szerkezetének romlását és a szerkezetek arányát az összetérkéhez viszonyítva. A fizikai avulási számtításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

< városi téglai épületek 60-90 év, > városi, szerte szerkezetű épületek 40-70 év,  
> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

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

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

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

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámtításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásokból (tisztá jövedelmek) vezet le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelői képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraéldállítási költsége alapján adja meg. Az újraéldállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erköcs értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítményél, károsodott létesítményél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

## 5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer (2. számú lakás)

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan			Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
	1204 Budapest, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)	XX., Török Flóris utca	XX., Török Flóris utca			
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	33	39	39	39	39	54
ingatlan címe:						
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)	XX., Török Flóris utca	XX., Török Flóris utca	XX., Török Flóris utca	XX., Török Flóris utca	XX., Baba utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	33	39	39	39	39	54
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	33	39	39	39	39	54
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)	5 900 000	6 500 000	8 300 000	5 900 000	6 500 000	8 300 000
kínálati / adásvételi ideje (év, hó)	2015.03	2015.03	2015.03	2015.03	2015.03	2015.03
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	151 282	166 667	153 704	151 282	166 667	153 704
kínálati ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	136 154	150 000	153 704	136 154	150 000	153 704
kínálati, ill. eltelt idő korrekció	-10%	-10%	0%	-10%	-10%	0%
kínálati ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	136 154	150 000	153 704	136 154	150 000	153 704

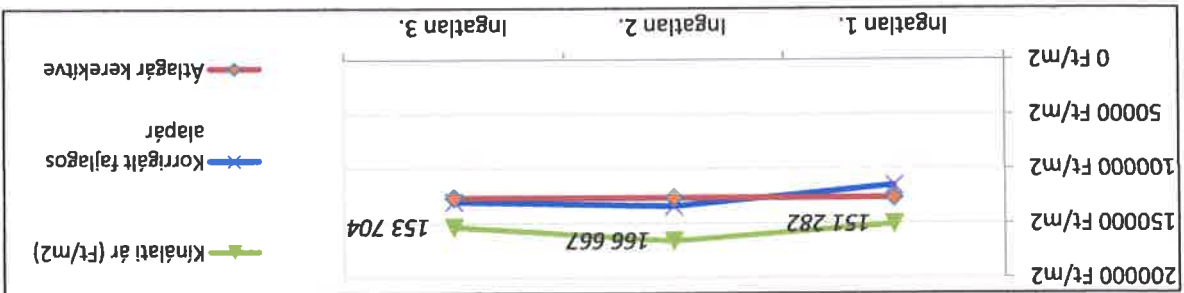
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
3 lakásos, földszintes házban, 1,5 szobás, cirkófűtéses, átlagos állapotú lakás, saját használatú 50m-es kertésszel.	Átlagos állapotú, háromlakásos, földszintes társasházban, 1,5 szobás, cirkófűtéses, átlagos állapotú lakás.	Átlagos állapotú lakóház 2. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, összkomfortos, jó állapotú lakás.
Adatok forrása, dátuma: <a href="http://expressz.hu/ingatlan.com">expressz.hu/ingatlan.com</a>		

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.			Összehasonlító ingatlan 2.			Összehasonlító ingatlan 3.			
	szempontok	részletezése	Összehasonlító	szempontok	részletezése	Összehasonlító	szempontok	részletezése	Összehasonlító	
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	0%	0%	-5%	-10%	-10%	Műszaki szempontok:	műszaki állapot	0%	0%
Telekadottságok:	tulajdoni viszony	-10%	-10%	0%	0%	10%	Telekadottságok:	tulajdoni viszony	-10%	-10%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	0%	0%	0%	10%	Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	0%
Műszaki szempontok:	építés módja	0%	0%	0%	0%	0%	Műszaki szempontok:	építés módja	0%	0%
Építészeti szempontok:	komfort	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	Építészeti szempontok:	komfort	-5%	-5%
Építészeti szempontok:	fűtés	0%	0%	0%	0%	0%	Építészeti szempontok:	fűtés	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-15%	-10%	-10%	-15%	Összes korrekció:		-15%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		115 731	135 000	130 648			Korrigált fajlagos alapár:		115 731	130 648
Átlagár keréktive:		127 100	127 100	127 100			Átlagár keréktive:		127 100	127 100
A 2. számú lakás értéke keréktive:			4 200 000 Ft				A 2. számú lakás értéke keréktive:			4 200 000 Ft

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



Készítette: Leveléki Tünde

Tel.: +36 70 330-5909, e-mail: [tunde.leveleki@ingatlanertek.hu](mailto:tunde.leveleki@ingatlanertek.hu)

## 5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer (3. számú lakás)

Értékmódosító tényezők	értékelt ingatlan	Összehasonlító		
		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)	XX., Török Flóris utca	XX., Károly	XX., Baba utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	36	39	40	54
kinálat K /tényleg.adásvételei T		K	K	K
kinálati ár /adásvételei ár (Ft)		5 900 000	6 500 000	8 300 000
kinálat / adásvételei ideje (év, hó)		2015.03	2015.03	2015.03
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		151 282	162 500	153 704
kinálat, ill. elteit idő korrekció		-10%	-10%	0%
kinálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		136 154	146 250	153 704

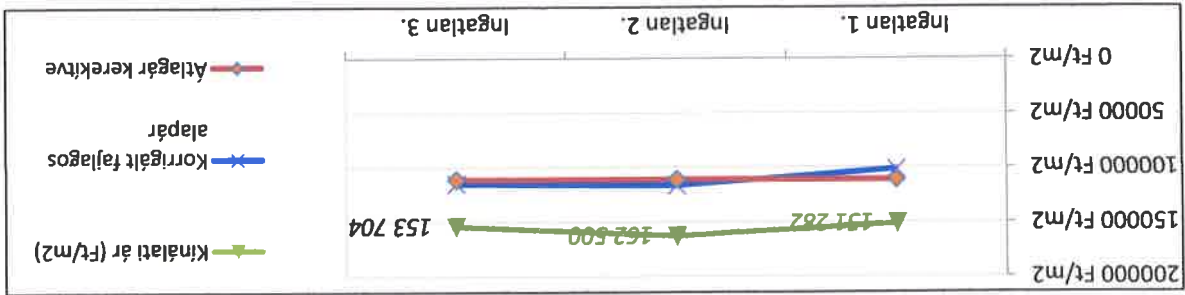
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
3 lakásos, földszintes házban, 1,5 szobás, cirkófűtéses, átlagos állapotú lakás, saját használatú 50nm-es kertésszel.	Átlagos állapotú, háromlakásos, földszintes társasházban, 1,5 szobás, cirkófűtéses, átlagos állapotú lakás.	átlagos állapotú lakóház 2. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, összkomfortos, jó állapotú lakás.
Adatok forrása, dátuma: <a href="http://expressz.hu/ingatlan.com">expressz.hu/ingatlan.com</a>		

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	szempontok		
	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	-10%	-10%
Telekadottságok:	tulajdoni viszony	0%	-10%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	10%
Műszaki szempontok:	építés módja	0%	0%
Építészeti szempontok:	komfort	-5%	-5%
Építészeti szempontok:	fűtés	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:	102 115	117 000	115 278
Átlagár kerékítve:	111 500		
A 3. számú lakás értéke kerékítve:	4 000 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



Készítette: Levelelki Tünde

Tel.: +36 70 330-5909, e-mail: [tunde.levelelki@ingatlanerteke.hu](mailto:tunde.levelelki@ingatlanerteke.hu)

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer (4. számú lakás)

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan			Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
	Összehasonlító	Összehasonlító	Összehasonlító			
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)	XX., Török Flóris utca	XX., Károly utca	XX., Baba utca		
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás		
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	26	39	40	54		
kinálat K /tényl.adásával T		K	K	K		
kinálati ár /adással ideje (Ft)		5 900 000	6 500 000	8 300 000		
kinálat / adással ideje (év, hó)		2015.04	2015.04	2015.03		
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		151 282	162 500	153 704		
kinálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	0%		
kinálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		136 154	146 250	153 704		

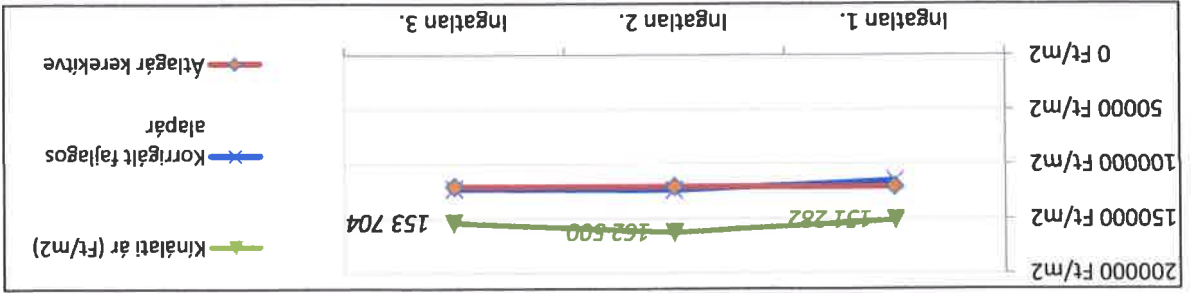
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Adatok forrása, dátuma:	Adatok forrása, dátuma:
ingatlan 1. 3 lakásos, földszintes házban, 1,5 szobás, cirkófűtéses, átlagos állapotú lakás, saját használatú 50nm-es kertésszel.	ingatlan 1. Átlagos állapotú, háromlakásos, földszintes társasházban, 1,5 szobás, cirkófűtéses, átlagos állapotú lakás.
ingatlan 2. Átlagos állapotú lakás.	ingatlan 2. átlagos állapotú lakóház 2. emeletén, gázkonvektoros fűtésű, összkomfortos, jó állapotú lakás.
ingatlan 3.	ingatlan 3. Adatok forrása, dátuma: <a href="http://expressz.hu/ingatlan.com">expressz.hu/ingatlan.com</a>

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	részeltevése		
	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	ingatlan 3.
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	-5%	-10%
Telekadottságok:	tulajdoni viszony	-10%	-10%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	5%	10%
Műszaki szempontok:	építés módja	0%	0%
Építészeti szempontok:	komfort	-5%	-5%
Építészeti szempontok:	fűtés	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		115 731	124 313
Atlagár kerékítve:		121 000	
A 4. számú lakás értéke kerékítve:		3 100 000 Ft	

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



**Érték meghatározás költség alapú módszerrel**  
Telek értékének számítása:

Érték módosító tényezők megnevezései	Értékelt ingatlan	Összehasonlító telek ingatlan 1.	Összehasonlító telek ingatlan 2.	Összehasonlító telek ingatlan 3.
	1204 Budapest, Virág Benedek	XX., Pacsirtalep	XX., Pacsirtalep	XX., Pacsirtalep
az ingatlan címe:				
telek ingatlan területe (m <sup>2</sup> )	249	630	738	550
kinálat K / tényl. adásvétel T	K	K	K	K
kinálati ár / adásvétel ár (Ft)	8 800 000	13 000 000	10 900 000	
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)	2015.04	2015.04	2015.04	
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	13 968	17 615	19 818	
kinálat, ill. elélt idő korrekció	-10%	-10%	-10%	
kinálat ill. idő matt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	12 571	15 854	17 836	

Érték módosító tényezők elemzése:

Érték módosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közútvégek	0%	0%	0%
eltérő méret	10%	15%	10%
elhelyezkedés	0%	0%	-10%
övezeti besorolás/beépíthetőség	0%	0%	0%
bontandó épület	10%	5%	0%
Összes korrekció:	20%	20%	0%
Korrigált fajlagos alapár:	15 086	19 024	17 836
Atyagar korrekció:			
Telek ingatlan értéke kerékíve:			4 300 000 Ft

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m <sup>2</sup> ]	építési ktg nettó területre [Ft/m <sup>2</sup> ]	avulások			pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső piaci	
földszint 2.	33,0	180 000 Ft	25%	20%	10%	2 673 000 Ft
Lakáshoz tartozó telekhányad:	86,5					1 496 359 Ft
Az ingatlan rész költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerékíve):						4 170 000 Ft
földszint 3.	36,0	180 000 Ft	35%	25%	10%	1 944 000 Ft
Lakáshoz tartozó telekhányad:	94,4					1 632 392 Ft
Az ingatlan rész költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerékíve):						3 580 000 Ft
földszint 4.	26	180 000 Ft	30%	25%	10%	1 638 000 Ft
Lakáshoz tartozó telekhányad:	68,1					1 178 949 Ft
Az ingatlan rész költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerékíve):						2 820 000 Ft

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerékíve):

10 600 000 Ft

azaz Tízmillió-hatszázezer- Ft .

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecselési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

**6. AZ INGATLAN EGYZETETT FORGALMI ÉRTÉKE****6.1. Módszerek indoklása**

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hozamszámítás jellemzően nem tükrözi ezen ingatlanok valós piaci helyzetét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk. A költségalapú értékkel (nettó pótlási érték) meghatározott érték, kevéssé tükrözi az ingatlan piaci értékét, a módszer által kapott értéket ezért alacsonyabb súlyozással vettük figyelembe a végső érték kialakításánál.

**2. számú lakás:**

Az alkalmazott módszerek			
Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 200 000 Ft	70%	2 940 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	4 170 000 Ft	30%	1 251 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0%	0 Ft
<b>A 2. számú lakás egyeztetett értéke (kerekítve):</b>			
4 200 000 Ft			

**3. számú lakás:**

Az alkalmazott módszerek			
Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 000 000 Ft	70%	2 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	3 580 000 Ft	30%	1 074 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0%	0 Ft
<b>A 3. számú lakás egyeztetett értéke (kerekítve):</b>			
3 900 000 Ft			

**4. számú lakás:**

Az alkalmazott módszerek			
Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	3 100 000 Ft	70%	2 170 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	2 820 000 Ft	30%	846 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0%	0 Ft
<b>A 4. számú lakás egyeztetett értéke (kerekítve):</b>			
3 000 000 Ft			

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

1/ a szakértő az ingatlan, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényesség, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképeségének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért feltehetően nem vállal. Nem vizsgálta az értékelő ingatlanra szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

3/ 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;

4/ az esetlegesen fennálló, de értékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épülestszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünk kizárjuk;

6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületpérszeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ az értékelés effektív időpontjától ekezt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

Az ingatlanpiac kintálati jellege, valamint a jelenleg kialakult piaci helyzet miatt a gyors értékesítés csak nagyobb értékcsokkentes mellett valósítható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonytalan Nem Rendelikezik

Budapesti I. Számú Földhivatal  
Budapest, XI. Budatörök út 59. 1519 Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató  
Mégrendelés száma: 800000470371/2015

2015.02.17

Szektorkód: 66

Oldal: 1/8

BUDAPESTI XX. KER. 179733 helyrajzi szám

1204-BUDAPEST XX. KER. Virág Benedek utca 66.

Földterület területe váltóban előtti

495 (m2) terület határozat: 9020/2005

1. Az ingatlan adatai

terület: kat. t. jog. az áll. adatok szer. kat. jog. ha m2 k. ELLI ha m2 k. ELLI

ndvétel: kg/kivétel megnevezés/

min.o

0

- kivétel lakóház, udvar, gazdasági épület

II. RÉSZ

498

Tulajdoni hányal: 20/100 terület határozati: 75787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 2509/1955/

Jogcím: Államotlan: 1952. évi IV. tv.

Jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

Tulajdoni hányal: 50/100 terület határozati: 87506/2/2009/08.03.18

terület határozati: 1271/1970/1970.07

Jogcím: örökös

Jogállás: tulajdonos

név: Kovács Jánosné

sz. név: Dévényi Róza

sz. név: 1908

sz. név: Virág Zsuzsanna

clm: 1192 BUDAPEST XIX. KER. Mura utca

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23

terület határozati: 25787/2/2000/00.02.23



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<p>Jogtulaj: adásvétel</p> <p>Jogállás: tulajdonos</p> <p>Név: Beká Erika</p> <p>Születési idő: 1967</p> <p>Adóazonosító szám: 99464/2/2000/00.03.22</p> <p>Tulajdoni hányad: 28/100</p> <p>Érkeztetési idő: 78565/1/2000/95.12.29</p> <p>Bejegyzés határozat: 78565/1/2000/95.12.29</p>	<p>Jogtulaj: adásvétel</p> <p>Jogállás: tulajdonos</p> <p>Név: Beká Erika</p> <p>Születési idő: 1967</p> <p>Adóazonosító szám: 99464/2/2000/00.03.22</p> <p>Tulajdoni hányad: 28/100</p> <p>Érkeztetési idő: 78565/1/2000/95.12.29</p> <p>Bejegyzés határozat: 78565/1/2000/95.12.29</p>	<p>Jogtulaj: adásvétel</p> <p>Jogállás: tulajdonos</p> <p>Név: Beká Erika</p> <p>Születési idő: 1967</p> <p>Adóazonosító szám: 99464/2/2000/00.03.22</p> <p>Tulajdoni hányad: 28/100</p> <p>Érkeztetési idő: 78565/1/2000/95.12.29</p> <p>Bejegyzés határozat: 78565/1/2000/95.12.29</p>	<p>Jogtulaj: adásvétel</p> <p>Jogállás: tulajdonos</p> <p>Név: Beká Erika</p> <p>Születési idő: 1967</p> <p>Adóazonosító szám: 99464/2/2000/00.03.22</p> <p>Tulajdoni hányad: 28/100</p> <p>Érkeztetési idő: 78565/1/2000/95.12.29</p> <p>Bejegyzés határozat: 78565/1/2000/95.12.29</p>
--	--	--	--

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

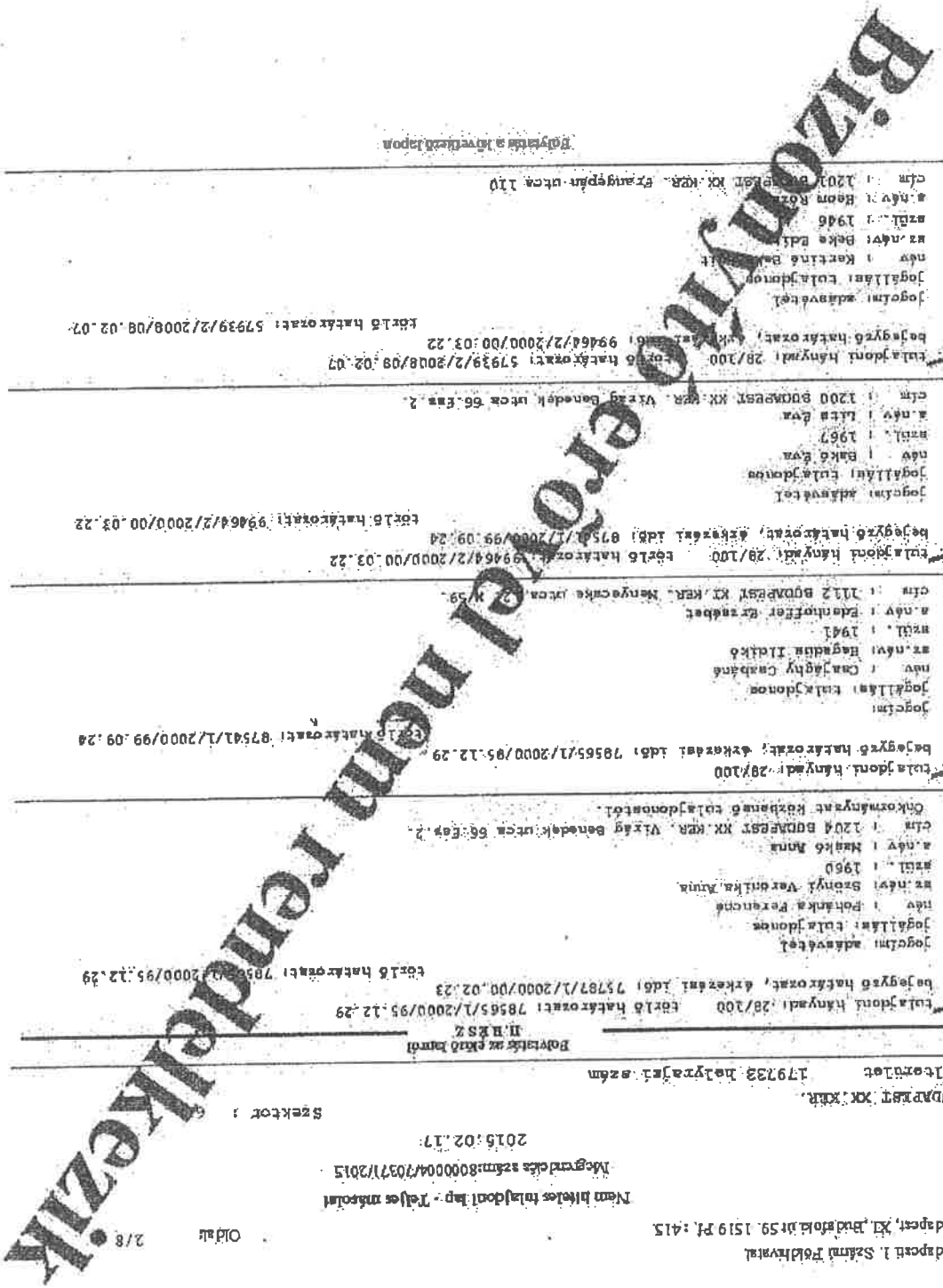
Budapest, XI. kerületi Földhivatal  
Budapest, XI. kerületi Nr. 59. 1519 Pf.: 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes mértékű  
Mégrendelés szám: 800004/7037/2015

2015.02.17.

Oldal

2/8



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

**BILANCIÓ ERŐVELENEM RENDÉLKEZIK**

Budapest, I. Szeml. Földhivatal  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Pf. : 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes másolat  
Mégrendelés szám: 860000470371/2015  
2015.02.17

Sektor : 6

Oldal: 3/8

---

**9. tulajdoni hányad: 252/1800**  
 bejegyzé határozat, ékezdés idő: 57939/2/2008/08.02.07  
 jogcím: adásvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Dóra Erika Mária  
 szül. : 1961  
 cím : 1203 BUDAPEST XX. KER., BARONA UTCA 21. / 31.  
 a név : Dóra Erika Mária  
 szül. : 1961  
 cím : 1203 BUDAPEST XX. KER., BARONA UTCA 21. VII. 31.

---

**10. tulajdoni hányad: 252/1800**  
 bejegyzé határozat, ékezdés idő: 57939/2/2008/08.02.07  
 jogcím: adásvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Boros Tibor  
 szül. : 1981  
 cím : 1203 BUDAPEST XX. KER., BARONA UTCA 21. VII. 31.

---

**11. tulajdoni hányad: 50/100**  
 törzsi határozat: 118294/3/2013/13.07.16  
 bejegyzé határozat, ékezdés idő: 87506/1/2008/08.03.18  
 jogcím: örökös  
 utalás: II / 2  
 jogállás: tulajdonos  
 név: MAGYAR ALTRN  
 cím:

---

**12. tulajdoni hányad: 50/100**  
 törzsi határozat: 118294/3/2013/13.07.16  
 bejegyzé határozat, ékezdés idő: 118294/3/2013/13.07.16  
 jogcím: örökös  
 utalás: II / 2  
 jogállás: vgyókezelő  
 név: MAGYAR KEMERT VAGYON SZL. RT.  
 cím: 1133 BUDAPEST XII. KER., SZABADSÁG UTCA 56

---

**13. tulajdoni hányad: 50/100**  
 törzsi határozat, ékezdés idő: 118294/3/2013/13.07.16  
 jogcím: örökös  
 utalás: II / 1-1  
 jogállás: tulajdonos  
 név : DOROCSEI ANDOR ZOLTÁN  
 szül. : 1970  
 cím : 1203 BUDAPEST XX. KER., BARONA UTCA 21. VII. 31.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyíték érővel nem rendelkezik**

Budapesti I. Szárm. Földhivatal  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Pf. 415.

Oldal: 4/8

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes másolat  
Mégrendelés szám: 800000470371/2015

2015.02.17.

Sektor: 6

Budapesti XX. Kkt. 179733 helyrajzi szám

Polgármesteri Hivatal  
II. R. 852

---

14. tulajdoni hányad: 75/1800  
bejegyzéskor: 118294/3/2013/13.07.16  
Jogtörvény: 1977  
a. név: TARNÓCZY ILONA  
cím: 6087 ÖRNVECESE TÁRSASÁG 11

13. tulajdoni hányad: 75/1800  
bejegyzéskor: 118294/3/2013/13.07.16  
Jogtörvény: 1958  
a. név: TARNÓCZY ILONA  
cím: 6086 SZÁRMSZEMMÉRTŐN ALKOTMÁNY UTCA 11

16. tulajdoni hányad: 75/1800  
bejegyzéskor: 118294/3/2013/13.07.16  
Jogtörvény: 1964  
a. név: DEZSÉKAI IRÉN  
cím: 2849 ÖRNVECESE TÁRSASÁG 9.

17. tulajdoni hányad: 75/1800  
bejegyzéskor: 118294/3/2013/13.07.16  
Jogtörvény: 1970  
a. név: DEZSÉKAI IRÉN  
cím: 6129 SZÉKELY DOMB UTCA 2/B.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest I. Számi Póldiványt.  
Budapest, XI. Budafok tér 59. 1519 Pf. : 415.

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes márciust

Megrendelés szám: 8000004/70371/2015

2015. 02. 17

Oldal:

5/8

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST, XC. KER.  
Beltérület: 179733 helyrajzi szám

Bolykai az érvényesített

II. HRSZ

18. tulajdoni hányad: 50/1800  
bejegyzé határozat, érkezni idő: 118294/3/2013/13.07.16

jogcím öröklés  
utalás: II /11-12.

jogállás: tulajdonos  
név: Czizsáki Lászlóné

sz. név: Deréckei Márta  
sz. név: Deréckei Márta

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

sz. név: Deréckei Anna  
sz. név: Deréckei Anna

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

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 I. Szemlői Földhivatal  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Pf. 1415.

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes másolat

Megrendelés szám: 800004/70371/2015

2015.02.17

Sektor : 6

Oldal: 6/8

BUDAPEST XX. KER. BÉRTENI IRO

179733 halnyajkt szám

Folytatás az előző lapon

bejegyzés határozat, érvénytelenítés, 75787/1/2000/00.02.29

korlátozó határozat, 78565/1/2000/95.12.29

vezetőség 62 800 Ft. azaz hatvankétezer-nyolcszáz Ft. és járuléknak erejéig

korlátozó határozat, érvénytelenítés, 75787/1/2000/00.02.29

korlátozó határozat, 78565/1/2000/95.12.29

Ellátogatás az érkező évi költségvetés hatáskörében

korlátozó határozat, érvénytelenítés, 75787/1/2000/00.02.29

korlátozó határozat, 87541/1/2000/99.09.24

Holtig tartó használati jog

utalás: II /6.

név: Csikvári Tamás

születési idő: 1970

születési hely: Budapest VI. ker. Török közút 7.

bejegyzés határozat, érvénytelenítés, 87541/3/2000/00.03.13

korlátozó határozat, 87541/3/2000/00.03.13

Holtig tartó használati jog

utalás: II /7.

név: Salamon Rábor

születési idő: 1965

születési hely: Budapest XX. ker. Vízg. Benedek utca 66. Fsz. 2.

bejegyzés határozat, érvénytelenítés, 87541/3/2000/00.03.13

korlátozó határozat, 99464/2/2000/00.03.22

Holtig tartó használati jog

utalás: II /7.

név: Salamon Rábor

születési idő: 1965

születési hely: Budapest XX. ker. Vízg. Benedek utca 66. Fsz. 2.

Polgármesteri hivatal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest I. kerület Földhivatal  
Budapest, XI. Bolykó utca 59. 1519 Pf. 412

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató  
Mégrendelés szám: 80000047037V2015

Cím: 7/8

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST XX. KER. BÉLTÉRSÉGI

Béltérjelölés: 179733 helyrajzi szám

Notár az első társ

9. bejegyzés határozat, árkereseti lóó, 57939/2/2007/07.08.29

Tulajdonjog kényszeresen kötött eladás és használatvesztési jog végé

1203 BUDAPEST XX. KER. BAKONY UTCA 41. 7/31

8. bejegyzés határozat, árkereseti lóó, 239563/2/2007/07.08.29

Tulajdonjog kényszeresen kötött eladás

1203 BUDAPEST XX. KER. BAKONY UTCA 41. 7/31

9. bejegyzés határozat, árkereseti lóó, 57939/2/2007/08.02.07

Holtig tartó használatvesztési jog

1203 BUDAPEST XX. KER. BAKONY UTCA 41. 7/31

10. bejegyzés határozat, árkereseti lóó, 71249/1/2008/08.02.25

Bezálogjog 49 011 CHR, más nyilvántartásba nem tartozó ingatlan

1051 BUDAPEST V. KER. MÁDOX UTCA 21

11. bejegyzés határozat, árkereseti lóó, 71249/1/2008/08.02.25

Elidegenítési és terhelési tilalom a zálogjog biztosítására

1051 BUDAPEST V. KER. MÁDOX UTCA 21

Polgári és jogszerűségi jelentés

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

16.	bejegyzés határozat, kiegészítő módosítás	87541/2/2014/14.04.15	Perindtán	5. R. KK. 20:8/90/2014	Jogszilts.	név: BUDAPESTI KÖZTÁRSASÁG	clm: 1211 BUDAPEST XXI. KER. RÁKÓCSI ÚT 78-82.
15.	bejegyzés határozat, kiegészítő módosítás	59824/2/2014/14.02.19	(engedélyezés)	oktalmi XII/14	Jogszilts.	név: OTÉ FAKTORING KÖVETELÉSEKZÁRÓ ZRT.	clm: 1066 BUDAPEST NEMZETI ÚTCA 8.
14.	bejegyzés határozat, kiegészítő módosítás	59824/2/2014/14.02.19	teljes jog bejegyzés iránti kérelem elutasítása	oktalmi XI/9-10, III/10	Jogszilts.	név: OTÉ FAKTORING KÖVETELÉSEKZÁRÓ ZRT.	clm: 1066 BUDAPEST NEMZETI ÚTCA 8.
13.	bejegyzés határozat, kiegészítő módosítás	59824/2/2014/14.02.19	teljes jog bejegyzés iránti kérelem elutasítása	oktalmi II/11-12	Jogszilts.	név: Dr. Ruzsák Tamás György	clm: 1113 BUDAPEST XIII. KER. Ipoly. utca. 18. 4/1
12.	bejegyzés határozat, kiegészítő módosítás	115861/2/2013/13.07.10	előzetes jog bejegyzés iránti kérelem vonatkozásában	oktalmi XI/9	Jogszilts.	név: OTÉ BANK NYRT.	clm: 1051 BUDAPEST V. KER. Mátyás utca. 16.
11.	bejegyzés határozat, kiegészítő módosítás	81941/2/2011/11.04.19					

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számla Földhivatal  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Pf. : 415.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/70371/2015

2015.02.17

Oldal: 8/8





Lakásbérleti szerződés

1. A bérbeadó: Pesterzsébet és Soroksár Önkormányzat Inatlankezelő Szervezete Címe: 1204. Budapest, ...  
 2. A bérbevevő: Autócsi Gusztáv A b. társ:  
 3. A lakásba költözött személyek száma: 3 fő.

3. A kintaló szerv megnevezése: Pesterzsébet Önkorm. Polg. Hivatali Igazgatási Osztály  
 A határozat száma: 77.591/95 kelte: 1995.08.10  
 A kijelölt intézkedés: Bérbeadói hozzájárulás lakás bérbeadásához

4. A felek megállapították, hogy a 3. pontban említett intézkedésnek jogszabályi táknak megfelelően a lakás-használatbavételről fizetési kötelezettség teljesítésére került.

5. A bérleti jogviszony: Határozatlan idejű  
 6. A lakásbérlet tárgya: A Budapest, XX. ker. Frangepán u. 110. 01. ép. 00 lh. Fsz. 4 alatti 1 szoba, 0 fkszoba, és konyha, zuhanyzó, WC, előszoba  
 önkormányzati bérlakás.

7. A lakásbérletnek és a bérleti részére nyújtott külön előnyökkel szembeni ténnyek megállapítása:

a., a lakás (tényleges és a lakbérszámításhoz fűgve) meglévő állapotai  
 szoba fkszoba db. db.  
 komfort fokozat alapterület m<sup>2</sup>

Tényl.: 1	Félikomfortos	0	26
Lakb.: 1	Félikomfortos	0	26

a lakbér értéke: 26 m<sup>2</sup> \* 17.0 Ft/m<sup>2</sup> = 442 Ft/hó.

b., a lakbért módosító tényezők (+,-):  
 a módosítás oka  
 értéke %

Összesen: 0 %

# LAKÁSBÉRELETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Pesterzsébet Önkormányzata (Bp. 1201 Kossuth tér 1.) béreadó,

másrészről:

bérlőtárs neve: Zsibovicsné Juhász Krisztina  
anyja neve: Nagy Mária  
szül. ideje, helye: 1981. augusztus 24. Budapest  
szem.ig.sz.: 169671EA

bérlőtárs neve: Juhász Istvánné / Nagy Mária  
anyja neve: Volter Mária  
szül. ideje, helye: 1961. július 26. Budapest  
szem.ig.sz.: 802240BA

mint bérlő között, alulírott napon az alábbiak szerint:

1./ Döntést hozó szerv: Pesterzsébet Önkormányzatának Egészségügyi és Szociális Bizottsága

Határozat kelte: 2005. október 10. száma: 886/2005.(X.10.)ESZB.  
Bérbéadás jellege : önkormányzati tulajdonú lakás határozatlan idejű bérbéadásának módosítása névváltozás miatt.

2./ A lakásbérelet tárgya: Bp. XX. Frangepán u. 110. fsz. 2.  
Hrsz: 179733

Ami 1 szoba, konyha és zuhanyzó WC-vel helyiségekből áll.

3./ A lakás bére és a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatások:

a) A lakás komfortos komfortfokozatú, 33m<sup>2</sup> teljes alapterületű, melyből a lakbérszámítás szempontjából figyelembe vehető alapterület 33 m<sup>2</sup>.

b) A lakbér mértéke 33 x 128 Ft., az Önkormányzati lakbérrendelet szerint.

c) A lakás havi lakbére 33 x 128 Ft. összesen: 4224 Ft  
A külön szolgáltatások díja: vízdíj: 1018 Ft  
csatornadíj: 1444 Ft

Összesen:

6.686 Ft.

47



01. 2. számú lakás utcáfronti homlokzata



02. 2. számú lakás kert felől



03. 2. számú lakás bejárat



04. 2. számú lakás konyha



05. 2. számú lakás konyha



06. 2. számú lakás gáz mérdőra

**FOTÓMELLÉKLET:**

1204 BUDAPEST, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)

ingatlanertek.hu  
tunde.leveleki@ingatlanertek.hu



07. 2. számú lakás fürdőszoba



08. 2. számú lakás lakószoba



09. 2. számú lakás lakószoba



10. 2. számú lakás villanybojler



11. 3. számú lakás kert felőli homlokzata



12. 3. számú lakás gázkonvektor



13. 3. számú lakás vízóra



14. 3. számú lakás lakószoba



15. 3. számú lakás lakószoba



16. 3. számú lakás fürdőszoba



17. 3. számú lakás fürdőszoba



18. 3. számú lakás kamera



19. 4. számú lakás kert felőli homlokzat



20. 4. számú lakás bejárati ajtó



21. 4. számú lakás fürdőszoba



22. 4. számú lakás villanybojler



23. 4. számú lakás konyha



24. 4. számú lakás konyha

**FOTÓMELLÉKLET:**

1204 BUDAPEST, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)

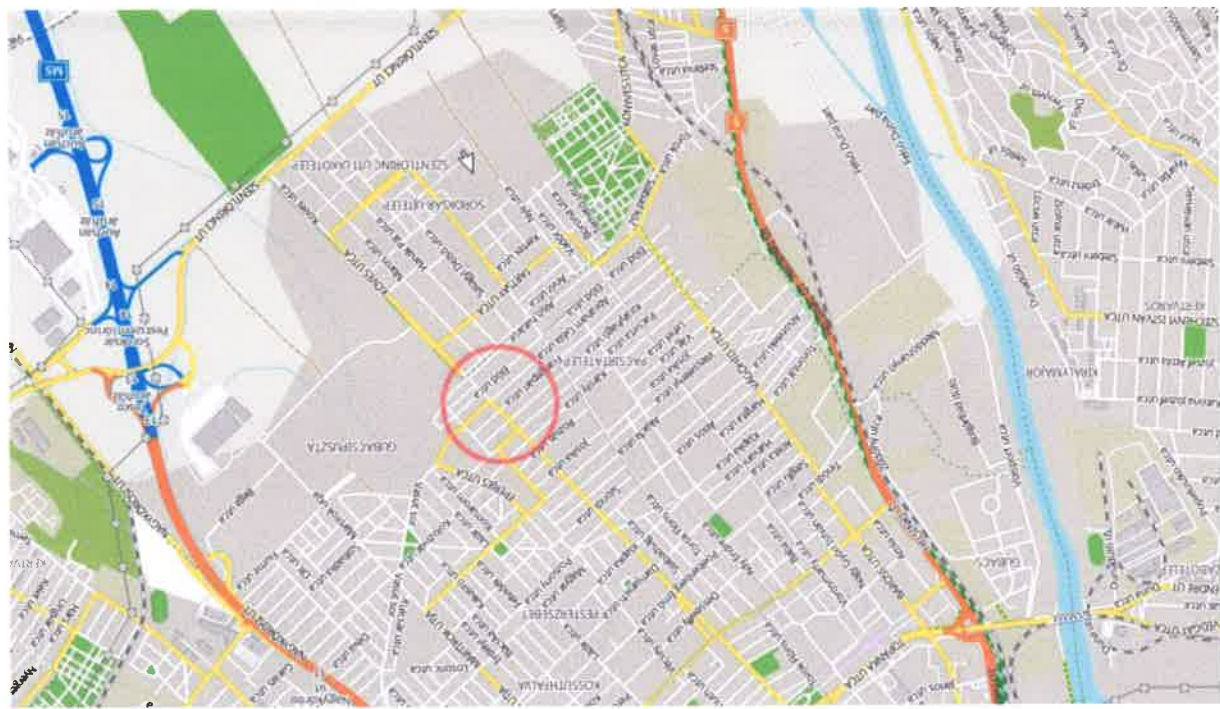
ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



25. 4. számú lakás lakószoba

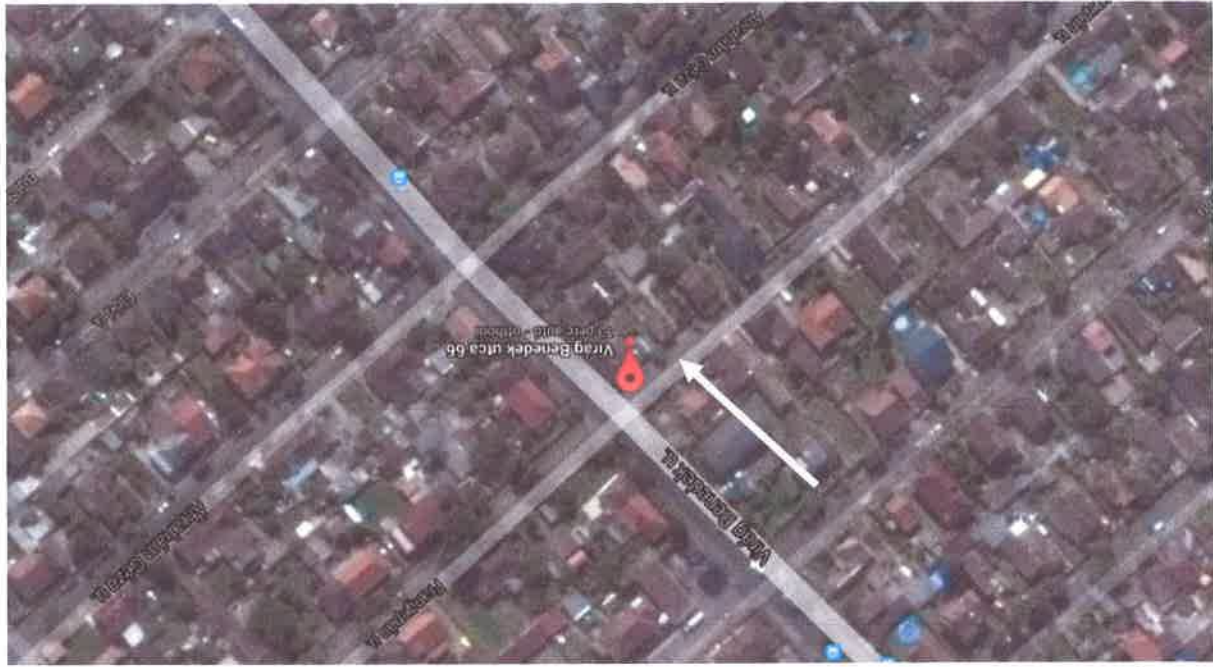


26. 4. számú lakás lakószoba



1204 BUDAPEST, Virág Benedek utca 66. (Frangepán utca 110.)

Földrajzi térkép:



A vizsgált ingatlan műhold felvétele