

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. (Brigád u. 68.) sz. alatti – hrsz: 142771 –
belterületi lakóház, udvar – jelenleg részben beépített, illetve beépítés alatt
álló, 2381 m² telek-területű, osztatlan közös tulajdont képező – ingatlanról,
illetve annak 2/10-ed illetőségéről



a szakvéleményt készítő és ellenjegyző vagyoneértékelő:

DR. MOLICH ENDRE
ingatlanközvetítő, értékbecselő
1182 Bp., Gyergyó u. 20/A
Tel./Fax: 292-51-61
Névjegyzék száma: 01736/96

.....
Dr. Molich Endre
névjegyzék száma: 01736/96

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
vagyoneértékelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

ÉRTÉKFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Tárgya: 1188 Budapest XVIII. ker. Pestszentimre, Szélső u.113. sz. (Brigád u. 68.) alatti, hrsz.: 142771 – összesen 92 m² hasznos (nettó) felépítmény-alapterületű – lakóház, udvarként nyilvántartott – belterületi, 2381 m² telekterületű, osztatlan közös tulajdonban álló lakó-ingatlan, s annak 2/10-ed illetőségének **forgalmi értékbecslése.**

Készült: 3 (három) számozott példányban.

Kapják: Megbízó: 1.; 2. sz. példány
Irattár: 3. sz. példány

Ezen példány a(az) ...02... számú

TARTALOMJEGYZÉK

- 1.) *Szakértői vélemény*
- 2.) *Értékelési bizonyítvány*
- 3.) *Csatolt mellékletek:*
 - *Térkép-másolat*
 - *Helyszínrajz-kivonat*
 - *Tulajdoni lap másolat**
 - *Fényképfelvételek*

** A hiteles, aktuális tulajdoni lap beszerzése folyamatban van, az a dokumentációhoz – felhasználáskor – szükség szerint külön csatolandó!*

**1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
vagyonértékelő:**

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

ÉRTÉKFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest XVIII. kerület, belterületi – osztatlan közös tulajdont képező – felépítményes, lakóház ingatlan, illetve annak 2/10-ed tulajdoni illetőségéről.

Bevezetés

Ezen értékelést a Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (1184 Bp., Üllői út 400. – képviseli: Ughy Attila polgármester) 2015. 12. hó 12. napján kelt (ikt.sz.: 14/43884/2015.) megrendelése (megbízása) alapján készítettem.

A megbízás célja és az értékmegállapító szakvélemény **felhasználási köre** az ingatlanok, mint értéktárgynak a megjelenítése, az esetleges értékesítéskor elérhető reális **piaci érték** és ehhez mért esetleges vételár/eladási ár megállapíthatósága, ajánlatokkal történő összevethetősége, feltételezhető árszint kialakítása, becserék meghatározása.

Feladat:

1.) A szakértő (értékbecslő) a megbízás szerint vizsgálja meg a meghatározott ingatlant, s **határozza meg annak értékeit** jelen állapotában – korrigált **piaci összehasonlító** és/vagy (ellenőrzésképpen) viszonyított **újrapótlási alapú módszer szerint** is – forgalmi adatok, műszaki állapot, állag-és élettartam-prognózis, az ebből következtethető értékértékesítés, valamint fenntartási-költség elemzése alapján az ingatlan által nyújtott szolgáltatás-minőségre, továbbá számoljon ezen ingatlan-rész állapot- és készülségi fokának megfelelő értékekkel. Kiemelten vegye figyelembe értékelő a szakvélemény érvényességi ideje (90 nap) alatti értékesíthetőségét is az ingatlanok úgy, hogy számoljon az ingatlanpiac jelenlegi recessziójával és a célirányos fizetőképes kereslethez igazított, korrigált **nyiltpiaci jelenértékét állapítsa (becsülje) meg.**

2.) Figyelemmel arra a tényre, hogy az egyébként egységes, de a tényleges használathoz kötött birtoktest osztatlan közös tulajdont képez, s a megbízó önkormányzat használati jogosultsággal nem rendelkező, birtokon kívüli tulajdonos-társ, a ráeső tulajdoni telek-rész (2/10) illetőségének forgalmi értékét szakértő külön is jelenítse meg. Vagyis: szakértő – az ingatlanon a birtokban lévők és használati joggal rendelkezők által ráépítéssel keletkezett és jelenleg ugyanilyen módon készülő lakóház-felépítményeket figyelmen kívül hagyva – **a telekértékben megnyilvánuló rész-illetőséget** arányosítással kikövetkeztetett becserékekkel **vegye figyelembe.**

3.) Az értékelő, tekintettel arra a körülményre, hogy az ingatlan-nyilvántartás a birtokon kívüli rész-tulajdonos 2/10-ed (6/30-ad) telek-rész illetősége terhére – s annak (9/20 + 9/20-ad) 18/20-adát kitevő, – a tulajdonjog fenntartásával történt eladás tényét még nem vezette át, **a teljes rész-illetőségből még megmaradt telek-terület (47,62 m²) értékét is becsülje meg.**

A szakértő rendelkezésére álló és felhasznált adatok, információk:

- 1.) Az ingatlanok alapadatait a 2015. év november 20. napján kiállított, s Megbízó által átadott (Munkapéldány) nem hiteles tulajdoni lap-másolatból, s a helyszínt rögzítő térképkivonatból (helyszínrajz) nyertem;
- 2.) A jellemző tárgyi részletekről 2015. december 16.-i helyszíni szemle alkalmával fényképfelvételek készültek;
- 3.) A szaksajtóból beszerzett információk, Internet adatbázis aktuális forgalmi adatai;
- 4.) Saját nyilvántartás tájékoztató adatai, társ-irodáktól nyert bázisadatok, kiinduló értékek.

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész vagyónértékelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

Az értékelés módszere(i):

A viszonyítható adatokat az értékelő az ingatlan ismert paraméterei, a környezet adottságai, a területre vonatkozó előírások keretei között, a rendelkezésre álló és a közölt információk felhasználásával a valósághoz közelítve rögzítette, illetve alkalmazta számításai alapjául. Értékelő alapvetően vette figyelembe a megismert helyszínt, a műszaki dokumentáció-részeket, az állagra, állapotra és egyéb, az ingatlanra vonatkozó iratokat, s a Megbízó (tulajdonos, üzemeltető /bérlő/, önkormányzat, stb.) információit. Figyelembe vette továbbá a helyi ingatlanpiac jelen időszakban (2015. III.-IV. negyedév) irányadó kereslet-kínálati trendjeit. Az értékelő **összehasonlító nyíltpiaci-** és (ellenőrzés, kontroll céljából) **újrapótlási-érték alapú** módszerek igénybevétele által is közelített a valós értékarányok megállapítására.

A telek értékbecslése során (általában) az alábbi értéket befolyásoló tényezőket (veszem) vettem figyelembe:

Az ingatlan (telek) értékét a településen belüli fekvése, közúton való megközelíthetősége, alap-infrastrukturális ellátottsága, közművek megléte, beépíthetősége (építési tilalom, korlátozás), terepadottságok, tájolás és telek alakja, esetleges oszthatósága, szeparálhatósága, jogok és terhek, valamint összehasonlító adatok együttes figyelembevételével állapítottam meg. A teljes birtoktestre (telek, felépítmények) esetleg kiterjedő múltbéli, vagy jelenlegi környezetkárosítást nem kutattam és nem vizsgáltam, a környezet jellemző és látható adottságait azonban értékeltem.

A felépítmény(ek) forgalmi, értékének kialakításakor (általában) az alábbiakra (vagyok) voltam különös tekintettel:

Az épület(ek) telken belüli elhelyezkedésére, a kivitelezés technológiájára, célszerű használhatóságára, eredeti és jelenlegi funkciójára, alap- és speciális felszereltségére, általános állapotára, állagára, hasznosíthatóságának módjára, elérhető jövedelemtermelő képességeire, fenntartási, üzemeltetési költségeire, kihasználtságának határaitra.

Az épület (és az egész ingatlan) korára, köz-és tűzbiztonságára, védhetősége-és védettségére. Az épületszerkezet anyagaira, gépészeti berendezések meglétére, korszerűségére.

(Az épületekkel, építményekkel és általában az ingatlan-együttessel nem alkotórészi kapcsolatban lévő, a jelenlegi tevékenységhez – lakhatás – egyébként szükséges, ámde speciális felszereltséget, gépesítettséget – szállítóeszközök, mobil berendezések, bútortzat, sajátos gépi felszereltség stb. – az értékelésnél *külön* tételként nem vettem figyelembe!)

Az értékképzés módszere:

Az értékelés során – a többoldalú megközelítés és ellenőrző-eszközként is – az OMV - Open Market Value - nyíltpiaci (forgalmi) érték-alapú módszert a telekingatlannál, továbbá az aktuális összehasonlító adathalmaz korrigált kontrollálásakor a DRCV - Depreciated Replacement Cost Value – nettó-pótlási költség-alapú értékelést (az épületek, építmények és az elválaszthatatlan funkcionális berendezések vonatkozásában) alkalmaztam külön-külön, valamint együttesen is.

A vagyonerék meghatározásánál a TEGOVA általi ajánlás módszertana és elvei szerint jártam el, továbbá folyamatosan voltam figyelemmel a hazai és a nemzetközi értékelési normákra, különös tekintettel a 32/2000.(VII.29.) PM sz. r.-el módosított 25/1997.(VII.1.) PM sz. r. hatályban lévő előírásaira is. *A végső értékek meghatározása* – az ingatlan pozíciójára, fizikai adottságaiból adódó lehetőségeire tekintettel – *összehasonlító értékeléssel* – történt. A dokumentációban ugyan meg nem jelenítve, ámde háttérszámítás- és ellenőrzésként költségalapú módszert is alkalmazott az értékelő, melynek indoka, hogy az alapos és körültekintő értékbecslés elve és kívánalma teljesüljön.

AZ INGATLAN RÖVID LEÍRÁSA, AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az ingatlan alapadatai:

Helye, címe: **1188 Budapest, Szélső u. 113. (Brigád u. 68.);**

Térképszelvény: nincs adat ; szektor: 61 ;

Hrsz.: belterület: **142771;**

Telek területe (teljes): **2381 m²;** (A részilletőségek a 9. oldali táblázatban!)

Műv.ága: **kivett – lakóház, udvar;**

Övezeti besorolás.: jelenleg: **L-4-XVIII/AT-E** jelzéssel);

Felépítmény(ek) **összes (bruttó) beépített építmény-alapterület: főépület: 124 m²;**
melléképület: **18 m²;** Összesen: **142 m²;**

(Jelenleg építés alatt álló – szerkezet-kész közeli – felépítmény: **cca. 130 m²;**

Beépítettsége: $272/2381 \times 100 = 11$ %-os (beépíthetőség: nincs adat);

Hasznos (**nettó**) – **tényleges** – jelenlegi **lakóterületek: 92 m²;**

Az ingatlan közművesítettsége: teljes, részben kiépített – külön – belső hálózatokkal*;

(Értékelő a jelenleg lakott felépítmény lakóterét, illetve annak gépészeti felszereltségét részleteiben nem szemlélte, arról fényképfelvételeket nem készített, s a jelenleg építés alatt álló felépítmény sem szemlélte részleteiben, valamint a funkció nélküli, bontásra érett melléképületet sem vette figyelembe. A szemlén készített fotó-dokumentációk a telek, s az azon elhelyezkedő felépítményekre és az ingatlan környezetére koncentrálnak, tekintettel arra, hogy az ingatlan értékében a telek-ár dominál, továbbá a célzott érték /tulajdoni részilletőség/ a telek-érték részét képezi.)

(* A szennyvíz közcsontra a közelmúltban épült ki, az ingatlanra-kötéssel teljes közművekkel rendelkező ingatlanak minősül!)

Az ingatlan jelenlegi használója, a használat jellege, használhatóság jellemzői:

A megbízás tárgyát képező, – a Szélső utcai fronthoz előkerttel kapcsolódó – (1950-es évek végén épült, s felújítás, korszerűsítés alatt álló) lakóépületét két tulajdonos megosztva használja. Az építés alatt álló – Brigád utcai fronthoz közeli – felépítmény műszaki állapota szerkezet-kész előtti állapotú.

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész vagyonerékkelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

Az ingatlan környezete, az értékre is kiható jellemzők:

A becsült ingatlan Budapest XVIII. kerület (Pestszentimre) Belsőmajor település-részén, a kerület Dél-Dél-keleti, a Bp. XXIII. kerület (Soroksár) irányába átvezető Dózsa György utca utolsó harmadánál a Belső majori Lakópark közvetlen szomszédságában, a Brigád u. és Szélső u. között, mindkét utcára közterülethez kapcsolódó utcafronttal terül el.

Az ingatlan körben kerített, a szabadon lévő telek-rész zömében elhanyagolt, csak kisebb, a Brigád u. felől bejárható régi lakóház körüli része valamelyest gondozott. A Szélső u. felőli telekrészen új lakóház-építkezés folyik, készültségi foka cca. 60 %-os, szerkezet-kész előtti állapotban. Az ingatlan egyenletes, sík terepviszonyokkal. körben jól benapozott.

Az ingatlan megközelítése több irányból gépkocsival problémamentes, gyalogosan és tömegközlekedéssel sem körülményes, a Dózsa György utcában közlekedő autóbusszokkal cca. 5 perces gyaloglással érhető el.

Az ingatlan a településrészen szokásos kis- és középparcellás, családi házas, nem központi helyen, a közigazgatási központtól kissé messzebb, kertés, csöndes, nyugodt zöldövezetben fekszik. Az utcában az átmenő forgalom közepes, helyi forgalom csak időszakosan zajlik, mindkét utca kiépített, aszfalttal burkolt. A nem túl távoli környezetben zömében kis- és középparcellás családi házak (Kossuth Ferenc-telep), illetve a közvetlen szomszédságban (Belsőmajor-lakópark) már igényesen megépített lakó- és sorház-ingatlanok találhatók.

Igazgatási, kereskedelmi-és egyéb helyi infrastruktúra (iskola, óvoda, orvosi rendelő, sport, kulturális szolgáltatás stb.) részben a közvetlen környéken, továbbá a mintegy 1 km-re lévő Pestszentimrei városközpontban, illetve a cca 3,5 – 4 km-re található kerületi központban (Pestszentlőrinc) található, másrészt kereskedelmi-szolgáltató ellátások a nem túl távoli kisebb-nagyobb centrumokban (Pestszentimre városközpont, Nagybani piac, Soroksári bevásárlóközpont Vecsési üzletközpont, stb.) vehetők igénybe.

A vizsgált és csak kívülről szemlézett Brigád utcai lakóépület-együttes cca. az 1950-es évek végén, korabeli anyagokból és technológiával épült és többször átépített, jelenleg is korszerűsítés alatt álló felépítmény az utcáról nézve a telek bal oldali telekhatárához közelebb, a szokásos előkerttel létesült.

Az ingatlan Szélső utcai frontján hasonló telepítéssel, új családi ház építése kezdődött, a környező telek-részt a kivitelezéshez szükséges munkaterület mellett anyagok tárolása használják. Ezen felépítmény jogilag még nem létezik, az értékmeghatározásnál figyelmen kívül marad.

A használati megállapodással egyező cca. fele-fele telekterületek – úgy a már lakott épület, mint a jelenleg készülő új épület közvetlen környezetein túli – részei nem műveltek, elhanyagoltak, kevés növényzettel, általánosságban rendezetlen területek.

Összességében: az osztatlan közös tulajdont képező ingatlan kialakult használati viszonyai szerint a birtokban lévő tulajdonosok – az egymás közötti tulajdoni hányadokhoz igazodóan – a fentiekben leírt módon használják és hasznosítják az egész ingatlant. **Megbízó**, mint birtokon kívüli rész-tulajdonos – a tulajdonos-társak ráépítéssel szerzett, s a felépítményekre kiterjedő tulajdoni többlettulajdonos mellett – **a gyakorlatban csak a telek-értékben kifejezhető vagyoni állással rendelkezik.** Az egymással szembeni elővásárlási jogok gyakorolhatósága miatt az ingatlan piacképessége korlátozott, nyíltpiaci értékesítése csak az előzetes, egymással történő arányos és együttes, egybehangzó egyezség rögzítésével lehetséges.

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
vagyoniértékelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimokkt@t-online.hu

Fentieket figyelembe véve Megbízó még megmaradt tulajdoni részilletősége (47,62 m² telekterületre) praktikusán és ésszerűen csak a tulajdonos-társak általi megváltás mellett, mint tulajdonközösség megszüntetése látszik reálisnak. Előzőekre tekintettel értékelő a feladatként meghatározottak szerint csak a telek értékét veszi figyelembe úgy azonban, hogy a jelenlegi állapotnak megfelelő rész-illetőségekre eső értékeket külön-külön jeleníti meg.

A telek-érték meghatározásánál szakértő tekintettel volt a beépített ingatlanokra vonatkozó azon értékelési szokás-rendre, miszerint a felépítményes birtoktesthez kapcsolódó telek-terület átlagosan 50 %-os értékben vehető figyelembe, vagyis a vizsgált birtoktest esetén is érvényesül az un. aedeficium solo cedit (a felépítmény osztja a telek jogi sorsát) elve, azaz a felépítmény(ek) és a telek önállóan, külön-külön való értékesítése maradéktalanul nem lehetséges. Fentiekre tekintettel a vizsgált ingatlannál a domináló telek-érték is ezen 0,5-ös (50 %-os) szorzóval szerepel.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai:

- ◆ Ivóvíz hálózata közösségi vezetékes hálózatra csatlakozik;
- ◆ Szennyvízelvezetése közcsatornával – közterületről – megoldott, fogyasztói csatlakozás kiépítés előtt/alatt;
- ◆ Földgázvezetékekkel közterületről rendelkezik;
- ◆ A lakott felépítmény elektromos ellátása kellő kapacitással biztosított;
- ◆ A lakott felépítmény fűtése (gáz-készülékekről) működőképes;
- ◆ A lakott felépítmény melegvíz-ellátása gázkészülékekről és/vagy elektromos bojlerrel megoldott.

Az ingatlan lakott és építés alatt álló felépítményeiről részletes műszaki információ nem áll rendelkezésre, ezért az értékbecslés érték-meghatározásánál a felépítmények értéke figyelmen kívül marad!

A FÖLDTERÜLETEK (TELEK) ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSE **(általában):**

A földterületek nyíltpiaci, forgalmi (OMV) értékét összehasonlító elemzéssel állapítottam meg. A vonatkozó adatokat a tárgyi ingatlan közelebbi-távolabbi körzetében értékesített, vagy értékesítésre ajánlott telkek (beépített és beépítetlen) tekintetében a területi illetékhivaltól (önkormányzattól) is eredő, illetőleg környező, városi és városi vonzáskörzeti települések, hasonló adottságú ingatlanai teljesedésbe ment ügyletei, valamint korrigált kínálati alapadatokból nyertem, s ebből arányosítással határoztam meg a tárgyi ingatlan (földterület) értékét.

(Beépített ingatlanok esetén a teljes, beépítetlen **telek-érték** a szokásos min. 40 % – max. 60 %-os beszámítási arány figyelembevétele mellett – tekintettel a további szabad beépíthetőség esetleges lehetőségére, valamint arra is, hogy a telek-ingatlan tovább osztható, s az értékben a telek dominanciája erősebb – a **teljes telek-érték 50 % -a** /beépített telek-értékként/ **kerül beszámításra.**)

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
vagyonértékelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

Értéknövelő tényezőként vettem figyelembe:

- Az ingatlan településrészen belüli (belterület, kertes övezet) aránylag kedvező elhelyezkedését, birtoktest relatíve nyugodt környezetét;
- A telek tájolását, kedvező benapozását, kétirányú bejárhatóságát;
- A telek méret-arányit és a telek elvi oszthatóságát.

Értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe:

- A jelenlegi ingatlanpiaci általános fizetőképes kereslet relatíve alacsony voltát és eshetőlegességét;
- A környező és régióbeli – célirányos és funkció-azonos, vagy hasonló – kínálat dominanciáját;
- Az ingatlan osztatlan közös tulajdoni státuszát, az ebből adódó hátrányokat, s egyéb korlátozásokat.

Az összehasonlító értékelésnél általam figyelembe vett – jelenlegi, 2015. IV. negyedévi – fajlagos (nettó) – tájékoztató kínálati átlag-árak:

(A nyilvános és fellehető, aktuális összehasonlító tájékoztató árak a jelenkori, 2015. III. – IV. negyedévi helyi, környékbeli – közel azonos, vagy hasonló műszaki paraméterekkel bíró – referenciaként kezelt ingatlan-adatbázis kínálati árainak korrigált és viszonyított fajlagos átlagos telekértékeit (alsó középérték: 16.400,- Ft/m² – felső középérték: 20.600,- Ft/m²) = 18.500,- Ft/m² vettem alapul.

Tekintettel a valós, un. tranzakciós áraknak a kínálati árak alatti – átlagosan és állandóan – 10-25 %-al – alacsonyabb mértékére, a viszonyított fajlagos összehasonlító értékeket 15 %-al csökkentve, vagyis 0,85-as szorzóval alkalmazom! Fentiek szerinti összehasonlító fajlagos átlag-érték: 18.500,- Ft/m² x 0,85 = (kerekítéssel) 16.000,- Ft/m² **együttes, korrigált kiinduló érték.**

(A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak!)

===== //=====

A Z É R T É K E L É S F O L Y A M A T A

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. (Brigád u. 68.) hrsz 142771

A telek értékelése:

(Beépítettség miatti szorzó: 0,50 (– 50 %) !

A telek értékében vettem figyelembe a kerítettséget, burkolatokat, vezetékálózatokat, (alapinfrastruktúra) melyek a földrészlethez szervesen kapcsolódnak.

Fentiek alapján a telek becserítéke:

$2381 \text{ m}^2 \times 16.000,- \text{ Ft/m}^2 = 38.096.000,- \text{ Ft} \times 0,50 = 19.048.000,- \text{ Ft}$
 kerekítve: $19.000.000,- \text{ Ft} / 2381 \text{ m}^2 = 8.000,- \text{ Ft/m}^2$ fajlagos számított érték !

A 2015. 11. 20.-i tulajdoni lap szerinti közös tulajdoni illetőségek összefoglaló táblázata a teljes telek-területre vetítve

Ingtatlan (telek) tulajdoni illetőségei	tul.részre jutó m ²	átlagos, korrigált fajlagos érték: Ft/m ²	Kumulált érték módosító tényező:	BECSÉRTÉK (kerekítve)
Önkormányzat (Megbízó) 6/30	476	16.000,-	0,5	3.808.000,-
Kruss Csaba (6/30 + 2/30)	635	16.000,-	0,5	5.080.000,-
Farkas Judit (6/30)	476	16.000,-	0,5	3.808.000,-
Orosz Pál (6/30)	476	16.000,-	0,5	3.808.000,-
Kurucz Ottó (3/30)	238	16.000,-	0,5	1.904.000,-
Lénárt András Tamás (1/30)	80	16.000,-	0,5	640.000,-
Összesen:	2381	16.000,-	0,5	19.048.000,-

Elemzés 1.

A vizsgálat tárgyát képező (hrsz 142771) ingatlanról (önálló birtoktestnél):

Telek értéke: $(16.000,- \text{ Ft/m}^2 \text{ fajlagos ár} \times 2381 \text{ m}^2) = 38.096.000,- \text{ Ft}$
 Felépítmények értéke: (figyelmen kívül marad) = $00.000,- \text{ Ft}^*$
Összesen: $38.096.000,- \text{ Ft}$

(* A felépítmények a Megbízón kívüli tulajdonos-társak ráépítéssel szerzett külön tulajdonait képezik)

A teljes telek-terület átlagos, nyíltpiaci – a beépítettség miatt csökkentett (50 %-os) 0,5-es szorzóval korrigált forgalmi értéke kerekítéssel:

$38.096.000,- \text{ Ft} \times 0,5 = 19.048.000,- \text{ Ft}$

azaz

Tizenkilencmillió-negyvennyolcezer oo/100 forint

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
 vagyoneértékelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
 Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

Elemzés 2.

A vizsgálat tárgyát képező hrsz 142771 ingatlannál (mint önálló birtoktestnél):
a Megbízó telek-területben megnyilvánuló tulajdoni illetősége (6/30-ad) 2/10-ed-re jutó 476 m² telek-terület átlagos, nyíltpiaci – a beépítettség miatt csökkentett (50 %-os) 0,5-es szorzóval korrigált forgalmi értéke kerekítésekkel:
16.000,- Ft/m² x 476 m² = 7.616.000,- Ft x 0,5 = 3.808.000,- Ft

azaz

Hárommillió-nyolcszáznyolcezer oo/100 forint

Elemzés 3.

A vizsgálat tárgyát képező hrsz 142771 ingatlannál (mint önálló birtoktestnél):
a Megbízó telek-területben megnyilvánuló tulajdoni illetősége (6/30-ad) 2/10-ed-re jutó 476 m² telek-területből – az ingatlan-nyilvántartásban a 2013.évi tulajdonjog fenntartással történt eladást követően – még megmaradt tényleges tulajdoni illetőség 47,62 m² (48 m²) átlagos, nyíltpiaci – a beépítettség miatt csökkentett (50 %-os) 0,5-es szorzóval korrigált forgalmi értéke kerekítéssel:

16.000,- Ft/m² x 48 m² = 768.000,- Ft x 0,5 = 384.000,- Ft

azaz

Háromszáznyolcvannégyezer oo/100 forint

////////////////////

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY és a feladatot összegző ÉRTÉKLAP

Az ezen Ingatlanforgalmi Értékbecslés Értékforgalmi Szakértői Véleményében 3.) – 10.) oldalain kifejtettek alapján a megbízás tárgyaként feltüntetett ingatlan – feladathoz igazított vizsgálata eredményeképpen:

- 1.) A vizsgált telek-ingatlan (teljes birtoktest) jelenlegi (2015. december 28.) átlagos, nyíltpiaci – a beépítettség miatt csökkentett, (50 %-os) 0,5-es szorzóval korrigált forgalmi értéke kerekítésekkel:
 $38.096.000,- \text{ Ft} \times 0,5 = 19.048.000,- \text{ Ft}$

azaz

Tizenkilencmillió-negyvennyolcezer oo/100 forint

- 2.) a Megbízó telek-területben megnyilvánuló tulajdoni illetősége (6/30-ad) 2/10-ed-re jutó 476 m^2 telek-terület jelenlegi (2015. december 28.) átlagos, nyíltpiaci – a beépítettség miatt csökkentett (50 %-os) 0,5-es szorzóval korrigált forgalmi értéke kerekítésekkel:

$$16.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 476 \text{ m}^2 = 7.616.000,- \text{ Ft} \times 0,5 = 3.808.000,- \text{ Ft}$$

azaz

Hárommillió-nyolcszáznyolcezer oo/100 forint

- 3.) a Megbízó telek-területben megnyilvánuló tulajdoni illetősége (6/30-ad) 2/10-ed-re jutó 476 m^2 telek-területből – az ingatlan-nyilvántartásban a 2013.évi tulajdonjog fenntartással történt eladást követően – még megmaradt tényleges tulajdoni illetőség $47,62 \text{ m}^2$ (48 m^2) jelenlegi (2015. december 28.) átlagos, nyíltpiaci – a beépítettség miatt csökkentett (50 %-os) 0,5-es szorzóval korrigált forgalmi értéke kerekítéssel:

$$16.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 48 \text{ m}^2 = 768.000,- \text{ Ft} \times 0,5 = 384.000,- \text{ Ft}$$

azaz

Háromszáznyolcvannégyezer oo/100 forint

Budapest, 2014. április 30. napján
-1-
vagyonértékelő:

MINIFER IMMO Bt.
1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.
Adószám: 29718373-2-43
Szla.sz.: 65100118-1126917

Dr. Molich Endre

képviselő, ingatlanforgalmi szakértő

névjegyzék száma: 01736/96



1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
vagyonértékelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

SZAKÉRTŐI NYILATKOZATTÉTEL

Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásnak megfelelően, a követendő szakmai előírások és etikai normák megtartásával végeztem. Független értékbecslőként léptem fel, munkadíjam nem volt függvénye az általam megállapított értéknek.

MEGJEGYZÉSEK

I.

Vizsgálataim csak az Értékelési Bizonyítványban felsorolt vagyontárgyakra (belterületi, lakóházingatlan telek-területei) terjedtek ki. Nem végeztem elemzéseket a vagyontárgy (egységes birtoktest) alternatív hasznosíthatóságára vonatkozóan, valamint közvetlenül nem vizsgáltam annak a legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosíthatósági lehetőségeit, avagy a szélsőséges kényszerértékesítés formáival sem számoltam.

Megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyontárgy(ak) értékének meghatározása szemrevételezés alapján, szakértői becsléssel történt.

Az értékelő diagnosztikai vizsgálatokat, talaj- és környezeti szennyezettség feltárást nem végzett. A szemrevételezés nem jelentett egyszersmind technikai-műszaki pontosságú adatrögzítést és teljeskörű leltárt, leírást.

A szükséges mértékű adatfelvétel a rendelkezésemre bocsátott információk kontrollálása, esetenként annak kiegészítése érdekében is történt.

Az értékelés során elsősorban a Megrendelő/Tulajdonos részinformációit, adatszolgáltatásait használtam fel. Felhasználtam továbbá a helyszínen tapasztaltakat, s mindezeket vetettem egybe saját irattáram vonatkoztatható adathalmazával.

A jelenleg osztatlan közös tulajdont képviselő vagyontárgyat tehermentesként kezeltem!

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak!

Az értékelés fordulónapja: 2015. december 28.

II.

Semmilyen olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható, ellenőrizhető és adatszolgáltatásként nem kaptam meg, vagy egyébként nem volt elvárható, de viszont erről az információt adók tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges következményekért felelősséggel nem tartozom.

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
vagyonértékelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

Az értékbecslés közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki, mégis azonban Megrendelő elsődleges felhasználási körben (kiindulási vagyoneérték, esetleges vételár megállapíthatósága, bérleti hasznosítás stb.) kellő alappal, megbízható valós értéként ajánlhatja.

Az értékbecslés közelítő értéke idővel módosul, ezért érvényességi ideje 90 (kilencven) nap, a változó piaci viszonyok, az infláció, s a jogszabályi keretek esetleges változása miatt is.

A kifejtett szakértői vélemény (értékmegállapítás) a hazai piacgazdaságnak e jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Budapest, 2015. december 28. napján

vagyoneértékelő, értékbcselő:

-1-
MINIFER IMMO Bt.
1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.
Adószám: 29718373-2-43
Szála.sz.: 65100118-11262133



.....
Dr. Molich Endre
ingatlanforgalmi szakértő
névjegyzék száma: 01736/96

Ezen Értékbcslésnek, továbbá Értékelési Bizonyítványnak, vagy részeinek bármely módon való sokszorosítása, publikálása, vagyis bármilyen nyilvánosságra hozatala, avagy a megbízástól eltérő, a Megbízótól és/vagy az értékbcselőtől független, az értékbcslés céljával ellentétes felhasználása csak az értékbcslőnek – az esetleges megjelenés tartalmára és formájára is kiterjedő – írásbeli hozzájárulása mellett megengedett.

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
vagyoneértékelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék száma: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

C S A T O L T M E L L É K L E T E K

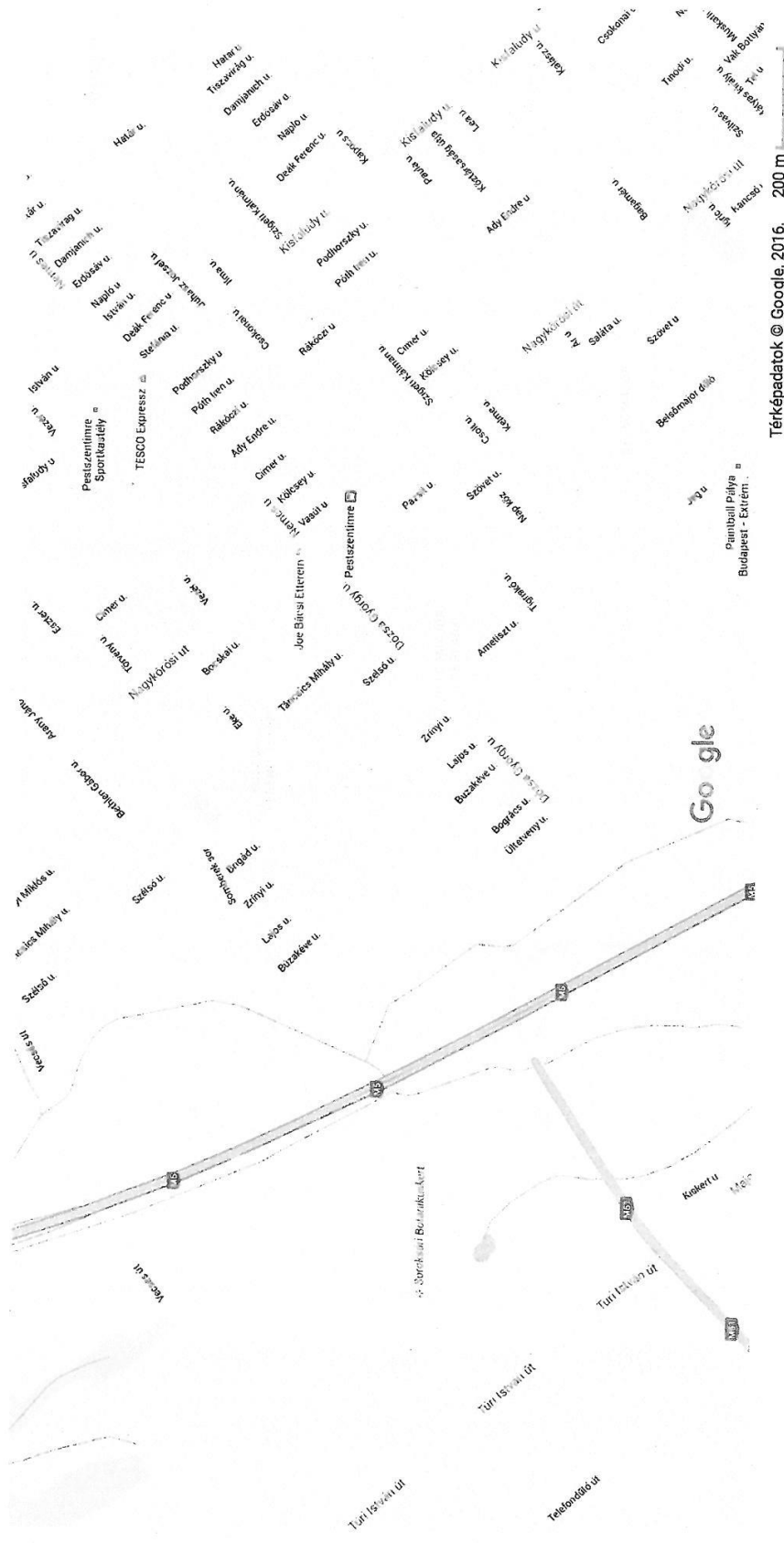
1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
vagyonértékelő:

Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

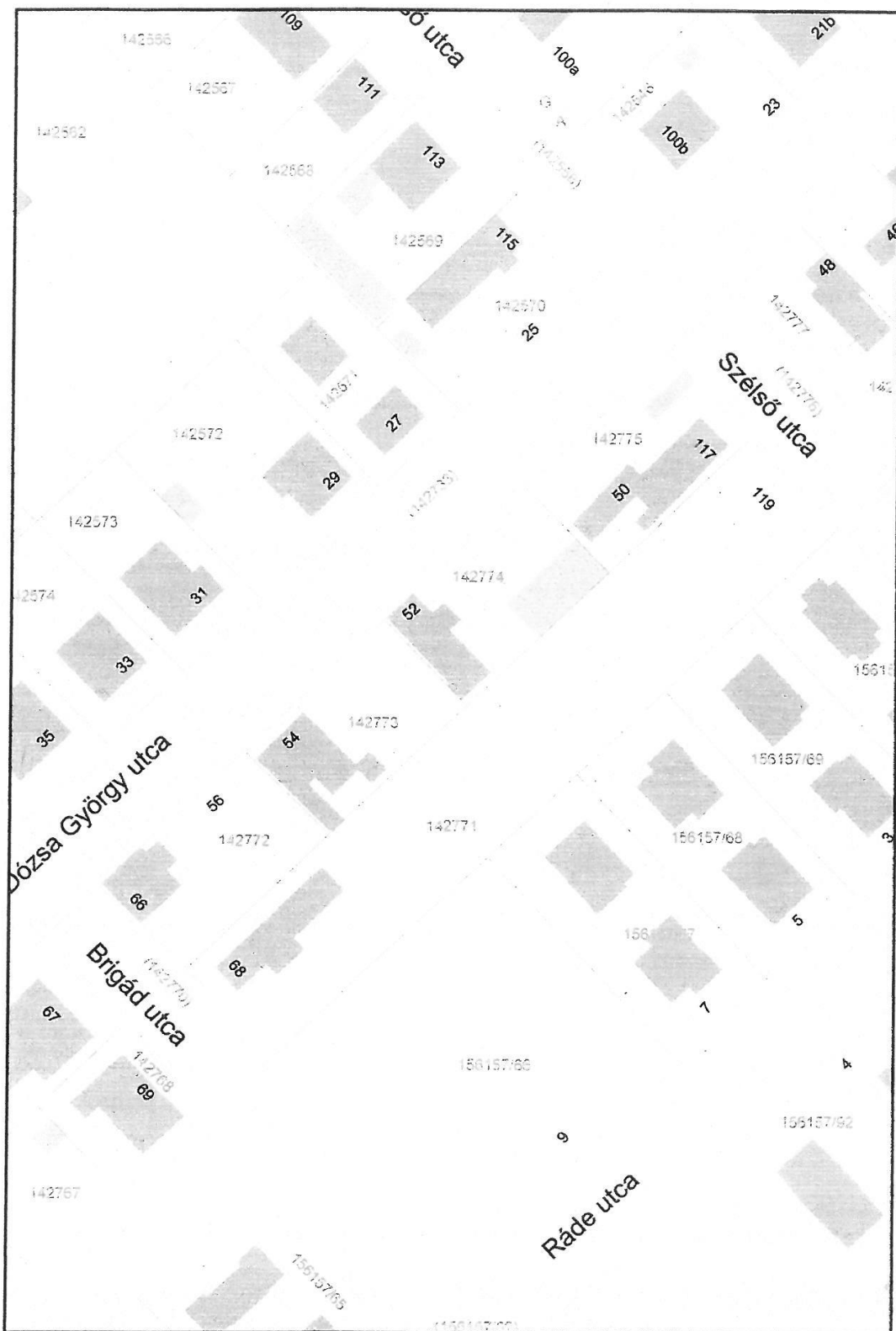
Google Térkép

<https://www.google.hu/maps/@47.4010705,19.1161176,15z>

Google



Térképatatok © Google, 2016. 200 m



M 1 500

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: 1/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/496595/2015

2015.11.20

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 6

Belterület 142771 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Brigád utca 68.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2357 (m2) törölő határozat: 9010/2003
Földrészlet területe változás előtt: 2381 (m2) törölő határozat: 3164/1/2008/08.17.30

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv	terület	kat.t.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ha m2	k.Fill
- Kivett lakóház, udvar	0	2381	0.00	

- Kivett lakóház, udvar

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 2/10 törölő határozat: 248947/1/2004/04.07.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 226/1957/

törölő határozat: 248947/1/2004/04.07.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Özv Lénárt Jánosné

sz.név: Nagy Erzsébet

szül. : 1927

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Brigád utca 68.

5. tulajdoni hányad: 2/10 törölő határozat: 161610/1/2004/92.08.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 3063/1962/K.10./

törölő határozat: 161610/1/2004/92.08.25

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Özv Fodor Istvánné

sz.név: Tasi Anna

szül. : 1930

a.név : Bakos Anna

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Széchenyi utca 119.

6. tulajdoni hányad: 1/10 törölő határozat: 95570/1/2015/15.05.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 2661/1963/IX.11./

törölő határozat: 95570/1/2015/15.05.08

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lénárt Ágnes

szül. : 1952

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Brigád utca 68.

7. tulajdoni hányad: 1/10 törölő határozat: 120895/2/2014/14.07.02
bejegyző határozat, érkezési idő: 2661/1963/IX.11./

törölő határozat: 120895/2/2014/14.07.02

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Lénárt Éva

szül. : 1952

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Brigád utca 68.

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: 2/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/496595/2015

2015.11.20.

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 6

Belterület 142771 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 2/10 törölő határozat: 205532/1996/1996.11.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 32743/1974/III.27./

törölő határozat: 205532/1996/1996.11.25

jogcím: átszállás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

7. tulajdoni hányad: 0/0 törölő határozat: 205532/1996/1996.11.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 31529/1975/I.6./

törölő határozat: 205532/1996/1996.11.25

jogcím: -
jogállás: tulajdonos
név: XVIII-XIX-KK.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1192 BUDAPEST XIX.KER. Ady E. utca 7.

6. tulajdoni hányad: 2/10 törölő határozat: 161610/1/2004/92.08.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 12562/1984/III.22./

törölő határozat: 161610/1/2004/92.08.25

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kovalik Györgyné
sz.név: Fodor Katalin
szül. : 1946
a.név : Tasi Anna
cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Szécsényi utca 119.

9. tulajdoni hányad: 6/30
bejegyző határozat, érkezési idő: 205532/1996/1996.11.25

jogcím: átszállás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐV. XVII.KER. PESTSZENTILŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST Üllői út

50. tulajdoni hányad: 4/10 törölő határozat: 37276/4/2008/07.12.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 161610/1/2004/92.08.25

törölő határozat: 37276/4/2008/07.12.18

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Oláh István
szül. : 1957
a.név : Varga Erzsébet
cím : 1118 BUDAPEST XVIII.KER. Dózsa Gy. utca 81

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

Bizonylatok erővel nem rendelkeznek

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: 3/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004496595/2015

2015.11.20

Szektor : 6

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 142771 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 6/30
bejegyző határozat, érkezési idő: 248947/1/2004/04.07.19
jogcím: tartás
jogállás: tulajdonos
név : Kruss Csaba
szül. : 1977
a.név : Lénárt Ágnes
cím : 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Brigád utca 68.

12. tulajdoni hányad: 6/30
bejegyző határozat, érkezési idő: 37276/4/2008/07.12.18
jogcím: adásvétel
utalás: II /10.
jogállás: tulajdonos
név : Parkas Judit
szül. : 1976
a.név : Lakos Judit
cím : 1064 BUDAPEST VI. KER. Izabella utca 71

13. tulajdoni hányad: 6/30
bejegyző határozat, érkezési idő: 37276/4/2008/07.12.18
jogcím: adásvétel
utalás: II /10.
jogállás: tulajdonos
név : Oroz Fál
szül. : 1976
a.név : Oroz Julianna
cím : 3070 BÁTONYTERENYE Ózdi út 106.

14. tulajdoni hányad: 3/30
bejegyző határozat, érkezési idő: 12895/2/2014/14.07.02
jogcím: öröklés
utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Ottó
szül. : 1975
a.név : Lénárt Éva Csilla
cím : 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Brigád utca 68.

15. tulajdoni hányad: 1/30
bejegyző határozat, érkezési idő: 95570/1/2015/15.05.08
jogcím: öröklés
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név : Lénárt András Tamás
sz.név : Lénárt András Tamás
szül. : 1972
a.név : Lénárt Ágnes Éva
cím : 1188 BUDAPEST Brigád utca 68.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 4/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/496595/2015

2015.11.20

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 6

Belterület 142771 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

16. tulajdoni hányad: 2/30

bejegyző határozat, érkezési idő: 95570/1/2015/15.05.08

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/30

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/30

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : Kruss Csaba

sz.név: Kruss Csaba

szül. : 1977

a.név : Lénárt Ágnes

cím : 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Brigád utca 68.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 2661/1963/IX.11./

Özvegyi jog

utalás: II /4-5.

jogosult:

név : Özv Lénárt Jánosné

sz.név: Nagy Erzsébet

szül. : 1927

cím : 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Brigád utca 68.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 12562/1984/22./

törölő határozat: 161610/1/2004/92.08.25

Özvegyi jog

utalás: II /8.

jogosult:

név : Özv Fodor Istvánné

sz.név: Tasi Anna

szül. : 1930

a.név : Bakos Anna

cím : 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Szélső utca 119.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 161610/1/2004/92.08.25

törölő határozat: 246768/1/2005/05.07.27

Megosztás iránti kérelem elutasítása
és jelzálogjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név : Özv Fodor Istvánné

sz.név: Tasi Anna

szül. : 1930

a.név : Bakos Anna

cím : 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Szélső utca 119.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 5/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/496595/2015

2015.11.20

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 6

Belterület 142771 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRÉS Z

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 248947/1/2004/04.07.19

Tartási jog
utalás: II /11.

jogosult:

név : Lénárt Jánosné
sz.név: Nagy Erzsébet
szül. : 1927
a.név : Csordás Julianna
cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Brigád utca 68.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 248947/1/2004/04.07.19

Holtig tartó hasznélvezeti jog
utalás: II /11.

jogosult:

név : Lénárt Jánosné
sz.név: Nagy Erzsébet
szül. : 1927
a.név : Csordás Julianna
cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Brigád utca 68.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 37276/3/2008/07.12.18

törölő határozat: 37276/4/2008/07.12.18

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
2/10 arányban.
utalás: II /10.

jogosult:

név : Farkas Judit
szül. : 1976
a.név : Lakos Judit
cím : 1064 BUDAPEST VI.KER. Szabadság utca 71

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 37276/3/2008/07.12.18

törölő határozat: 37276/4/2008/07.12.18

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
2/10 arányban.
utalás: II /10.

jogosult:

név : Orosz Pál
szül. : 1976
a.név : Orosz Julianna
cím : 3070 BUDAPEST TERENYE Ózdi út 106.

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

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

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: 6/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/496595/2015

2015.11.20

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 6

Belterület 142771 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRÉS Z

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 174161/1/2009/09.09.25

törölő határozat: 82010/1/2011/11.04.19

Végrehajtási jog 55 304 FT, azaz ötvenötezer-háromszáznégy FT és járulékai ebből.

Dr. Marzsa György önálló bírósági végrehajtó 0175 MV.780/2009/21.

utalás: II /4.

jogosult:

név: PANNON GSM TÁVKÖZLÉSI ZRT.

cím : 2040 BUDAÓRS Baross utca 165.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 181516/1/2013/13.12.23

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

a II/9 sorszám alatti bejegyzés 9/100-ad részére.

jogosult:

név : Farkas Judit

sz.név: Farkas Judit

szül. : 1976

a.név : Lakos Judit

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Kölcsey utca 45.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 181516/1/2013/13.12.23

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

a II/9 sorszám alatti bejegyzés 9/100-ad részére.

jogosult:

név : Orosz Pál

sz.név: Orosz Pál

szül. : 1976

a.név : Orosz Julianna

cím : 3070 BÁTONYTERENYE Ózdi út 108.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

F É N Y K É P F E L V É T E L E K

1188 Budapest XVIII., Szélső u. 119. /Brigád u. 68./ sz. – hrsz: 142771 – lakóház, – belterületi ingatlan-rész
vagyonértékelő:

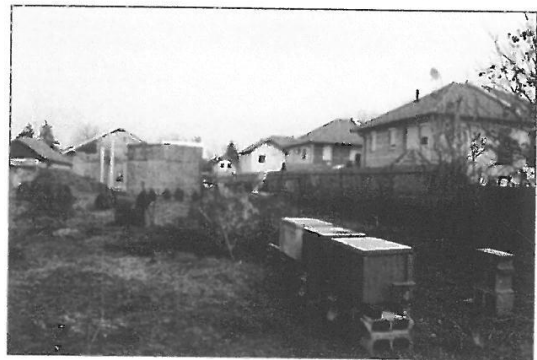
Minifer Immo Kkt – képviseli: Dr. Molich Endre (1182 Bp., Gyergyó u. 20/a.) Névjegyzék sz.: 01736/96.
Tel.: 292-51-61; Mobil: 06-20-970-32-51; E-posta: minimmokkt@t-online.hu

Bp. XVIII. ker. Pestszentimre, Szélső u 119. – Brigád u. 68. - hrsz 142771
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

A Szélső utca felőli telek-részen lévő lakóépület és környezete

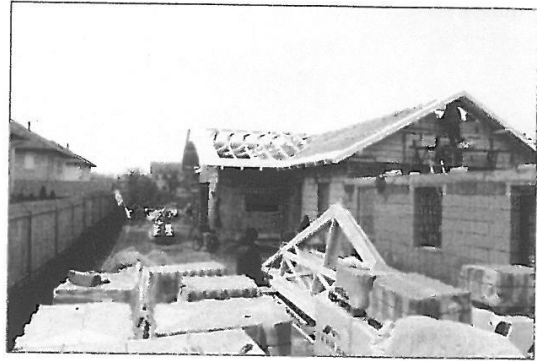


agyonértékelés
Dr. M. LICH
ENDRE
névjegyzékszám:
61706/96
1180 Bp., Gyergyó u. 20/a



A Brigád utca felőli telek-részen épülő lakóépület és környezete





Államhátrélt vagyonértékelő
DR. MOLICH
ENDRE
névjegyrekszám: 01736/96
1182 Bp., Gyergyó u. 20/b