



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Köz tér 4. 133 hrsz alatti
kivett lakóház, udvar és gazdasági épület
224/631 tulajdoni hányadának forgalmi értékéről



Budapest, 2023. március 14.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett lakóház, udvar és gazdasági épület 224/631 tulajdoni hányadának forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Ófalu	
Övezeti besorolás:	Vt-Tt/8
A telek teljes mérete m²	585
A 224/631 tulajdoni hányadú lakás nettó alapterülete m²	81,00
A 224/631 tulajdoni hányad alapján számított telek mérete m²	207,67
A 224/631 tulajdoni hányad alapján számított telek forgalmi értéke Ft	18 704 532
A 224/631 tulajdoni hányad forgalmi érték kerekítve (felépítmény és telekrész) Ft	29 980 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanrész forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlanrész értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen áll. A Köz térről közelíthető meg, környezetében régebbi és új építésű családi lakóházak találhatók. Az úttest az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan előtt a téren lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 500 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A tulajdoni lap adatai

Megnevezés	Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület
Terület	585 m ²
Tulajdonos	II/14. Hercegné Galyas Magdolna 198/631
	II/18. Budaörs Város Önkormányzata 209/631
	II/19. VLP Invest Ingatlanhasznosító Kft. 224/631
Tulajdoni lap III. rész	III/14. Csatorna bekötési szolgalmi jog a 132 hrsz tulajdonosa javára
	III/17. Térképezési hiba kijavítása
	III/24. Jelzálogjog 1.600.000.- Ft és járulékaik erejéig II/14.
	III/25. Elidegenítési és terhelési tilalom III/24.
	III/47. Végrehajtási jog 574.744 Ft és járulékaik erejéig Patona Péter önálló bírósági végrehajtó II/14.
	III/51. Végrehajtási jog 304.013 Ft és járulékaik erejéig Patona Péter önálló bírósági végrehajtó II/14.
	III/55. Önálló zálogjog 75.178,15 CHF II/19. Bátor Pénzügyi Zrt.
	III/56. Végrehajtási jog bejegyzési eljárás elutasítása II/14.

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

4.3. A telek jellemzői

A telek téglalap alakú, nagy oldalarányú, hossz tengelyének tájolása megközelítőleg É-D-i. Utcafrontján nincs kerítés, jobb oldalon a vélhetően telekhatáron álló szomszéd lakóház fala, hátul tömör kő és téglakörítés, bal oldalon a lakóház és részben drótfonat határolja. Bejárati kapuja nincs, az udvarba 1,64 m széles úton lehet bejutni. Az úton kb. 20,0 m² járólappal és töredezett beton burkolat van. A telek hosszirányban kb. 1,0 m-t emelkedik, felszíne egyenetlen, elhanyagolt. Kb. 10,0 m³ építési törmelék és háztartási szemét található rajta, a korábban elbontott épület alapozásán kívül. A jobb oldali ház eresze és esőcsatornája kb. 0,50 m-t átlóg a telekre.

Az utcai közmű vezetékek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz) csatlakozásai a telken belül kiépítettek. A telek felszínéről nincs panoráma.

Építési övezet: Vt-Tt/8 Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Köz tér). A telek minden megkezdett 100 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Legnagyobb beépítés mértéke 50 %, bruttó szintterületi mutatója 1,6 m²/m², legnagyobb homlokzatmagasság 6,5 m.

A korábbi tulajdonosok 2004. október 8-i dátummal megállapodtak az osztatlan közös tulajdon használatáról, aminek a Budaörsi Polgármesteri Hivatalhoz érkeztető bélyegzője 2013. szeptember 9-i. A megállapodásban a telek területe 574 m² a közhiteles tulajdoni lap szerint 585 m².

4.4. Az épület jellemzői

A szakvélemény tárgya az ingatlan 224/631 tulajdoni hányadának forgalmi értéke, ami természetben a lakóház udvari lakása, és a hozzá tartozó földterület.

Szintszám	Földszint + emelet
Építési év	1950-1980. között
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla, vegyes típusúak
Födémek	Vasbeton közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 20 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Épületmozgásból eredő repedések, salétrom, vizesedés
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva villanyóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízórát nem találtunk
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

Épület felmérést nem végeztünk, de műszaki becsléssel valószínű, hogy a lakóház utcai része a tulajdoni hányadánál nagyobb mértékben túlépített.

4.5. Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, 20 %	Sürgős
2	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge, vakolat hiány az északi oldalon 20 %	Sürgős
3	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 10 %	Sürgős
5	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
6	Szennyvízvezeték	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

4.6. A lakás jellemzői

Közös tulajdoni hányad	224/631
A lakás alapterülete	81,0 m ²
Belmagassága	A földszinten 2,63 m, az emeleten 2,37 m
Szobák száma	3 db félszoba + 2 nappali- konyha
Tájolás	Udvari ablakok
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Komfortfokozat	Komfortos (2 fürdőszoba-WC)
Tulajdonos	VLP Invest Ingatlanhasznosító Kft.
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőórát nem találtunk
Fűtés	Parapet gázkonvektorok, működésük nem tesztelt
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Gyenge
Felületképzések állapota	Gyenge

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzései

	Helyiség	Padló	Fal	Alapterület m ²	Megjegyzés
	Földszint				
1	Konyha-nappali	Járólap + parket- ta	Csempe + festett	24,60	Alacsony parapet, a gázkonvektor miatt az ablak nem nyitható. Tűzhely és mosogató nincs.
2	Félszoba	Beton	Festett	10,20	Magas parapet, gázkonvektor, ajtószárny nincs
3	Fürdőszoba-WC	Járólap	Csempe + festett	5,30	Fürdőkád, kézmosó, WC
4	Kamra	PVC	Festett	1,40	
5	Közlekedő	Járólap	Festett	1,70	
6	Földszint összesen			43,20	
	Emelet				
1	Nappali	PVC	Festett	11,40	Parapet magasság 0,40 m
2	Félszoba	PVC	Festett	10,20	Gázkonvektor nincs bekötve
3	Félszoba	PVC	Festett	9,60	Fűtés nincs
4	Fürdőszoba-WC	Járólap	Csempe + festett	5,92	Járólap feltörve, fürdőkád nincs
5	Tároló	Járólap	Festett	0,77	
6	Emelet összesen			37,89	
7	Összesen			81,09	
8	Összesen kerekítve			81,00	

Diagnosztika

Telek

A telek felszíne egyenetlen, szemetes, gazos, a beton térburkolat töredezett. A keskeny bejárat miatt a telek területére gépkocsival nem lehet behajtani. A jobb oldali épület eresze kb. 0,50 m-t átnyúlik a területre. Épület felmérést nem végeztünk, de műszaki becslés alapján az utcafronti lakás túlépített, meghaladja a tulajdoni hányad alapján lehetséges mértéket.

Épület

Az épület valószínűleg a tervektől eltérően, szakszerűtlenül épült, a téglák vegyes típusúak, a sorok nem egyenesek, a malter hiányos. Az épület északi oldala vakolatlan, a fal csapóesőt kaphat, télen szétfagyhat. A tartó falakon és a födémén több helyen 0,5-1 cm széles repedések látszanak, melyek a teherbírás csökkenésére utalnak. A repedések miatt statikai felülvizsgálat indokolt.

Az erkély zártszelvény szerkezete korrodált, a fagerendák korhadtak, a korlát nagy része hiányzik, balesetveszélyes.

Lakás

Földszint

A bejárat ajtó műanyag, de a védő szalagot nem távolították el, vélhetően már ráégett. Az ablakok vegyesen műanyag- és fakeretes gerébtokosak, gyenge minőségűek. A parapet magasságok nem szabványosak, a nappali ablaka az alatta levő konvektortól nem nyitható. A szalagparketta hullámos, hézagos, mozog. A falakon és a födémén 0,5-1 cm-es függőleges és ferde repedések vannak, a falakon vízesedés, salétrom kiválás látszik. A konyhában nincs tűzhely, mosogató és konyhabútor. A lakásban nincs melegvíz, a bojlert leszerelték. A félszobában a parapet kb. 1,70 m magas, az ablakok kicsik, a szoba sötét. A fürdőszobában a szennyvíz ejtővezeték nincs eltakarva, a WC tartályt szétszedték.

Emelet

Az emeletre vezető lépcső megfelelő. A lépcső mellett korlát van, az emeleten a födémnyílás körül nincs korlát, balesetveszélyes. A födémnyílás mellett a járólapok hiányoznak. Az erkély tartógerendái korhadtak, a korlát hiányos, balesetveszélyes.

Az emelet belmagassága 2,37 m, alacsony. A tető ferdesége miatt a fal és a mennyezet kis területen kb. 45 fokos szögben találkozik, de a ferdeség 1,90 m feletti, ezért az alapterületet nem kellett korrigálni. A helyiségekben az ablakok alatti parapet 0,40 m magas, nem szabványos, a helyiségek sötétek. Az egyik félszobában nincs fűtés, a másikon gázkonvektor van, de nem csatlakozik a gáz hálózatra. A furnér ajtót betörték. A fürdőszobában nincs ajtószárny, a padló burkolatot feltörték, fürdőkád nincs, a WC nincs a vízhálózatra kötve. Bojler és melegvíz nincs.

A nyílászárók gyenge minőségűek.

A lakás a szemlézett állapotban a 16/2006. (II. 10.) és a 17/2006. (II. 10.) Korm. rendelet szerint a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek

Értékcsökkentő tényezők	Osztatlan közös tulajdon
	Elhanyagolt, rendetlen, szemetes telek
	Keskeny bejárat, gépkocsival nem járható
	Túlépítés
	A szomszéd épület eresze 0,50 m-t átlóg
	Szakszerűtlen építés és kivitelezés, rossz műszaki állapot
	Gyenge minőségű ablakok, nem szabványos parapet magasságok
	Gyenge minőségű ajtók, hiányzó, ill. törött ajtószárnyak
	Gyenge általános esztétikai állapot
	Repedések a falon és földemen
	Nincs melegvíz
	Csatorna ejtővezeték nincs eltakarva
	Gázkonvektor kikötve az emeleten
	Emeleti WC kikötve
	Nincsenek a lakás tartozékát képező szokásos berendezések (konyhabútor, tűzhely, mosogató, fürdőkád)

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi érték megállapítására a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

A pontos forgalmi érték csak versenyeztetéssel állapítható meg.

5.2. Érték számítások, összehasonlító adatok 224/631 tulajdoni hányad

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Köz tér 4. 133 hrsz	Budaörs, Petőfi u. 40.	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Ófalu
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		135 000 000	64 900 000	59 900 000	118 500 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	A felépítmény alapterülete (m ²)	81,00	190,00	70,00	64,00	120,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	890 277	710 526	927 143	935 938	987 500
8	Ingatlan jellege	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	224/631 tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		115 425 000	55 489 500	51 214 500	101 317 500
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	761 187	607 500	792 707	800 227	844 313
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség, panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Telek mérete m ²		1 080	230	555	640
23	Korrekciós tényező		0,80	1,00	0,90	0,90
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés, felszín, lejtés, növényzet, oldalárány		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	655 213	461 700	753 072	684 194	721 887
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
34	Használhatóság, funkció		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
36	Komfort fokozat		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
38	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,80	0,75	0,70	0,70
42	Esztétikai állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	370 081	285 012	435 824	369 565	389 925
45	Számított forgalmi érték Ft	29 976 585				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	29 980 000				

A forgalmi érték tartalmazza a lakóházhoz tartozó földterület értékét is.

A 224/631 telekhányad értékének számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Köz tér 4. 133 hrsz	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Úthegy	Budaörs, Úthegy	Budaörs, Úthegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		245 000 000	250 000 000	125 000 000	78 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	585	1 453	1 453	1 086	1 100
7	Fajlagos ár Ft/m ²	131 876	168 617	172 058	115 101	71 727
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Közös tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		209 475 000	213 750 000	106 875 000	67 459 500
18	Korrigált egységár Ft/m ²	112 754	144 167	147 109	98 412	61 327
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	112 754	144 167	147 109	98 412	61 327
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek	Beépített	jobb	jobb	jobb	ua.
35	Korrektciós tényező		0,80	0,80	0,80	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	rosszabb
41	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,10
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	90 062	109 567	111 803	74 793	64 087
45	Számított forgalmi érték, Ft	52 686 506				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	52 690 000				
47	224/631 rész forgalmi érték Ft	18 704 532				

A telekhányad korlátozottan forgalomképes, a felépítménnyel együtt értékesíthető.



Köz tér utcakép



A lakóház utcafrontja



Bejárat a lakóház udvari részébe



Udvar



A lakóház északi oldala és a lebontott épületrész maradványai



A lakóház udvari nézete É-i és K-i oldal



Udvar felőli lakás bejárat és erkély



Nappali



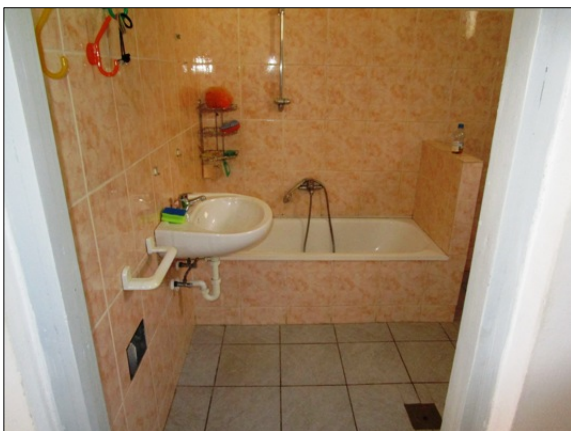
Ferde falrepedés



Tűzhely és mosogató helye



Kamra



Fürdőszoba



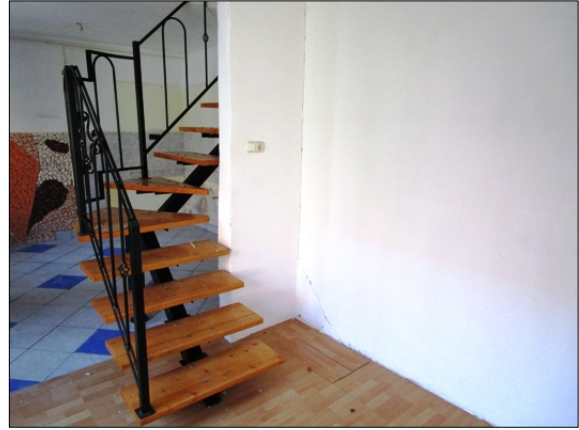
Csatorna, bojler helye



Mennyezet és fal repedés



Földszinti szoba ablakok, magas parapet



Lépcső az emeletre



Fal repedés



Emelet erkély ajtó, ablak



Védőkorlát nélküli földem nyílás



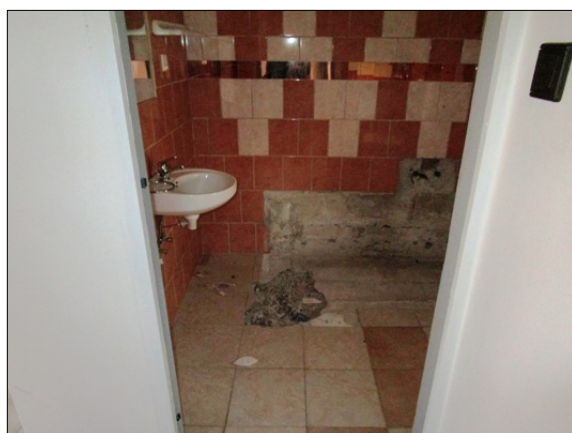
Gázóra az emeleten



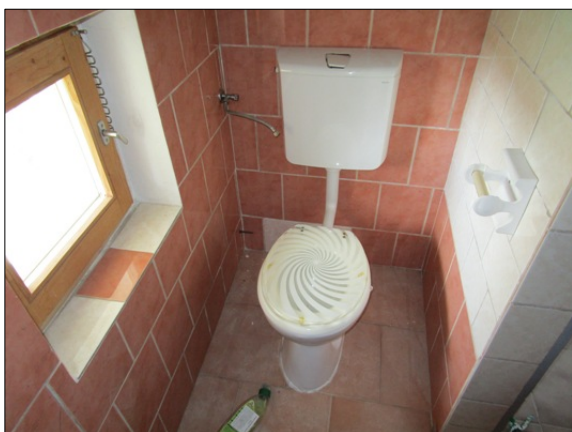
Erkély, hiányos korlát



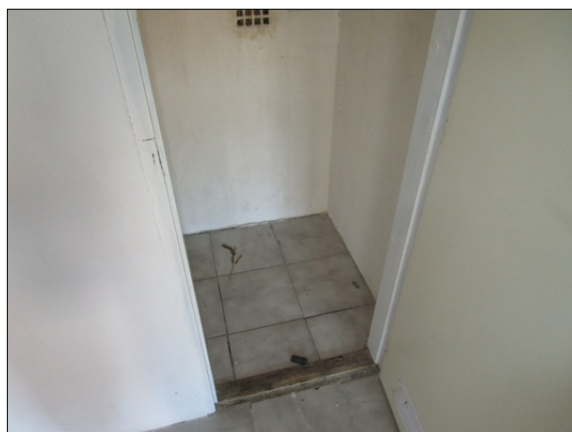
Szoba, gázkonvektor nincs bekötve



Fürdőszoba, fürdőkád helye

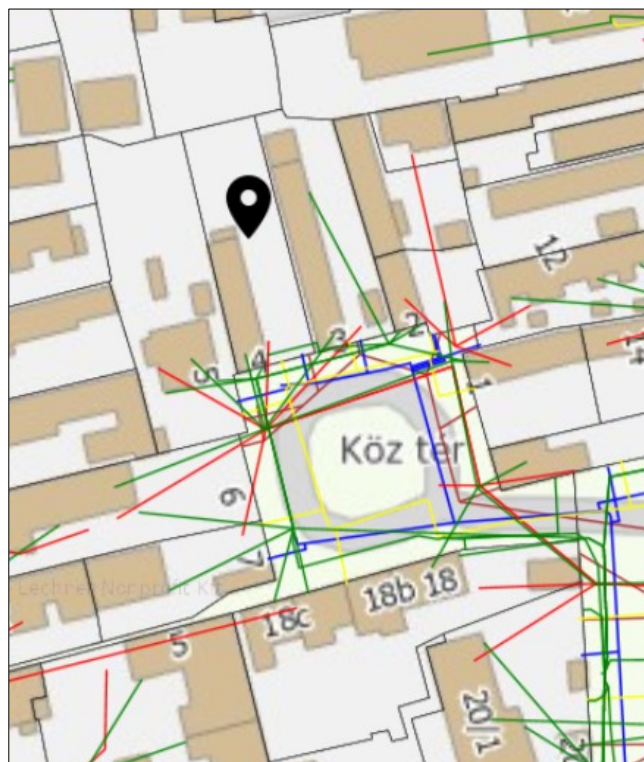
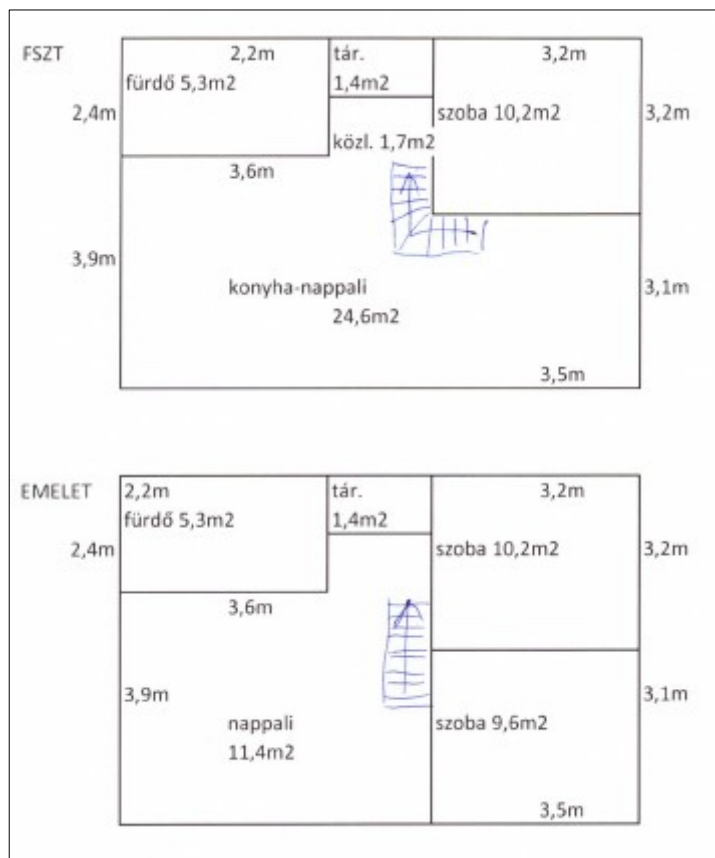


Emeleti WC



Tároló





24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet
2.1 Budaörs Város építési övezetek paramétereiről
21/2017. (IV. 25.) önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályos 2017. június 24-től.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
az építési övezet jele	a telek beépítési módja	legkisebb kialakítható terület m ²	szélessége m	kialakítható terület m ²	a telek megengedett a telek megengedett beépítési mértéke %	legnagyobb bruttó szintterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítési mértéke %	legkisebb zöldfelületi mértéke %	beépítési magasság m	az épület megengedett legnagyobb Hm Pm	rendeltetési egység száma	bruttó alapterület m ²	előkert m	hátsókertről m	oldalkert m
32	Vt-1/SZ	1 000	24	-	40	2,0	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
33	Vt-2/SZ	700	16	2 100	40	1,5	20	30	7,5	-	R	325	5,0	6,0	3,75
34	Vt-3/SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	15	40	7,5	-	R	-	5,0	-	3,75
35	Vt-Bv/1	500	14	3 000	40	1,6	R	30	-	Pm: [7,5]	R	325	0,0	0,0	-
36	Vt-Bv/2	500	14	3 000	40	1,2	R	30	-	Pm: 6,0	R	250	0,0	0,0	-
37	Vt-Bv/3	500	14	3 000	30	1,0	R	40	-	Pm: 5,5	R	175	0,0	0,0	-
38	Vt-KF	10 000	-	-	35	2,4	R	40	R	-	-	-	-	-	-
39	Vt-F1	5 000	-	-	30	1,4	15	40	-	Hm: [13,5]	-	-	5,0	-	-
40	Vt-F2	5 000	-	-	25	0,5	10	50	-	Hm: 6,5	-	-	5,0	-	-
41	Vt-L	5 000	-	-	25	1,0	10	40	10,5	-	R	-	5,0	-	-
42	Vt-Tt/1	300	14	1 000	70 (85)**	2,1	10	15 (10)	8,5	Hm: 9,0 Pm: R	-	-	0,0	0,0	-
43	Vt-Tt/2	500	14	1 000	65	1,5	30	20	5,5	Hm: 6,0	R	-	0,0	0,0	-
44	Vt-Tt/3	500	14	1 000	40	1,0	30	25	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-
45	Vt-Tt/4	200	-	2 000	40	0,6	20	40	4,0	-	R	-	-	-	-
46	Vt-Tt/5	500	14	1 000	80	-	10	10	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	-
47	Vt-Tt/6	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	Hm: 6,0	2	200	0,0	6,0	3,0
48	Vt-Tt/7	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	-	2	200	0,0	6,0	6,0
49	Vt-Tt/8	400	12	1 000	50	1,6	25	25	6,0	Hm: 6,5	R	250	0,0	3,0	3,0

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk ikres

R a területben meghatározottak szerint
a területben meghatározottak
szerinti kedvezményes mérték
telek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság
Pm párnymagasság

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/19229/2023
2023.03.06

BUDAÖRS
Belterület 133 helyrajzi szám

Szektor: 33

2040 BUDAÖRS Kös tér 4.
2040 BUDAÖRS Kös tér 4. földszint. ajtó:2.
2040 BUDAÖRS Kös tér 4. földszint. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 0 585 0.00

2. bejegyző határozat: 49900/1992.04.29
Terheli a BUDAÖRS Belterület 132 HRSZ-t illető Csatorna vezetési szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

I R É S Z

14. tulajdoni hányad: 198/631
bejegyző határozat, érkezési idő: 30772/1999.01.13
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Hercegné Galyas Magdolna
sz.név: Galyas Magdolna
szül. : 1961
a.név : Boldog Éva
cím : 2040 BUDAÖRS Kös tér 4.

18. tulajdoni hányad: 209/631
bejegyző határozat, érkezési idő: 44088/2013.08.30
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

19. tulajdoni hányad: 224/631
bejegyző határozat, érkezési idő: 34071/2021/2020.12.18
jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név: VLP INVEST INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.
cím: 1117 BUDAPEST Váli utca 4. 1.em.2.
törzsszám: 14761760

I R É S Z

Folytatás a következő lapon

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/19229/2023
2023.03.06

BUDAÖRS

Szektor: 33

Belterület 133 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III RÉSZ**

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 49900/1992.04.29

Önálló szöveges bejegyzés csatorna bekötési szolgalmi jog az ..132.... hrsz.-ú ingatlan mindenkor tulajdonosa javára.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 34/1998.02.09

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 58566/2004.11.19

Jelszámjog 1 600 000 FT, azaz egymillió-hatszázszáz FT lakásépítési kedvezmény és járulékaik erejéig.

utalás: II /14.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM (KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG)

cím : 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56

25. bejegyző határozat, érkezési idő: 58566/2004.11.19

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: III/24.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM (KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG)

cím : 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56

47. bejegyző határozat, érkezési idő: 36605/2/2016.04.04

Végrehajtási jog 574 744 FT, azaz ötszázhetvennégyezer-hatszáznegyvennégy FT főkövetelés és járulékaik erejéig .

Patona Péter önálló bírósági végrehajtó 282.V.2467/2016/23. számú megkeresése alapján díj jogcímén.

utalás: II /14.

jogosult:

név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181

cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-6.

51. bejegyző határozat, érkezési idő: 45389/2/2019.07.26

Végrehajtási jog 304 013 FT, azaz háromszáznegyezer-tizenhárom FT és járulékaik erejéig .

Patona Péter önálló bírósági végrehajtó 282.V.2692/2019/67. számú megkeresése alapján díj jogcímén.

utalás: II /14.

jogosult:

név: DÍJBESZEDŐ FANTORHÁZ ZRT. törzsszám: 11780823

cím : 1117 BUDAPEST Budafoki út 107-109.

Folytatás a következő lapon

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 3 / 3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/19229/2023

2023.03.06

BUDAÖRS

Szektor: 33

Belterület 133 helyrajzi szám**Folytatás az előző lapról
III RÉSZ**

55. bejegyzés határozat, érkezési idő: 34071/2021/2020.12.18
eredeti határozat: 47376/2020.08.05
Önálló zálogjog 75 178.15 CHF, azaz hetvenötezer-százhetvennyolc egész tizenöt század CHF
erejéig .
Engedményezés jogcímén, a III/38. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén, Engedményezés
jogcímén a III/46. szám alatt törölt bejegyzés ranghelyén.
utalás: II /19.
jogosult:
név: BATOR PÉNZÜGYI ZRT. törzsszám: 12643606
cím : 3252 MISKOLC Széchenyi István utca 29. 4/6.

56. bejegyzés határozat, érkezési idő: 32334/2022.01.27
Elutasítás
Végrehajtási jog bejegyzési eljárás elutasítása. Schidl-Baranyai és Társa Végrehajtó Iroda
348.V.1329/2021/13.
utalás: II /14.
jogosult:
név: DÍJBESZEDŐ FANTORHÁZ ZRT. törzsszám: 11780823
cím : 1117 BUDAPEST Budafoki út 107-109.

As E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az
ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket,
a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum
kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap
közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

2013. SZEPTEMBER 9. 16:57

Vagyongazdálkodási Csoportra érkezett

E: IX/34/2013. sz.

Dr. SEBESTYEN DEZSŐ

Megállapodás

Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan használatáról

amely létrejött

Albert Csabáné szül: Galyas Magdolna, (szül: Sárospatak, 1961. 03. 15., ann: Boldogh Éva, lakik: 2040 Budaörs Köz tér 4.),

Gurbai Ella (szül: 1969. 03. 18.-5630, ann: Seres Ella, lakik: 2040 Budaörs Köz tér 4.),

Gellén Andrea (szül: Budapest, 1968., ann: Sárközi Julianna, lakik: 2040 Budaörs Köz tér 4.) és

Bocz Lajos (szül: Budapest, 1968. 08. 23.-5704, ann: Német Erzsébet, lakik: 1117 Budapest, Ballagi Mór u. 8. tartózkodási hely: 3200 Göngyös Erőmű út 110. 2/1.)

mint Tulajdonostársak között, a mai napon, az alábbi feltételekkel:

2013. SZEPTEMBER 10.

1. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Budaörs belterület 133 hrsz. alatt nyilvántartott és közigazgatásilag 2040 Budaörs Köz tér 4. szám alatti ingatlan 112/631 arányban Gurbai Ella, 198/631 arányban Albert Csabáné, 112/631 arányban Gellén Andrea, 209/631 arányban Bocz Lajos a tulajdonosa. Albert Csabáné tulajdoni hányadát a Budaörs Város Önkormányzata javára 19 és 20 sorszám alatt összesen 400.000,-Ft és járuléka erejéig, Gurbai Ella tulajdoni hányadát ugyancsak a Budaörs Város Önkormányzata javára 200.000,-Ft járuléka erejéig jelzálogjog terheli. A teljes ingatlant a III. rész 14. sorszám alatt csatorna bekötési szolgalmi jog terheli a 132 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

2. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a telek 574 m2. A telken 106 m2 alapterületű három lakástartalmazó lakóház és 40 m2 alapterületű önálló felépítmény található.

Albert Csabáné

Gurbai Ella

Gellén Andrea

Bocz Lajos

VÁROSI BÍRÓSÁG BUDAÖRS

Érk. módja: postai úton, a V. sz. szolgalmi jogi ügyosztáshoz

2007. JULI 05.

Paldány: Munkács: Állás:

Ügyszám: 21372/06

20130909-1334-052005-1-00

- 2 -

Dr. SCS. [Signature]

3. *Felek* egybehangzóan kijelentik, hogy a háromlakásos felépítmény Köz tér fele néző 2 szintes 58 m² alapterületű lakás kizárólagos használata Albert Csabánét, a földszinti 48 m² alapterületű lakás kizárólagos használata Gurbai Ellát, az I. emeleti 48 m² alapterületű lakás kizárólagos használata Gellén Andreát, a 40 m² alapterületű önálló felépítmény kizárólagos használata Bocz Lajost illeti meg. *Felek* kijelentik, hogy a lakásingatlanok önálló, a közüzemi díjak megállapításához szükséges mérőórákkal vannak felszerelve, a kizárólagos használatban lévő egyes lakások összes költségét a kizárólagos használója viseli.
4. A háromlakásos felépítménynek a kötelező állagmegóvással, felújítással, karbantartással kapcsolatos költségeit a kizárólagos használók a teljes ingatlanhoz viszonyított tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Az önálló felépítménnyel kapcsolatos állagmegóvással, felújítással összefüggő költségeket Bocz Lajos köteles fizetni.
5. *Felek* megállapodnak abban, hogy a telektulajdon használatát az alábbiak szerint szabályozzák.
- a.) *Albert Csabánét* illeti meg az ingatlan Köz térrel határos területéből Köz tértől merőlegesen számított 8,4 m hosszú és erre merőlegesen 8 m széles, önállóan lekerített összesen kb. 64 m² alapterületű kertrész, és az ezen telekrészen kialakított önálló személybejáró kizárólagos használata.
 - b.) *Gurbai Ella és Gellén Andrea* illeti meg az *Albert Csabáné* által kizárólagos használt telekrésszel határos, 8 m széles, és a felépítmény általuk kizárólagos használt részének hosszúságával megegyező, összesen kb. 56 m² alapterületű telekrész és az ezen a részen kialakított személybejáró kizárólagos használata.
 - c.) A tulajdonos társak mindegyikét megilleti a szomszédos 134 hrsz. alatt nyilvántartott telek határvonalától a felépítmény irányában számított kb. 2 m széles, bejárat céljára kialakított telekrész közös használata.
 - d.) Az a.) és b.) pontban részletesen körülírt telekrészek kivételével az ezt meghaladó telekrész használata közösen illeti meg a *Feleket*.

[Signature]

 Albert Csabáné

[Signature]

 Gurbai Ella

[Signature]

 Gellén Andrea

[Signature]

 Bocz Lajos

- 3 -

6. *Felek* megállapodnak abban, hogy a kizárólagosan használat telekrészekkel kapcsolatos költségeket a használók, azt ezt meghaladó telekrésszel kapcsolatos költségeket a *Felek* tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.
7. *Felek* egybehangzóan kijelentik, hogy a közös tulajdonú ingatlan használatának fentiek szerinti szabályozása megfelel a jelenlegi tényleges használatnak.
8. *Szerződő Felek* tudomásul veszik, hogy jelen megállapodásuk, csak írásban közös megegyezéssel módosítható, melyhez mindegyik tulajdonostárs beleegyezése szükséges.
9. *Szerződő Felek* jelen megállapodás elkészítésére, ellenjegyzésére Dr. Selyeb Judit (1085 Budapest, József krt. 53) ügyvédnek adnak megbízást.
10. *Szerződő Felek* jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Jelen szerződés 8 példányban készült és 3 lapból áll, melynek első két lapját *Szerződő Felek* kézjegyükkel is ellátták.

Budapest, 2004. október 8.

Albert Csabáné
Albert Csabáné

Gurbai Ella
Gurbai Ella

Gellén Andrea
Gellén Andrea

Bocz Lajos
Bocz Lajos

Előttünk mint tapuk előtt:

2. Dr. Selyeb Judit
2004. október 8. Budapest, József krt. 53.

Készítettem és ellenjegyzem
Budapest, 2004. október 8. napján
Dr. Selyeb Judit ügyvéd
1085 Budapest, József krt. 53.

Dr. Selyeb Judit
Dr. Selyeb Judit