



Budai András

Virginia is the
best place to grow
milk and meat. We must
have good
Veal

PUBLISHED BY THE
 DEPARTMENT OF THE ARMY
 1915

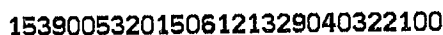
Date: 2015 JUN 22

Serial: 18147-16/2015

Order No. 1

Checklet:

B-1



Bordet Anderson

BIV. Budapesti Vagyongértékelési és Értékesítő Kft.
Budaörsi Ártéri, Cpl. Út. Fst: +36307333931
E-mailed: als.azurca@biv.hu-budapest.hu
www.ertekbecslot.hu
Budapest. 2015. Júnus. 09.

FÜGGETLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBESZLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Budaörs. Belterület. Hrsz 2741, kivett lakóház és udvar és gazdasági épület

Természetben

2040 Budaörs. Budapesti út 54 szám alatt, fa szerkezetű felépítmény, emeleti szintjén található, nettó 29.0 m² alapterületű irodahelyiség

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Budaörsi Ügyvezető

BIV.
Budaörsi Ingatlanvagyonértékelő és Értékbecslő Kft.
Budaörsi Ártócsa, Cg. Új, Tel: +36 30 73 33 331
www.ertekbecslot.hu
Budapest, 2015. június. 09.

Sorszám: 2015-06-04/1

Készült 1 péld nyomatott és 1 péld PDF elektronikus formátumban.

Szakértői jelentéseink a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (Európai Értékelési Szabványok, EVS 2012) a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes Törv. Előirtaknak megfelelően készülnek.

Tartalom

Fontosabb tények következtetések – Érték Tanúsítvány	4
Előzmények, értékelési feladat	6
Az ingatlan jellemzői	7
Az értékelés módszerei	11
Az ingatlan forgalmi értékének becslése	15
Mellékletek	21

BIV. [REDACTED]
Buda - Ingatlan Vagyondátkezelő és Értékelési Kft.

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest.
Szinyei Merső utca 10.
Telefon: + 36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ertekbecslo.hu
Web: www.ertekbecslo.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

A fontosabb tények és következtetések

Megbízó:

FIDESZ Magyar Polgári Szövetség, 1062 - Budapest, Lendvay utca 28. Ebben az ügyben képviseli, Malik Zita - +36202398480 - malik.zita@fidesz.hu

A vizsgált ingatlan:

Budaörs. Belterület. Hrsz 3148 kivett lakóház, udvar és gazdasági épület. Természetben. 2040 Budaörs. Budapesti út 54 szám alatt, fa szerkezetű felépítmény, emeleti szintjén található, nettó 29.0 m² alapterületű irodahelyiség ingatlan.

A vizsgált ingatlan tulajdonosa 1:

Budaörs Város Önkormányzata. Címe, 2040 Budaörs. Szabadság út 114 sz.

Tulajdoni hányad:

1/1 jogcím, vétel, jogállás, tulajdonos.

Bejegyzés:

A Földhivatali nyilvántartás, Nem hiteles - Tulajdoni lap, teljes másolat (Megrendelés száma: 30005/44075/2015) nem tartalmaz terhelő bejegyzést.

Értékelt jog:

Az értékelésben jelölt ingatlanrész, kötelmi terhektől mentes tulajdonjoga.

Az értékelés célja, felhasználása:

Az ingatlan szabadpiaci forgalmi és likvid értékének becslése a Megbízó kizárólagos tájékoztatására, jogügyletéhez.

Az ingatlanszemle időpontja:

2015. Június. 04.

A vizsgált ingatlan, telek területe:

1029.0 m². Ebből a Földhivatali nyilvántartás, Nem hiteles - Tulajdoni lap, teljes másolat (Megrendelés száma: 30005/44075/2015) adatai alapján 0/0 eszmei tulajdoni hányada, önállóan nem piacképes, az értékelt ingatlanrész bérleti díjában, nem becsült.

Vizsgált lakás ingatlan alapterülete:

Nettó 29.0 m².

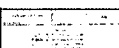
Megjegyzés:

A vizsgált iroda önálló közművekkel, szociális helyiségekkel nem rendelkezik. Szigeteletlen - korrodált, fa szerkezetű épület, emeleti szintjén, ~ 22.0 m² hasznos alapterületű. Irodai vagy egyéb célú használata csak a közművek és a mindenkori használatához szükséges - köthető, szociális helyiségek elérési lehetőségeinek biztosításával lehetséges.

A vizsgált, Budaörs. Belterület. Hrsz 3148 kivett lakóház, udvar és gazdasági épület. Természetben a 2040 Budaörs. Budapesti út 54 szám alatt található, fa szerkezetű felépítmény, emeleti szintjén található, nettó 29.0 m² alapterületű irodahelyiség ingatlan, ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában, működtetési költségek, teher és áfa nélkül becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díja:

*19.000,-Ft/ hónap. Azaz, tizenkilencezer forint / hónap.

*Vélemmezem, az ingatlan ebben a piaci árkategóriában 06-12 hónap alatt bérbe adható lenne, változatlan viszonyok és állapot esetén



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]

Buda-Ingatlan Vagyongérvédelmi és Értékelési Kft.

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Mór utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecslo.hu

Web: www.ertekbecslo.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT

Érték Tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem abban az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését. Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ügyhöz és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valósak. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

A vizsgált, Budaörs. Belterület. Hrsz 3148 kivett lakóház, udvar és gazdasági épület. Természetben. 2040 Budaörs. Budapesti út 54 szám alatt, fa szerkezetű felépítmény, emeleti szintjén található, nettó 29.0 m² alapterületű irodahelyiség ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó, becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díja, közművek és szociális szolgáltatások nélkül, per, teher és áfa nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2015. Június. 05 - én:

*19.000.-Ft/ hónap. Azaz, tizenkilencezer forint / hónap.

Bodai András

BIV. [REDACTED]

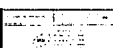
Buda-Ingatlan Vagyongérvédelmi és Értékelési Kft.

Budaörsi Andrási Cso. Ö. Tel: +36 21 252 4079

E-mail: admin@ertekbecslo.hu

www.ertekbecslo.hu

Budapest, 2015. Április. 20.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]

Budaörsi Ingatlanvagyonértékelési és Értékbecsloó Kft.

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyai Merte utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecslo.hu

Web: www.ertekbecslo.hu

1997

EGYSZERÜSÍTET!

Előzmények - Értékelési feladat:

A Megbízó a Budaörs, Budapesti út 54 szám alatt szám alatt található, irodahelyiség ingatlan, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díjának becslésével bízta meg irodánkat.

A megbízás szerinti feladata az volt, hogy a szakértő mérje fel a,

Budaörs. Belterület. Hrsz 3148 kivett lakóház, udvar és gazdasági épület. Természetben. 2040 Budaörs. Budapesti út 54 szám alatt, fa szerkezetű felépítmény, emeleti szintjén található, nettó 29.0 m² alapterületű irodahelyiség ingatlan.

Majd, a rendelkezésére álló adatokból, megfelelő részletezettséggel annak, jelen időben, aktuális, piaci forgalmi értékét határozza meg, és az értékbécslését készítse el. A tájékoztatás szerint a Megbízó az ingatlan teljes egészének reális vagyonértékét kívánja megismerni, és az értékbécslést jogügyletében szeretné felhasználni.

A Megbízó arra kért választ, hogy az ingatlan a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

Munkánk az ingatlanvagyon értékelési szempontoknak megfelelően készült, célja az ingatlan megadott határnapra vonatkozó valós piaci és likvidációs értékének meghatározása volt. A likvidációs érték gyors szabadpiaci értékesítést feltételez, melyben az adás-vételi eljárás lebonyolítására maximum tizenkettő hónap áll rendelkezésre. A likvidációs értéket kockázati diszkontok figyelembe vételével a valós piaci értékből vezettük le

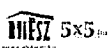
Az értékbécslés során az ingatlant, mint önálló teljes ingatlant vizsgáltuk. Figyelmen kívül hagytuk a tulajdonosok vagyoni helyzetét és a Megbízó élet és lakhatásának feltételeit, továbbá nem vizsgáltuk az értékelt ingatlant terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci értékének meghatározásához illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettük az ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékatokat. Figyelembe vettük a rendelkezésre álló, műszaki dokumentációk adatait is.

Az érték meghatározása érdekében **2015. június. 05 - én** helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, helyszíni mérésekkel, illetve a Földhivatal adatai alapján vettem figyelembe.

Az ingatlanvagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII:1.) PM és a 2010. évi CXLVIII. törvény rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről is szól.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]

Buda Ingatlan Vagy. németül: Wundersch, Erša, Vundeš

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Mersé utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecslot.hu

Web: www.ertekbecslot.hu

1997

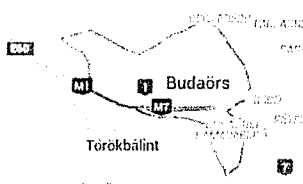
EGYSZERŰSÍTETT!

Az ingatlan jellemzői:

A település jellemzői

A tárgyi ingatlan Budaörs belterületén „családi házas” környezetben a Budapesti út 54 szám alatt található. A terület kiépített lakóterület. Aszfaltozott – szilárd útburkolaton megközelíthető, gyalogosan és gépjárművel.

A település:



Budaörs (németül: Wundersch, horvátul Jerša, Erša, Vundeš) város Pest megyében, a Budakeszi járásban.

Elhelyezkedése:

A budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településtől délre halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja. A város a Budai-hegység - Frank-hegy csoportja, a Csíki-hegyek és a Tétényi-fennsík között terül el, az úgynevezett Budaörsi-medencében.

Megközelítése – közlekedés:

Busszal – gépkocsival, aszfaltozott utakon.

A telek leírása:

A vizsgált fa szerkezetű épület elhelyezésére szolgáló telek, a település kisvárosias területén, szabadonállóan épített, lakó és szolgáltatói célú ingatlanokkal határos. Sík, közel vízszintes aszfaltozott úttal határos, arra kijáráttal. A hrsz 3148 telek területe, 1029.0 m², teljes közműcsatlakozással. Utcára merőleges ÉK elrendezésű.

A vizsgált ingatlan rövid leírása:

A vizsgált iroda elhelyezésére szolgáló telek, a Budaörs város, Budapesti út 54 szám alatt található, sík, útra merőleges, aszfaltozott utakon megközelíthető. A vizsgált irodai elhelyezésére szolgáló fa szerkezetes épület a telek közepén, épületen belülről kettő lépcsőházon keresztül megközelíthető. Az épület szigetetlen fa szerkezet, földszint – beépített tetőtér szintekkel rendelkezik. Sík vsb, alapozás. Teljes közműcsatlakozással. Fa szerkezetű földem, tető, zsindegy héj. Fa szerkezetű nyílászárók. Fa szerkezetű járófelületek. Az épület műszaki állapotára, terméreteire vonatkozóan Megbízónk nem adott át dokumentumot, azokra vonatkozó megjegyzéseim, a helyszíni szemlén készített vázlat adatain és feltételezéseken alapulnak. A vizsgált ingatlan saját jogán nem rendelkezik közművekkel, hszm, fűtés és szociális szolgáltatással, azokat a tulajdonos, egyéb saját tulajdonú felépítményeiben, helyiségeiben az ingatlanon belül biztosítja.

Az ingatlan területi besorolási adatai:

Kisvárosias.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

Megjegyzés:

Az ingatlan mérete a térségre jellemző átlagos iroda ingatlan méreteknél megfelelő. Ingatlanforgalmi tapasztalatok alapján megfigyelhető, hogy a település belterületi övezetében a könnyen megközelíthető helyen is, élénkülő a kereslet a vizsgált ingatlanhoz hasonlítható ingatlanok iránt.

Az ingatlanon, belül - a víz villany, gáz, csatorna, rendszerek találhatóak meg, melyekre a felépítmény igen, benne a vizsgált iroda, csak részben csatlakoztatott, életvitelszerűen használaton kívüli iroda ingatlan. Az épület kijárata udvarra nyílik.

A hrsz 3148 ingatlan környezetében, szilárd aszfaltozott út és térvilágítási beton oszlopok találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, mivel az alapvető kereskedelmi ellátási központok, közintézmények elérhető közelségben belül megtalálhatók. A terület könnyen megközelíthető gépjárművel és tömegközlekedési eszközzel is.

Műszaki szempontok:

Károsodások,
Kivitelezési hibák
Megszokottól eltérő méret
Alapozás módja
Vízszigetelések:

Vélelmezett állapot - minőség - megjegyzés:

Na.
Természetes korrózió.
na
A vizsgált ingatlan, fa szerkezetű épület terve szerint épített.
Sík vsb, alap.
Vízfelfűvódást tapasztaltam.
Ácsolt nyeregteret, beépített.

Fő szerkezetek megoldásai

Teherhordó szerkezetek:

Falazat
Közbenső és zárófödémek megoldásai
Lépcsők
Tetőszerkezet kialakítása
Tetőborítás (héjszerkezet)
Kémények

Fa szerkezet.
Fa szerkezet.
Fa szerkezet.
Ácsolt nyeregteret.
Zsindely
Na.

Határoló szerkezetek

Homlokzat
Nyílászárók
Közfalak
Burkolatok minősége és a beépítés szakszerűsége
Falburkolatok
Járófelületek
Szakipari munkák minősége, értéke
Épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások
Elektromos hálózat
Gyengeáram
Villámvédelmi rendszer
Tűzvédelem
Használati meleg vízellátás

Fa szerkezet
Vegyes, jellemzően hagyományos fa szerk és üveg.
Fa szerkezet
Lam, prkt, átlagos.
Tapet.
Lam, prkt, átlagos.
Korszerűtlen
Korszerűtlen
Átlagos.
Kiépítve
Na.
Az épület lakóépület, tűzveszélyességi besorolása „D” mérsékelt tűzveszélyes.
Nincs, elérhető

BIV. [REDACTED]

Budapesti Vagyongárkezelő és Értéktároló Rt.

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Merse utca 10.

Telefon: + 36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecsolt.hu

Web: www.ertekbecsolt.hu

1997

EGYSZERŰSÍTETT!

Fűtés
Épülettartozékok

Radiátor
Szokványos.

Építészeti szempontok

Felépítmény célja
Helyiségek száma
Belső elrendezés

Lakhatás
1
Alakítható
Kömfort nélkül. Szociális helyiségek és szolgáltatások saját jogán
nincsennek, ingatlanon belül elérhetők.

Statikai szerkezetek

Alapozás
Főfalak

Sík, vsb.
Fa szerkezet. Szigetetlen. Korrodált.

Födémek

Fa szerkezet.

Lépcső

Fa szerkezet.

Egyéb építészeti előírások

Szokványos.

Használati szempontok

Építés, felújítás éve
Komolyabb káresemények
Karbantartás helyzete
Üzemeltetés
Rendeltetésszerű használat

Na.
Természetes korrózió - avulság.
Átlagosan kárban tartott.
Lakatlan.
Lehet irodai célú is.

Telekadottságok

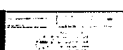
Telek alakja
Tájolás
Lejtés
Építési lehetőség (beépíthető terület,
megengedett építménymagasság
Talajtani viszonyok
Növényzet

Téglalap, utcára merőleges
ÉK
Sík
OTÉK és helyi építési szabályzat szerint
Kötött, stabil
Kerített, átlagosan gondozott, kevés számú.

Telek tartozékai

Infrastruktúra
Villany
Víz
Gázellátás
Csatorna (felszíni és szennyvíz)
Szemétszállítás

5 km-belül szükséges elérhető
Saját jogán nincs, csatlakoztatott.
Saját jogán nincs, csatlakoztatott.
Saját jogán nincs, csatlakoztatott.
Saját jogán nincs, csatlakoztatott.
Folyamatos



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]

Budapesti Ingatlan-Értékelési és Értékesítő Rt.

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Mersé utca 10.

Telefon: + 36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecsolt.hu

Web: www.ertekbecsolt.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat)	200 m ² - n belül busz
Megközelíthetőség	Jó, sík utakon
Ellátás, távolság alap és középszintű ellátási központoktól	Kisvárosias.
Oktatási intézmény	Kisvárosias.
Szabadidős létesítmények	Kisvárosias.
Telekommunikáció	Kisvárosias.

Környezeti szempontok

Szomszédok és szomszédos létesítmények	Hasonló ingatlanok
Övezet	Kisvárosias lakóövezet.
Kilátás, panoráma	Udvarra.
Szennyező források, környezeti ártalmak	Na.

Alternatív hasznosítás szempontjai

Funkcióváltásra való alkalmasság	Csendes vállalkozás
Átéépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	Átéépíthető, nem bővíthető

Jogi szempontok

Tulajdonviszonyok rendezettsége	Rendezett
Osztott tulajdon, résztulajdon	A vizsgált lakás ingatlan 100 %-ban önkormányzati tulajdon
Kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog, stb.)	A vizsgált ingatlanra vonatkozóan a Földhivatali nyilvántartás nem tartalmaz terheket
Ingatlan nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények	Na.
Műemléki védetség	A terület védetség alatt nem áll
Vízbázis védelmi védőövezet	Na.

OTÉK és a helyi építési szabályozás

Módosította a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet. Hatályos 2013.0.1-jétől.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

Az értékelés módszerei:

Napjainkban, az Európai Unióban és Magyarországon, alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- A piaci összehasonlító értékadatok elemzésén alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költségalapú értékelés.

Mivel a megbízó az értékelést a teljes ingatlanra kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztam, miszerint az ingatlant a továbbiakban gazdaságosan csak egységes egésként fogják hasznosítani. Az egységárak (fajlagos értékek) kialakításához figyelembe vettem a kidolgozott építőipari árgyűjtemény normatívái mellett a helyi- és országos ingatlanpiaci tapasztalataimat, a rendelkezésemre álló összehasonlító értékadatok, a közelmúltban megvalósult- vagy folyamatban lévő (ismert) hasonló jellegű beruházások megvalósítási árait.

A / Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban általam végzett értékbecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, ezek hiányában a vizsgált ingatlannal összehasonlítható, eladásra meghirdetett ingatlanok eladási árainak, tapasztalataim alapján azokat 10-15 %-kal csökkentve (vélelmezem a tranzakciók, így valósulnak meg), a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indult. Ebben a körben a műszaki, építészeti, használati szempontokat a telek adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat vettem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései

- Az alaphalmaz kiválasztása
- Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- A fajlagos érték módosítása
- A végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Az alaphalmaz az értékelttel összevethető, ahhoz a lehető legnagyobb mértékben hasonlító - földrajzi elhelyezkedés, típus - ingatlanok csoportját jelenti. A magyar gyakorlatban ezt az alaphalmazt azért vagyok kénytelen széles körből összegyűjteni, mert nem jutok hozzá a megfelelő összehasonlító adatokhoz. A nem igazságügyi szakértő értékbecslő számára az illetékhivatalok adattára nem hozzáférhető, titkos. Az eladási adatokat az eladók és vevők is egyre gyakrabban titokként kezelik. Ezért a legbiztosabb adatokat a saját gyakorlatomból, adatbankomból és a nyilvánosan elérhető adatbázisokból kapom.

A konkrét ingatlan felmérését, vizsgálatát, valamint az alaphalmaz kiválasztását, elemzését követte az értékmódosító tényezők kiválasztása és az érték-megállapítás.

Az értékmódosító tényezők lehetnek értéket növelő és csökkentő hatásúak, esetleg ugyanazon tény egy alkalommal pozitív, máskor negatív előjelű. Bármennyire is törekedni kell a lehető legobjektívabb szempontrendszer kialakítására, ebben a munkában kikerülhetetlenül nagy jelentősége van az értékbecslő tudásának, tapasztalatainak, szubjektív értékítéleteinek. Éppen azért mert az ingatlan rendkívül széles jogi, társadalmi hatásrendszerben létezik, az érték

alakítását jelentősen befolyásoló körülmények megállapítása, a figyelembe vett tényezők szűkítése sok tekintetben az értékbecslő megítélésétől függ.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés legnagyobb nehézségét ma Magyarországon a megbízható adatbázis hiánya jelenti, viszonylag kevés és hézagos adatból kell az ingatlan értékbecslőnek helyes következtetésre jutnia.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálnunk kell ahhoz, hogy helyes következtetésre jussunk:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozások

Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat feltüntettem, és az értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztam. Földrajzilag, tájegységenként (de esetenként még egy adott városon belül is) nagy különbségek lehetnek, ezért az ingatlan-vagyon értékét a használhatósági szempontok szerint, a műszaki állapotrendszer elemzésével célszerű közelíteni, meghatározni.

Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, és számbavétele:

- A vizsgált ingatlan rendeltetése,
- A hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- Felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek),
- Infrastrukturális ellátottság, Közművesítettség színvonala,
- Az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- Az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága, a megtérülés prognosztizálása,
- Lehetséges összehasonlító adatok

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett mindig fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb átalakítás nélkül funkcióváltáson mehet át.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához az értékbecslés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (igen nagy valószínűséggel) értékesíthető.

Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- Az eladó hajlandó az eladásra,
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- A tárgyalások időszakában az érték nem változik
- A vagyontárgy értékesítése megfelelő nyilvánossággal történik,
- Az átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor

B / A nettópótlási költség alapú értékbecslés

Ez az eljárás valójában nem értékbecslés, hanem adott ingatlan újraépítési költségének becslése a föld értékének hozzáadásával. A költségen alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piaczgazdaság alapelveit követő érték-meghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Néhány ingatlan esetében azonban szükségessé válhat a nettó pótlási költség becslése, főként, amikor teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlítható adatok. Az eljárás az alábbi különleges rendeltetésű épületek értékbecsléséhez használatos:

Iskolák – kórházak – egyetemek – könyvtárak – múzeumok – börtönök – stb....

Az eljárás legfontosabb lépései a következők

Megbecsülöm az ingatlan értékét, mintha az üres lenne, és képesek lennénk a lehető legkedvezőbbben kihasználni:

- Megbecsülöm az ingatlan felépítményeinek és területi fejlesztéseinek a jelenlegi költségét.
- Megbecsülöm az értékcsökkenés nagyságát, amit a funkcionális avulás, a fizikai állagromlás, vagyis az üzemelés okozta elhasználódás és/vagy külső elhasználódás okozott.
- Levonom az értékcsökkenést a becsült építési és területfejlesztési költségből.
- Hozzá adom a föld becsült értékéhez az értékcsökkentett bekerülési költséget, s így megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

A föld értékét piaci összehasonlításokkal becsülöm meg, amikor is az értékbecslendő földterület elhelyezkedését, területfejlesztését (közútjainak jelenléte, csatornahálózat, stb.) hasonlítom össze közeli ingatlanokkal, kiigazítást téve a jelentős különbségek terén. Két út kínálkozik a felépítmény bekerülési költségének becslésére: az újra-előállítási és a helyettesítési költség meghatározása. Az újra-előállítási költség pillanatnyi áron határozza meg az épület költségét, a felépítmény jellemzőit teljesen lemásolva az ingatlan minden előnyével és hátrányával. A helyettesítési költség a költség olyan becslése a napi piaci áron, amikor a felépítmény közútjai és funkciója csupán hasonló az értékbecslendő ingatlanéhoz. A helyettesítési költség gyakran használatos idősebb felépítmények értékbecslésénél, mivel így elkerülhető elavult jellemzők használata, és mai építésmódszerek és építőanyagok előnyei is előtérbe kerülhetnek. Ezt követően a felbecsült értékcsökkenések mértékét kivonjuk az építési és területfejlesztési költségből. Az így kapott összeget a földterület értékével összegezve, megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

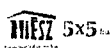
C / Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozadéki értékelés szintén a piaci összehasonlításra alapul, mint az összehasonlítható adatok módszerével készülő becslés, itt azonban nem az ingatlan adásvételek adatait, hanem az ingatlanból várható bevételeket becsülöm meg a környező, hasonló ingatlanok bevételeiből. Az értékelés az ingatlanok a jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. A hozadéki értékelés általában alternatív hasznosítási formákat vesz számba és hasonlít össze. Ha több ilyen lehetséges hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű közülük a mértékadó. Ennek az az oka, hogy a piaci viszonyok, a gazdasági szempontok hosszútávon automatikusan a legnagyobb nettó jelenértékű változatot helyezik előtérbe.

Itt kell megemlíteni, hogy a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a jelzálog-hitelintézetek részére készülő hitelbiztosítéki érték meghatározásánál a hozamszámításon alapuló értékelési módszernél az ingatlan leggyazdaságosabb hasznosításának feltételezését, és ez alapján meghatározott érték megállapítását rendeli figyelembe venni, függetlenül a jelenlegi, tényleges hasznosítástól. A hozadéki értékelés fontos eleme az alkalmazott tőkésítési kamatláb, amely az adott ingatlantól, mint befektetési értéktől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

E / Ingatlan fedezeti értéke

Az ingatlan fedezeti értéke, az az érték, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, számításba véve az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat az ingatlan jelenlegi használatát és megfelelő alternatív felhasználás módjait. A két definíció a különböző megfogalmazás ellenére nagyfokú átfedést mutat, mivel mindkettő a hosszú távú szemléletet és az óvatos értékelés követelményét írja elő. Emiatt döntően azonos tartalmuk alapján - a két fogalmat együttesen használjuk (ingatlan hitelbiztosítéki vagy fedezeti értéke). Ez az ingatlan érték jellemzően alacsonyabb a piaci / fogalmi értéknél.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

BIV. [REDACTED]

Buda: Ingatlan-Értékelési és Értékbecsülési

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest,

Szinyei Merső utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecslo.hu

Web: www.ertekbecslo.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

F / Ingatlan menekülési, likvidációs (likvidálási) értéke

Az ingatlanértékelés során megállapított olyan érték, melyen az ingatlan az ügyfél nemfizetése vagy az ingatlan - kényszerértékesítés során - a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető, éppen ezért ez az érték rendszerint a legalacsonyabb a felsorolt értékfogalmak között. A likvidációs érték fogalmát nem definiálja jogszabály.

G / A hitelösszeg ingatlan piaci/forgalmi értékéhez viszonyított aránya

A nyújtott hitel mértékének és a hitel fedezetéül szolgáló zálogtárgy - intézmény által elfogadott - értékének viszonyát rögzítő hitelfedezeti ráta (az angol nyelvű szakirodalomban loan - to - value ratio, rövidítve LTV). A hitelfedezeti ráta értéke jellemzően kisebb, mint 1, vagyis a nyújtott hitel mértéke kisebb a zálogtárgy értékénél.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest,

Szinyei Merae utca 10.

Telefon: + 36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecsolt.hu

Web: www.ertekbecsolt.hu

Az ingatlan szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díjának becslése:

Az értékbecslés elkészítésekor a telek értékét növelő és - csökkentő tényezőket az alábbi szempontok szerint vizsgáltam.

Infrastruktúra

Szűkebb értelemben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni- és szennyvízcsatorna, *szemétszállítás*),

- Tömegközlekedés, megálló, útburkolat,
- Távolság alap- és középszintű ellátási központoktól
- Oktatási, szórakozási és sportlétesítmények,
- Telekommunikáció (telefon, kábeltévé,)

Környezeti szempontok

- Szomszédos létesítmények,
- Zöldövezet nagysága, kilátás, panoráma,
- Környezeti ártalmak
- Rendezési tervi besorolása, építési előírások

Alternatív hasznosítás szempontjai

- Mely funkcióra alkalmasság,
- Átéépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Tulajdonviszonyok,
- Kapcsolódó jogok
- Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- OÉSZ és helyi építési szabályozás (ÁRT, RRT)

Telek adottságok

- Telek alakja,
- Tájolás, lejtés, talajviszonyok
- Építési lehetőségek, beépítési százalék, további beépítési lehetőség
- Növényzet, telek tartozékai.

A saját tapasztalataim szerint a gyakorlatban még mindig a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő az áralkuban (vagy a szabadpiaci ár elfogadásában) érintett felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, vagy a hitelfedezeti érték elfogadását. A becslést olyan szisztémával és részletességgel igyekeztem összeállítani, hogy abból egyértelműen kitűnjenek az értékre ható objektív- és szubjektív tényezők.

BIV. 

Budaörsi Ingatlan-Értékelési és Értékesítő Rt.

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Mersó utca 10.




Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecslo.hu

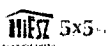
Web: www.ertekbecslo.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

	bérleti díj	terület	elhelyezkedés
 8	67 000 Ft/hó	30 m ²	Pest megye, Budaörs (Kertváros), Budapesti út
 15	70 117 Ft/hó 225 €/hó	36 m ²	Pest megye, Budaörs, Légimentő utca
 1	78 000 Ft/hó (2000 Ft/hó/m ²) 254 €/hó (6.5128207 €/hó/m ²)	39 m ²	Pest megye, Budaörs, Gyár utca 2

 mimir

 euryass

 MIESZ 5x5

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. ■■■■■
 Budapesti Ingatlanértékelési és Értékesítői Kft.
 Eng. sz: C00602
 Adó szám: 23188747-2-42
 1063 Budapest,
 Szinyei Merse utca 10.
 Telefon: + 36 21 252 4079
 Mobil telefon: +36 30 733 3931
 E-mail: admin@ertekbeszlot.hu
 Web: www.ertekbeszlot.hu

1997
 EGYSZERÜSÍTETT!

Az ingatlan aktuális állapotában becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díja, piaci összehasonlító módszer alapján:

Helyiség leltár:

Sz	ingatlan	burkolat	minőség	Jellemző	nettó m ²	szám, %	hasznos m ²
1	iroda	lam.prkt.	átlagos	faszerkezetű	29	75	22

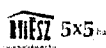
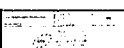
Összehasonlító adatok							
Értékelő tábla	Vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5	Korrekciók
Alapadatok							
Vizsgált bérbeadható alapterület m ²	75	38	30	30	36	39	35
Építés ideje	0	0	0	0	0	0	
Felújítás ideje	0	0	0	0	0	0	
Kínálati bérleti díj,-Ft/m ²	1 662	40 000	55 000	67 000	70 117	78 000	62 023
Értékmódosító tényezők:							
Környezet		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Elhelyezkedés		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minőség		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Beépíthetőség		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Műszaki állapot		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Építészeti szempontok		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Használhatóság		1,10	0,80	0,80	1,00	1,10	0,77
Közművesítettség		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Jogi rendezettség		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Bérleti díj korrekció		1,10	0,80	0,80	1,00	1,10	0,77
Korrigált fajlagos bérleti díj,-Ft/m ²	Korrigált bérleti díj,-Ft/m ²	44 000	44 000	53 600	70 117	85 800	48 031
Figyelembe vett korrekciók							
Korrigált fajlagos bérleti díj,-Ft/m ²		1 662					

Vizsgált ingatlan értékmódosítói:

Műszaki állapot	0,70	Ezeket az értékeket összeszorozva létrejött korrekciós tényező, szorzó
Építészeti szempontok	0,90	
Használhatóság	0,70	
Közművesítettség	0,90	
Jogi rendezettség	1,00	
Alkalmazott szorzó		0,40

	-Ft	Figyelembe vett %	Kerekítve,-Ft
Piaci összehasonlításra alapuló forgalmi érték:	19 063	1	19 000

Az ingatlan becsült piaci értékei ÁFA-t nem tartalmaznak!



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV, [REDACTED]

Buda-Ingatlan-Értékbecsülési és Forgalmi Kft.

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Mersé utca 19.

Telefon: + 36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecslo.hu

Web: www.ertekbecslo.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Az ingatlan aktuális állapotában becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díja:

	<u>-Ft</u>	<u>Figyelembe vett %</u>	<u>Kerekítve,-Ft</u>
Piaci összehasonlításra alapuló forgalmi érték:	19 063	1	19 000

Az ingatlan becsült piaci értékei ÁFA-t nem tartalmaznak!

Az ingatlan szabadpiacon elérhető bérleti díját, a működtetéséhez szükséges költségek nélkül, a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával létrejött értékkel megegyezően becsülöm, kerekítve, 19.000,-Ft/ hónap - ban tartom helyesnek megállapítani.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építetek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.
2. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
3. Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért sem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.
4. Az értékelő nem végeztetett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
5. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
6. Épület-diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk, de a szerkezetek megtekintésekor semmi olyan jelentős elváltozást, hibát nem találtunk, amelyből statikai problémákra lehetne következtetni.
7. Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
8. Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat, adatokat használtuk fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek tételezve fel értékeltük. Függetlenül attól, hogy azon, az ingatlanszemle időpontjában, teher vagy kötelezettség volt vagy nem volt.
9. A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értettük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték azonban mindig a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.
10. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett
11. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
12. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
13. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
14. Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
15. Az értékbecslés érvényességi idejét, az ingatlanszemle időpontjától számított 90 napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

[illegible]

Eng, sz: C00602

Adó száma: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Merse utca 10.

Telefon: + 36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

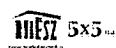
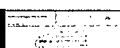
E-mail: admin@ertekbecslot.hu

Web: www.ertekbecslot.hu

1997

EGYSZERÜSÍTETT!

Mellékletek



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. ■■■■■
Buda - Ingatlan Vagyongárkezelési és Értékelési Kft.

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Mersé utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@artekbcsolt.hu

Web: www.artekbcsolt.hu

1997
EGYSZERUSITETT!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinty Frigyes út 3.

Oldal: 2/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/44075/2015

2015.06.08

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület 3148 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 975/11895 törölő határozat: 53020/1996, 49560/1994
bejegyző határozat, érkezési idő: 48853/1994.01.01

törölő határozat: 53020/1996, 49560/1994

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Fekete Gábor
szül. : 1948
a.név : György Éva
cím : 1194 BUDAPEST Táncsics Mihály utca 2

2. tulajdoni hányad: 160/300 törölő határozat: 53021/1996, 49868/1994
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996, 49560/1994

törölő határozat: 53021/1996, 49868/1994

eredeti határozat: 48853/1994.01.01
jogcím: vétel 50023/2/1993.01.22
jogállás: tulajdonos
név: LAMBDA HIR NEMZETKÖZI PROPAGANDA REKLÁM ÉS HIRDELIS KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Vágrádi út 62
előszám: 50023/2/1993.01.22. és 50024/2/1993.01.22.

3. tulajdoni hányad: 74/300 törölő határozat: 53124/1996, 49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996, 49560/1994

törölő határozat: 53124/1996, 49244/1996

eredeti határozat: 48853/1994.01.01
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Török Béla
szül. : 1950
a.név : Király Mária
cím : 1193 BUDAPEST XIX.KER. Váci utca 4

4. tulajdoni hányad: 26/300 törölő határozat: 53124/1996, 49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996, 49560/1994

törölő határozat: 53124/1996, 49244/1996

eredeti határozat: 48853/1994.01.01
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Fekete Gábor
szül. : 1948
a.név : György Éva
cím : 1194 BUDAPEST Táncsics Mihály utca 2

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Amimir

EUROPLUS

TESZ 5x5

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]

BUDAPESTI ÉRTÉKESÍTŐ KÖZLÖNYE

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest

Szinyei Mersé utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admine@ertekesitot.hu

Web: www.ertekesitot.hu

1997

EGYSZERŰSÍTETT!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 3/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/44075/2015

2015.06.08

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület 3148 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

16. tulajdoni hányad: 10/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996.49560/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Joó Béla Bálintné
sz.név: Vass Gizella
szül. : 1948
a.név : Molnár Róza
cím : 1157 BUDAPEST XV.KER. Zaókvár utca 63.VI./27

17. tulajdoni hányad: 30/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53020/1996.49560/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Nagy Sándor
szül. : 1958
a.név : Scheib Erika
cím : 1033 BUDAPEST III.KER. Apát utca 12

18. tulajdoni hányad: 130/300 törölő határozat: 53022/1996.49869/1994
bejegyző határozat, érkezési idő: 53021/1996.49868/1994

törölő határozat: 53022/1996.49869/1994

eredeti határozat: 53020/1996.49560/1994
jogcím: vétel 50023/2/1993.01.22
jogállás: tulajdonos
név: LAMBDA HIR NEMZETKÖZI PROPAGANDA REKLAM ÉS HIRDETŐ KFT.
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Visegrádi út 62
előszám: 50023/2/1993.01.22. 50023/2/1993.01.22.

19. tulajdoni hányad: 30/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53021/1996.49868/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel 49868/1994
jogállás: tulajdonos
név : Nagy Sándor
szül. : 1958
a.név : Scheib Erika
cím : 1033 BUDAPEST III.KER. Apát utca 12

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

mimir

europass

INÉSZ 5x5

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Menev utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbeszlot.hu

Web: www.ertekbeszlot.hu

1997
EGYSZERÜSÍTETT!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 4/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/44075/2015

2015.06.08

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület 3148 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

20. tulajdoni hányad: 110/300 törölő határozat: 53018/1996.53369/1994
bejegyző határozat, érkezési idő: 53022/1996.49869/1994

törölő határozat: 53018/1996.53369/1994

eredeti határozat: 53021/1996.49868/1994

jogcím: vétel 50023/2/1993.01.22

jogállás: tulajdonos

név: LAMBDA HIR NEMZETKÖZI PROPAGANDA REKLÁM ÉS HIRDETŐ KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Visegrádi út 62

előszám: 50023/2/1993.01.22. és 50024/2/1993.01.22.

21. tulajdoni hányad: 20/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53022/1996.49869/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel 49869/1994

jogállás: tulajdonos

név : Valkó Béla

szül. : 1960

a.név : Illés Jolán

cím : 1026 BUDAPEST II.KER. Lublói utca 7 2. emelet

22. tulajdoni hányad: 68/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53018/1996.53369/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

eredeti határozat: 53022/1996.49869/1994

jogcím: vétel 50023/2/1993.01.22

jogállás: tulajdonos

név: LAMBDA HIR NEMZETKÖZI PROPAGANDA REKLÁM ÉS HIRDETŐ KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Visegrádi út 62

előszám: 50023/2/1993.01.22. és 50024/2/1993.01.22.

23. tulajdoni hányad: 16/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53018/1996.53369/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel 53369/1994

jogállás: tulajdonos

név : Bellovicz Gábor

szül. : 1952

a.név : Bodnár Éva

cím : 1084 BUDAPEST VIII.KER. Vig utca 22.III/3

24. tulajdoni hányad: 10/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53018/1996.53369/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel 53369/1994

jogállás: tulajdonos

név : Székely Miklós

szül. : 1921

a.név : Zupkó Etelka

cím : 1174 BUDAPEST XVII.KER Ady Endre utca 80

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



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]
Budai Igazgatási Végrehajtási Osztály

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Mersé utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@artekbacslo.hu

Web: www.artekbacslo.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/44075/2015

2015.06.08

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület 3148 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

25. tulajdoni hányad: 16/300 törölő határozat: 53124/1996.49244/1996
bejegyző határozat, érkezési idő: 53018/1996.53369/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel 53369/1994

jogállás: tulajdonos

név : Szélinger Andre

szül. : 1957

a.név : Dombi Julianna

cím : 1131 BUDAPEST Óvaret utca 3

26. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53124/1996.49244/1996

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

27. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/2000.49673/1994

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

Önálló szöveges bejegyzés a 49673/1994 számon benyújtott adás-vételi szerződés vonatkozásában az eljárás megszüntetve.

28. bejegyző határozat, érkezési idő: 53389/1996.01.01

törölő határozat: 53124/1996.49244/1996

Végrehajtási jog 3 884 000 FT, azaz hárommillió-nyolcszáznyolcvannégyezer FT főkövetelés és járulékal erejéig.

Kuzunczi István végrehajtó 32.V.0.264/1995.

utalás: II /22.

jogosult:

név: ELTRINS

cím : D-64283 DARMSTADT Rüdgelstrasse 28.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

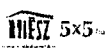
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építke az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. [REDACTED]
Buda-Ingatlan Vagyondárterületi Értékelési Kft.

Eng. sz: C00602

Adó szám: 23188747-2-42

1063 Budapest.

Szinyei Mór utca 10.

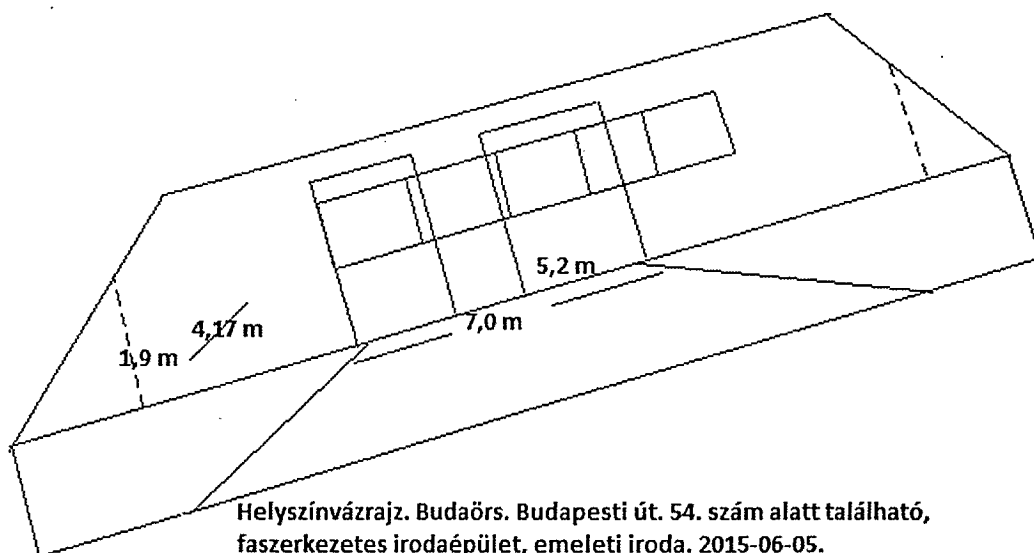
Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

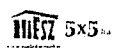
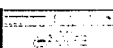
E-mail: admin@ertekbecsolt.hu

Web: www.ertekbecsolt.hu

1997
EGYSZERÜSÍTETT!



Helyszínvázrajz. Budaörs. Budapesti út. 54. szám alatt található, faszervezetes irodaépület, emeleti iroda. 2015-06-05.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)