

ELŐTERJESZTÉS

Bizottsági hatáskör

Budakalász Város Önkormányzat Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság 2019. március 25-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Fürj u. 14/5 szám alatti ingatlan értékesítésére.

Előterjesztő: Máté István bizottsági elnök

Készítette: Pál József főosztályvezető

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Egyeztetve: dr. Udvarhelyi István jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.

A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges a 23/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelet 12.§ (2) bekezdése szerint.



ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Fürj u. 14/5 szám alatti ingatlan értékesítésére.

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Budakalász, Fürj u. 14/5 szám alatti 49 m²-es lakás értékesítése a lakás törvény alapján a jelenlegi bérlő elővásárlási jogának érvényesítésével történik. Az értékbecslésben 11.330.000 Ft szerepel, a Bérlőnek jár a 20% kedvezmény, azaz a vételár 9.064.000 Ft, amely mellé csökkentő tételként helyszíni felmérés és korábbi dokumentumok alapján figyelembe vettünk 700.000 Ft kedvezményt, az alábbi elvégzett saját erős felújítási munkák miatt:

- Gáz bevezetése és fűtésrendszer kiépítése konvektorokkal.
- Teljes fürdőszoba felújítás.
- Tetőtér szigetelése.
- Földszinti ablak cseréje.
- Előszobában, konyhában és fürdőszobában aljzatbeton készítése.

Az ingatlant a Bérlő és leánya Dobos Tímea vásárolja meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2015.(X.30.) önkormányzati rendelet 12.§-sa szerint a forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről, a döntés 5 millió Ft-t meghaladó, legfeljebb 25 millió Ft értékhatárig a PVB hatáskörébe tartozik.

Melléklet:

- Értékbecslés

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottsága értékesíti Dobos Imréné (2011 Budakalász, Fürj u. 14/5. szám) és Dobos Tímea (2011 Budakalász, Fürj u. 14/5. szám) magánszemélyek részére 1/2 -1/2 arányban a budakalászi 299/92/A/5 helyrajzi számú, természetben a 2011 Budakalász, Fürj u. 14/5. szám alatti 46 nm-es önkormányzati társasházi bérlakást 8.364.000,-Ft-os vételáron.

A Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Az adásvételi szerződés költségei a vevőt terhelik.

Határidő: Szerződés megkötése a határozat kihirdetését követően 60 napon belül

Felelős: Máté István bizottság elnöke

Budakalász, 2019. március 7.

Máté István
bizottság elnöke



KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG
2000 Szentendre, Bükköspart 70. * Tel/fax: 06 (26) 314-511, Tel: 06 (20) 949-5613

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

**Budakalász, Fürj utca 14. szám alatti,
299/92/A/1, 299/92/A/2, 299/92/A/5 helyrajzi számú lakás,
299/92/B/1, 299/92/B/2, 299/92/B/5 helyrajzi számú garázs**

ingatlanról

Szentendre, 2019. január 29.

1 A MEGBÍZÁS

- 1.1 TÁRGYA:
ingatlan – öröklakások – forgalmi-érték becslése
- 1.2 MEGBÍZÓ:
Budakalász Város Polgármesteri Hivatala
- 1.3 A MEGBÍZÓ CÍME:
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

2 AZ INGATLAN

2.1 ADATAI

- 2.1.1 HELYE:
Budakalász, Fürj utca 14.
- 2.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:
299/92
- 2.1.3 NAGYSÁGA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:
I/1. 1166 m²
- 2.1.4 MEGNEVEZÉSE AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:
I/1. kivett beépített terület
- 2.1.5 EGYÉB BEJEGYZETT JOGOK, JOGI JELLEG, SZÖVEGES HIVATKOZÁS A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:
*II/2. Társasház.
Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.*
- 2.1.6 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:
*II/2. Tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: társasház alapítás, 40655/2/2017. 08. 30.
jogállás: társasháztulajdon; a tulajdonosokat a 299/92/A/1-299/92/A/5,
299/92/B/1-299/92/B/5 hrsz-ú ingatlanok tartalmazzák
Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.*

2.1.7 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉNEK BEJEGYZÉSEI:

III/1. Lakóház, udvar, garázs feltüntetése
Bejegyző határozat: 38067/2016. 05. 25.

2.4 **TELEPÜLÉSI ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE**

Budakalász nyugati településrészén, a központtól – a Petőfi tértől – az Üröm felé vezető Damjanich utca körzetében, az arról déli irányba nyíló Fürj utcában fekszik.

Távolsága a központtól közelítőleg nyolcszáz méter; a Budakalász-Lenfonó HÉV megállótól pedig nagyjából ezeregyszázötven méter távolságra van.

Környezetében szinte kizárólag lakóházak vannak.

A település intézményi, kereskedelmi és szolgáltatói infrastruktúrájának jelentős része a központban és annak környékén, valamint a Petőfi teret érintő Budai út övezetében található.

2.5 **KÖZMŰVESÍTETTSÉGE**

Összközműves: a villany, víz, szennyvízcsatorna és földgáz közüzemi hálózathoz csatlakoztatott.

2.6 **ÖVEZETI BESOROLÁSA**

2.6.1 Az ingatlan az Lke-O-8 jelű építési övezetben fekszik.

2.6.2 Az övezet az oldalhatáron álló vagy zárt sorú beépítési módú intenzív kertvárosias lakóterületek körébe tartozik.

2.6.3 A tárgyi ingatlanon álló épületek – az övezeti előírástól eltérően – szabadon álló elhelyezkedésűek.

2.6.4 Az övezetre vonatkozó főbb előírások:

OLDALHATÁRON ÁLLÓ VAGY ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (30-40%)

45.§

(1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket a 8. sz. táblázat és az azt követő bekezdések együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

RÉGI			Lke-O-9	Lke-O-10	Lke-O-11	8. számú táblázat	
ÖVEZET			Lke-O-8	Lke-O-9	Lke-O-10	Lke-Z-1	eltérés, feltétel, értelmezés
1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK							
legkisebb kialakítható	területe	m ²	600	700	400	700	* saroktelek esetén
	szélessége/ mélysége	m	18/30 16/20*	18/30	25/20	16/30	
teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	nem	
2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA			OLDALHATÁRON ÁLLÓ			ZÁRTSORÚ	
3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI							
a telek	közművesítettsége		teljes	teljes	teljes	teljes	
	beépíthető, ha szélessége legalább	m	14	14	-	-	
4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI							
legnagyobb	beépítettsége	%	30	30	40 OTÉK E.	35 OTÉK E.	
legkisebb	zöldfelülete	%	50	50	40 OTÉK E.	40 OTÉK E.	
5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI							
legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	5,5	6,0	5,5	5,5/ 3,5*	* a külön rendelkezés szerint 6,0 m-en túl növelhető
legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	**	É _u + 6		**	** az épületszélesség és tetőhajlásszög figyelembevételével
legnagyobb	alapterület (bruttó)	m ²	300				
	utcai homlokzat szélessége	m	-	-	-	min 6,0- max 8,0	
	épület hossz	m	35				
6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM							
egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	2				
7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE							
építési hely határvonalai	előkert	m	5,0 *	5,0*	3,0*	0	* ha a kialakult telekmélység <18,0 m akkor 3,0m, <14,0 m akkor 1,5m illetve 19.§ (2) c) és d) pontok figyelembevételével csökkenthető, a József Attila utca mentén 0 lehet a szomszédos épületek függvényében
	oldalkert vagy oldalsó távolság		5,0	5,0	5,0	6,0*	* a (3) bek. ca) pont szerinti esetben
	az építési helyen belüli csurgótávolság	m	1,0	1,0	1,0	0,0** vagy 1,0	** 12 méternél kisebb telekszélesség esetén 0, az épület a telekhatáron állhat
	hátsó kert	m	6,0***	6,0***	3,0	-	*** ha a kialakult telekmélység <14,0 m akkor 4,5m, de min. 3,0 m, ha a szomszéd telket nem korlátozza
kötelező építési vonal		nincs / SZT	-	-	utcavonal		SZT - Szabályozási Terv szerint
8. ÉPÍTMÉNY, ÉPÜLET KIALAKÍTÁSA							
tetőforma	tetőhajlásszög	° (fok)	35-50				
9. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA							
legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	1,8	2,0	2,0	

2.7 **LEÍRÁSA**

2.7.1 A földterület

Közel négyzetes, nem egészen derékszögű négyszög alakú dölldarab. Átlagos szélessége ~33,6 méter, átlagos mélysége ~34,6 méter.

Az Észak–Dél irányú Fürj utca nyugati oldalán fekszik.

Gyakorlatilag sík terület.

Beépített: északi-harmad sávjában egy sorházas kialakítású lakóház, déli sávjában egy (sor)garázs épület található.

2.7.2 A felépítmények

2.7.2.1 A FŐÉPÜLET (LAKÓHÁZ)

2.7.2.1.1 FUNKCIÓJA:
lakóház 5 lakással

2.7.2.1.2 SZINTSZÁMA:
földszint + beépített tetőtér

2.7.2.1.3 TÖMEGKÉPZÉS:

Sorházszerűen egymás mellé telepített, kis mértékű vízszintes eltolással illesztett egységekből formált, nyeregtetővel fedett (tetőtérbeépítéses) földszintes épület. Déli oldalán a tetősíkból kiálló "dobozokat" építettek a függőleges helyzetű, normál ablakok elhelyezhetősége és a belső tér növelése érdekében.

2.7.2.1.4 KORA:
valószínűsíthetően 30-40 éves ház

2.7.2.1.5 KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:
a villany, víz, szennyvíz és gáz közműhálózatokra rákötött épület

2.7.2.1.6 ANYAGHASZNÁLATA, MŰSZAKI KIALAKÍTÁSA:

Hagyományos építési technológiával készült.

Felmenő falazatai 30 cm vastag égetett agyag blokkteglából (feltehetően B30-as blokkteglából) készültek.

A földem előregyártott vasbeton gerendás rendszer.

A tető fenyőfából ácsolt szerkezet, tetőhéjalása cserép.

Az ajtók, ablakok eredetileg fa-farostlemez anyagúak. A későbbi változtatásoknál (bővítéseknél) acél nyílászáró szerkezetek is bekerültek, néhol műanyag ablakra cserélték a régiket.

Az épület kőporos vakolatú homlokzatát helyenként polisztirol lemezzel hőszigetelték, a nyersbeton lábazatot is némely lakásnál vakolattal, másutt hőszigetelő réteggel vonták be.

2.7.2.1.7 MEGJELENÉSE, ÁLLAPOTA:

Alapvető állékonysági problémákra utaló jelek az épületen nem látszanak. Néhány helyen kisebb, süllyedésre utaló repedés van.

A tetőszerkezet összességében megfelelőnek látszik; a cserepezésen kisebb hiányok, rések, repedt vagy elcsúszott elemek vannak, a bádogos szerkezetek elhasználódtak.

A homlokzaton néhol nedvesedésből származó foltosodások vannak.

A kémények habarcszélzalai többnyire kikoptak, a pillér szétlazult, s van, ahol a fedő is hiányzik.

A homlokzati fafelületek – a "tetődobozok" oldalsó faburkolatai, homlokdeszkák, ereszeszkák és a tetőtéri ablakok – kopottak, ápolásra, újrafestésre szorulnak.

2.7.2.2 A MELLÉKÉPÜLET (GARÁZSOK)

2.7.2.2.1 FUNKCIÓJA:

garázs

2.7.2.2.2 SZINTSZÁMA:

földszint

2.7.2.2.3 TÖMEGKÉPZÉS:

Sorházszerűen egymás mellé telepített egységekből formált, félnyereg tetővel fedett földszintes épület.

2.7.2.2.4 KORA:

több szakaszban épült; néhány évtizedes épület

2.7.2.2.5 KÖZMŰVESÍTTETTSÉGE:

Önálló közművel (közműbekötéssel) nem rendelkezik. Általában villany van (a garázsberlő bérlakásából légvezetékekkel átvezetve).

2.7.2.2.6 ANYAGHASZNÁLATA, MŰSZAKI KIALAKÍTÁSA:

Hagyományos építési technológiával, de nem egységesen, nem azonos kialakítással – és nem egyidejűleg – készült.

2.7.2.2.7 MEGJELENÉSE, ÁLLAPOTA:

Igen szerény műszaki kialakítású, igénytelen kivitelezésű, de funkciójának megfelelően használható épület.

2.7.3 A LAKÁSOK

2.7.3.1 Az 1. számú – 299/92/A/1 hrsz-ú – lakás (bérlő: Madácsi Katalin):

2.7.3.1.1 ADATAI

2.7.3.1.1.1 HELYE:

Budakalász, Fürj utca 14/1.

2.7.3.1.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:

299/92/A/1

2.7.3.1.1.3 AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

I/1. Megnevezés: lakás

Egész szoba szám: 3

Fél szoba szám:

Terület: 45,93 m²

Eszmei hányad: 1731/10000

Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30., 40655/3/2017. 08. 30.

(az egész és fél szoba száma tévesen bejegyezve; helyesen: egész szoba: 1, fél szoba: 2)

2.7.3.1.1.4 EGYÉB BEJEGYZETT JOGOK, JOGI JELLEG, SZÖVEGES HIVATKOZÁS A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:

I/2. Társasház. Hozzá tartoznak az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések.

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

2.7.3.1.1.5 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

II/1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

Eredeti határozat: 31285/1992. 01. 14.

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107.§ (2) bek., 31285/1992. 01. 14.

Jogállás: tulajdonos,

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

2.7.3.1.1.6 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK:

bejegyzést nem tartalmaz

2.7.3.1.1.7 Helyiségei, alapterülete:

szoba:	19,69 m ²	
konyha:	4,72 m ²	
közlekedő:	2,45 m ²	
fürdőszoba:	2,75 m ²	
fedett terasz:		12,61 m ²
<u>földszint összesen:</u>	<u>29,61 m²</u>	

közlekedő:	3,09 m ²	
(fél)szoba:	6,15 m ²	(8,70 m ²)
(fél)szoba:	6,04 m ²	(9,16 m ²)
mosdó:	1,04 m ²	(2,56 m ²)

a tetőtér 1,90 m fölötti
alapterülete: 16,32 m²

a lakás jogi alapterülete

összesen: 45,93 m²
~46 m²

a lakás teljes fizikai alapterülete: (53,12 m²)

2.7.3.1.2 LEÍRÁSA

A lakás lényegében eredeti alaprajzi állapotban van. A főzőfülke-kamra helyett (az utóbbi feláldozásával) egy használhatóbb konyhát hoztak létre.

A bejárat felőli oldalon egy toldalék féltetővel fedett "teraszt" alakítottak ki.

Bérlői (több bérlő által megerősített) információ szerint a tetőtérnek eredetileg semmilyen hőszigetelése nem volt.

A lakás tetősíki felületeit és a vízszintes tetőtéri mennyezetet kb. 1 cm vastag polisztirol anyagú mintás felületű lemezekkel burkolták; kifejezetten hőszigetelő réteget nem építettek be utólag sem.

Nyílászáró szerkezetek: eredeti (farostlemez borítású) fa ajtók, egyesített szárnyú ablakok. Az északi oldalon tetősíkban fekvő tetőablak van. A földszinti szoba ablakára utólag redőnyt szereltek.

Belső lépcső: az eredetileg beépített váltott fokos fa lépcső.

Burkolatok: pvc burkolat (fszt-i szoba és tetőtéri helyiségek), mázas kerámia lapburkolat (előszoba, konyha, fürdőszoba a földszinten) és csempe falburkolat a vizes helyiségekben.

Közművesítettség:

villany, víz, szennyvízcsatorna, vezetékes gáz.

Fűtés: konvektoros gázfűtés; egy készülék a földszinti szobában és egy készülék a tetőtéri a közlekedőben.

Használati melegvíz: villanybojlerből.

2.7.3.1.3 **ÁLLAPOTA**

A szerény műszaki kialakítású épületben lévő lakás – a néhány feljesztést, korszerűsítést leszámítva – fő jellemzőit tekintve eredeti állapotban van.

Felújították a konyhát, a fürdőszobát (teljes felújítás: burkolatok, szaniter áruk, szerelvények a csővezetékekkel együtt). A keleti homlokzati fal külső felületén a fürdőszobánál friss ázásnyom van.

Az északi, tetősíkban fekvő ablakot kicserélték.

A lakás hőtechnikai szempontból a mai elvárásokat meg sem közelíti. A tetőtér gyakorlatilag hőszigetetlen.

A fűtés nem kielégítő; a szintenkénti egy gázkonvektor a lakást nem képes megfelelően felfűteni.

Az elektromos rendszer korszerűtlen; még az eredeti, alumínium anyagú MM falvezetékek vannak.

A műszaki kialakítás keretein belül, a kialakítás színvonalához mérten a lakás közepes állapotban van.

Utcai elhelyezkedésű egység, de az utcai (keleti) homlokzaton nincsenek ablakok.

2.7.3.1.4 **MEGJEGYZÉS**

2.7.3.1.4.1 A bérlőtől kapott információ szerint a lakásban saját, meg nem térült beruházásban készült:

- gázbevezetés (az épület falánál biztosította a tulajdonos bérbeadó a csatlakozási lehetőséget),
- fűtési rendszer kiépítése gázkonvektorokkal,
- teljes fürdőszoba felújítás,
- konyhafelújítás,
- konyhabútor, beépített mosogató,
- fedett "terasz" kialakítása, faoszlopokon álló tető építése a bejárat elé.

2.7.3.1.4.2 A megállapított forgalmi érték – a megbízás értelmében – a jelenlegi állapotra vonatkozik; az esetlegesen felmerülő elszámolnivalók érvényesítése a bérbeadó és a bérlő közti egyeztetés és megegyezés tárgya.

2.7.3.2 Az 2. számú – 299/92/A/2 hrsz-ú – lakás (bérlő: Potyók Csaba):

2.7.3.2.1 ADATAI

2.7.3.2.1.1 HELYE:

Budakalász, Fűrj utca 14/2.

2.7.3.2.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:

299/92/A/2

2.7.3.2.1.3 AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

I/1. Megnevezés: lakás

Egész szoba szám: 3

Fél szoba szám:

Terület: 50,17 m²

Eszmei hányad: 1882/10000

Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30., 40655/3/2017. 08. 30.

(az egész és fél szoba száma tévesen bejegyezve; helyesen: egész szoba: 1, fél szoba: 2)

2.7.3.2.1.4 EGYÉB BEJEGYZETT JOGOK, JOGI JELLEG, SZÖVEGES HIVATKOZÁS A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:

I/2. Társasház. Hozzá tartoznak az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések.

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

2.7.3.2.1.5 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

II/1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

Eredeti határozat: 31285/1992. 01. 14.

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107.§ (2) bek., 31285/1992. 01. 14.

Jogállás: tulajdonos,

Jogsult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

2.7.3.2.1.6 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK: bejegyzést nem tartalmaz

2.7.3.2.1.7 Helyiségei, alapterülete:

szoba:	19,69 m ²	
konyha:	7,36 m ²	
szélfogó:	1,32 m ²	
közlekedő:	2,46 m ²	
fürdőszoba:	2,72 m ²	
<u>földszint összesen:</u>	<u>33,55 m²</u>	
közlekedő:	2,30 m ²	
(fél)szoba:	8,69 m ²	(13,24 m ²)
(fél)szoba:	4,52 m ²	(5,34 m ²)
<u>mosdó:</u>	<u>1,11 m²</u>	(2,63 m ²)
a tetőtér 1,90 m fölötti alapterülete:	16,62 m ²	
a lakás jogi alapterülete		
összesen:	50,17 m²	
	~50 m²	
<u>a lakás teljes fizikai alapterülete:</u>	<u>(57,06 m²)</u>	

2.7.3.2.2 LEÍRÁSA

A lakást a földszinten egy szélfogó kialakításával és a konyha megnagyobbításával kibővítették egy könnyűszerkezetes (acélvázaz, kívül deszkaburkolatú, belül gipszkarton burkolatú, kőzetgyapottal hőszigetelt) résszel.

Az eredeti tetőtéri alaprajzot megváltoztatták. Az új válaszfalak zömmel szerelt favázaz, gipszkarton burkolatú falak, kisebb részben Ytong elemekből falazottak.

Az eredetileg hőszigetetlen – pozdorja lemez burkolatú – tetőteret, a tető ferde, vízszintes és függőleges síkjait kőzetgyapot lemezzel hőszigetelték és gipszkartonnal – a ferde felületeket fa lambériával – burkolták.

A déli földszinti homlokzatot 7 cm vastag polisztirolhab-lemez hőszigetelő réteggel és vékonyvakolattal-festéssel látták el.

Nyílászáró szerkezetek: eredeti (farostlemez borítású) fa ajtók (a földszinten tömör fenyőfa szárnyú "új" ajtók vannak), egyesített szárnyú ablakok. Az északi oldalon tetősíkban fekvő tetőablak van. A földszinti szoba ablakára utólag redőnyt szereltek.

Belső lépcső: az eredetileg beépített váltott fokos fa lépcső.

Burkolatok: a földszinten mázas kerámia és laminált szalagparketta, a tetőtérben fa szalagparketta és mázas kerámia burkolat van. A vizes helyiségekben csempe falburkolatot is készítettek.

Közművesítettség:

villany, víz, szennyvízcsatorna, vezetékes gáz.

Fűtés: konvektoros gázfűtés, ezen felül a konyhában villanyradiátor.

Használati melegvíz: villanybojlerből.

2.7.3.2.3 ÁLLAPOTA

A szerény műszaki kialakítású épületben lévő lakás – a néhány feljesztést, korszerűsítést leszámítva – fő jellemzőit tekintve lényegében eredeti állapotában van.

Felújították a fürdőszobát (teljes felújítás: új burkolatok, szaniter áruk, szerelvények, csővezeték csere). A konyhát kibővítették. Az északi, tetősíkból fekvő ablakot kicserélték.

A lakás hőtechnikai szempontból a mai elvárásokat nem elégíti ki az utólag elvégzett hőszigetelési munkák ellenére sem.

A fűtés nem kielégítő; a szintenkénti egy gázkonvektor a lakást nem képes megfelelően felfűteni.

A fűtés és az elektromos rendszer korszerűtlen. A villanyvezetékek alumínium anyagú MM falvezetékek.

A lakás a műszaki kialakítás keretein belül is a közepesnél rosszabb állapotban van; nem utolsó sorban az átalakított tetőtéri rész befejezetlensége miatt.

2.7.3.2.4 MEGJEGYZÉS

2.7.3.2.4.1 A bérlőtől kapott információ szerint a lakásban saját, meg nem térült beruházásban készült:

- gázbevezetés (az épület falánál biztosította a tulajdonos bérbeadó a csatlakozási lehetőséget),
- fűtési rendszer kiépítése,
- teljes fürdőszoba felújítás,
- konyhabővítés-felújítás,
- konyhabútor, beépített mosogató,
- tetőtéri hőszigetelés,
- a tetőtéri hőszigetelés burkolatai,
- a földszinti mázas kerámia burkolat, a laminált szalagparketta és a tetőtéri fa szalagparketta,
- nyílászáró szerkezetek cseréje: Velux ablak, földszinti ajtók.

2.7.3.2.4.2 A megállapított forgalmi érték – a megbízás értelmében – a jelenlegi állapotra vonatkozik; az esetlegesen felmerülő elszámolnivalók érvényesítése a bérbeadó és a bérlő közti egyeztetés és megegyezés tárgya.

2.7.3.5 Az 5. számú – 299/92/A/5 hrsz-ú – lakás (bérlő: Dobos Imréné):

2.7.3.5.1 ADATAI

2.7.3.5.1.1 HELYE:

Budakalász, Fürj utca 14/5.

2.7.3.5.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:

299/92/A/5

2.7.3.5.1.3 AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

I/1. Megnevezés: lakás

Egész szoba szám: 3

Fél szoba szám:

Terület: 45,83 m²

Eszmei hányad: 1731/10000

Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30., 40655/3/2017. 08. 30.

(az egész és fél szoba száma tévesen bejegyezve; helyesen: egész szoba: 1, fél szoba: 2)

2.7.3.5.1.4 EGYÉB BEJEGYZETT JOGOK, JOGI JELLEG, SZÖVEGES HIVATKOZÁS A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:

I/2. Társasház. Hozzá tartoznak az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések.

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

2.7.3.5.1.5 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

II/1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

Eredeti határozat: 31285/1992. 01. 14.

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107.§ (2) bek., 31285/1992. 01. 14.

Jogállás: tulajdonos,

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

2.7.3.5.1.6 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK: bejegyzést nem tartalmaz

2.7.3.5.1.7 Helyiségei, alapterülete:

szoba:	19,69 m ²	
konyha:	4,67 m ²	
közlekedő:	2,45 m ²	
fürdőszoba:	2,72 m ²	
<u>földszint összesen:</u>	<u>29,53 m²</u>	
közlekedő:	3,04 m ²	
(fél)szoba:	6,01 m ²	(8,55 m ²)
(fél)szoba:	6,18 m ²	(9,29 m ²)
<u>mosdó:</u>	<u>1,07 m²</u>	<u>(2,60 m²)</u>
a tetőtér 1,90 m fölötti alapterülete:	16,30 m ²	
a lakás jogi alapterülete		
összesen:	45,83 m²	
	~46 m²	
<u>a lakás teljes fizikai alapterülete:</u>	<u>(53,01 m²)</u>	

2.7.3.5.2 LEÍRÁSA

A lakás – a konyha bővítése érdekében megszüntetett kamrától eltekintve – eredeti alaprajzi állapotában van, de az idők során különböző fejlesztések történtek.

A bejárati ajtó elé acél vázra szerelt műanyag hullámlemez fedésű előtetőt építettek.

A tetőtéri mennyezetet kb. 1 cm vastag polisztirol anyagú mintás felületű lemezekkel burkolták, az eresz felőli alacsony falon a belső felületre helyenként néhány centiméter vastag polisztirolhab-lemez réteget ragasztottak. Nyílászáró szerkezetek: eredeti (farostlemez borítású) fa ajtók, főleg egyesített szárnyú ablakok. A földszinti szoba ablakát korszerű műanyag szerkezetre cserélték; ezen redőny is van. A volt kamra ablaka acélszerkezetű. Az északi oldalon tetősíkban fekvő felnyitható tetőablak van.

Belső lépcső: az eredetileg beépített váltott fokos fa lépcső.

Burkolatok: a szobákban laminált szalagparketta (földszint) és pvc-re fektetett szőnyegpadló (tetőtér), kőagyaglap (előszoba), mázas kerámia (fürdőszoba), konyhában, a közlekedőben a és a tetőtéri mosdóban pvc burkolat van. A vizes helyiségekben csempe falburkolatokat alkalmaztak.

Közművesítettség:

villany, víz, szennyvízcsatorna, vezetékes gáz.

Fűtés: konvektoros gázfűtés.

Használati melegvíz: villanybojlerből.

2.7.3.5.3 ÁLLAPOTA

A szerény műszaki kialakítású épületben lévő lakás – a fejlesztésektől függetlenül – fő szerkezeteit tekintve eredeti állapotban van.

A lakás hőtechnikai szempontból a mai elvárásokat meg sem közelíti. A tetőtér mejdnem hőszigetetlen.

Főleg a konyha északnyugati sarkán (a felső sarokban és az acélablak környékén), de másutt is (például a fürdőszobában), továbbá a tetőtérben nagyobb felületeken erősen penészesek a mennyezeti felületek és a falak. A tetőtérben kémény körüli beázásnyomok látszanak.

A fürdőszoba felújított, de nincs már kifogástalan állapotban.

Az elektromos rendszer korszerűtlen; még az eredeti, alumínium anyagú MM falvezetékek vannak.

A sorházban szélső elhelyezkedésű egység, de a nyugati véghomlokzaton nincsenek ablakok.

Általánosan kopott jellegű; állapota a műszaki kialakítás által szabott kereteken belül is az átlagosnál rosszabb.

2.7.3.5.4 MEGJEGYZÉS

2.7.3.5.4.1 A bérlőtől kapott információ szerint a lakás kiégett állapotban volt, mikor átvette. Ennek következtében – egyáltalán a használhatósághoz – rendbe kellett azt tenni. A lakásban saját, meg nem térült beruházásban készült:

- gázbevezetés (az épület falánál biztosította a tulajdonos bérbeadó a csatlakozási lehetőséget),
- fűtési rendszer kiépítése gázkonvektorokkal,
- teljes fürdőszoba felújítás,
- tetőtér belső oldali szigetelése,
- aljzatbeton és burkolat készítése az előszobában, a konyhában és a fürdőszobában,
- a földszinti szoba ablakcseréje.

2.7.3.5.4.2 A megállapított forgalmi érték – a megbízás értelmében – a jelenlegi állapotra vonatkozik; az esetlegesen felmerülő elszámolnivalók érvényesítése a bérbeadó és a bérlő közti egyeztetés és megegyezés tárgya.

2.7.4 A GARÁZSOK

2.7.4.1 Az 1. számú – 299/92/B/1 hrsz-ú – garázs (bérlő: Madácsi Katalin):

2.7.4.1.1 ADATAI

2.7.4.1.1.1 HELYE:

Budakalász, Fürj utca 14.

2.7.4.1.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:

299/92/B/1

2.7.4.1.1.3 AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

I/1. Megnevezés: garázs

Terület: 23,13 m²

Eszmei hányad: 216/10000

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

2.7.4.1.1.4 EGYÉB BEJEGYZETT JOGOK, JOGI JELLEG, SZÖVEGES HIVATKOZÁS A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:

I/2. Társasház. Hozzá tartoznak az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések.

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

2.7.4.1.1.5 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

II/1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

Eredeti határozat: 31285/1992. 01. 14.

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107.§ (2) bek., 31285/1992. 01. 14.

Jogállás: tulajdonos,

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

2.7.4.1.1.6 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK:

bejegyzést nem tartalmaz

2.7.4.1.1.7 Helyiségei, alapterülete:

garázs: 23,13 m²

2.7.4.1.2 **LEÍRÁSA**

Vékony téglafalú épület. Fa félnyeregteretűzetén alumínium trapézlemez fedés van. Belső falfelületei részben vakoltak, részben vakolatlan nyerstégla felületek. Kapuja acéltokos; acélkeretes, alumínium trapézlemezzel burkolt szárnyakkal. Hátsó falán egy acélablak van.

Közművesítettség:
nincs közművesítve.

2.7.4.1.3 **ÁLLAPOTA**

Igénytelen kivitelű építmény. Tetőzete hajlott. Homlokzati felületein csak alapvakolat van, mely a hátsó részen helyenként levedlett.

2.7.4.1.4 **MEGJEGYZÉS**

2.7.4.1.4.1 A bérlőtől kapott információ szerint:

a garázsépítményt a bérlő saját költségén építtette, a beruházás a bérbeadó tulajdonossal nem került elszámolásra.

2.7.4.1.4.2 A megállapított forgalmi érték – a megbízás értelmében – a jelenlegi állapotra vonatkozik; az esetlegesen felmerülő elszámolnivalók érvényesítése a bérbeadó és a bérlő közti egyeztetés és megegyezés tárgya.

2.7.4.2 A 2. számú – 299/92/B/2 hrsz-ú – garázs (bérlő: Potyók Csaba):

2.7.4.2.1 **ADATAI**

2.7.4.2.1.1 HELYE:

Budakalász, Fűrj utca 14.

2.7.4.2.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:

299/92/B/2

2.7.4.2.1.3 AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

I/1. Megnevezés: garázs

Terület: 17,58 m²

Eszmei hányad: 169/10000

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

2.7.4.2.1.4 EGYÉB BEJEGYZETT JOGOK, JOGI JELLEG, SZÖVEGES HIVATKOZÁS A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:

I/2. Társasház. Hozzá tartoznak az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések.

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

2.7.4.2.1.5 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

II/1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

Eredeti határozat: 31285/1992. 01. 14.

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107.§ (2) bek., 31285/1992. 01. 14.

Jogállás: tulajdonos,

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

2.7.4.2.1.6 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK:

bejegyzést nem tartalmaz

2.7.4.2.1.7 Helyiségei, alapterülete:

garázs: 17,58 m²

2.7.4.2.2 LEÍRÁSA

Vékony téglafalú épület. Fa félnyeregteretű tetőzeten hullámpala fedés van. Belső és külső falfelületein festetlen sima vakolat van. Padozata beton; szerelőaknával. Kapuja acélkeretes, faburkolatú szárnyakkal. Hátsó falán egy acélablak van.

Közművesítettség:
nincs közművesítve.

2.7.4.2.3 ÁLLAPOTA

Igénytelen kivitelű építmény. Tetőzete kissé hajlott. A falfelületeken a tető széléről és az ablak "könyöklőjéről" származó lecsurgások nyoma látszik.

2.7.4.2.4 MEGJEGYZÉS

2.7.4.2.4.1 A bérlőtől kapott információ szerint:

a garázsépítményt a bérlő saját költségén építtette, a beruházás a bérbeadó tulajdonossal nem került elszámolásra.

2.7.4.2.4.2 A megállapított forgalmi érték – a megbízás értelmében – a jelenlegi állapotra vonatkozik; az esetlegesen felmerülő elszámolnivalók érvényesítése a bérbeadó és a bérlő közti egyeztetés és megegyezés tárgya.

2.7.4.5 Az 5-ös számú – 299/92/B/5 hrsz-ú – garázs (bérlő: Potyók Csaba):

2.7.4.5.1 **ADATAI**

2.7.4.5.1.1 HELYE:

Budakalász, Fűrj utca 14.

2.7.4.5.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:

299/92/B/5

2.7.4.5.1.3 AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

I/1. Megnevezés: garázs

Terület: 22,57 m²

Eszmei hányad: 216/10000

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

2.7.4.5.1.4 EGYÉB BEJEGYZETT JOGOK, JOGI JELLEG, SZÖVEGES HIVATKOZÁS A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:

I/2. Társasház. Hozzá tartoznak az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések.

Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

2.7.4.5.1.5 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

II/1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017. 08. 30.

Eredeti határozat: 31285/1992. 01. 14.

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107.§ (2) bek., 31285/1992. 01. 14.

Jogállás: tulajdonos,

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

2.7.4.5.1.6 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK:

bejegyzést nem tartalmaz

2.7.4.5.1.7 Helyiségei, alapterülete:

garázs: 19,69 m²

2.7.4.5.2 **LEÍRÁSA**

Vékony téglafalú épület vegyes téglaidomokból. Acélszelemenés félnyeregterőzetén hullámpala fedés van. Belső és külső falfelületei vakolatlanok. Padozata beton; szerelőaknával. Háromszárnyas kapuja acélkeretes, két szárny acéllemez burkolatú tömör szárny, egy, személybejárásra szolgáló szárnya drótüveges ablakbetétes, mely fölött acéllemez burkolat, alatta faborkolat van. Hátsó falán és nyugati oldalfalán egy-egy acélablak van.

Közművesítettség:
nincs közművesítve.

2.7.4.5.3 **ÁLLAPOTA**

Igénytelen kivitelű építmény vakolatlan, festetlen falakkal és mázolatlan acélszerkezetekkel.

2.7.4.5.4 **MEGJEGYZÉS**

2.7.4.5.4.1 A bérlőtől kapott információ szerint:

a garázsépítményt a bérlő saját költségén építtette, a beruházás a bérbeadó tulajdonossal nem került elszámolásra.

2.7.4.5.4.2 A megállapított forgalmi érték – a megbízás értelmében – a jelenlegi állapotra vonatkozik; az esetlegesen felmerülő elszámolnivalók érvényesítése a bérbeadó és a bérlő közti egyeztetés és megegyezés tárgya.

3 A FORGALMI ÉRTÉK

3.1 A forgalmi érték megállapításánál a településen kialakult ingatlanfogalmi viszonyokat és árakat, a terület közművesítettségét, az ingatlan elhelyezkedését, terepviszonyait és egyéb jellemzőit, az épület műszaki kialakítását és állapotát.

3.2 Az értékbecslés a 2017. október 13-án és 14-én tartott helyszíni szemle és felmérés, valamint a tulajdonos képviselője és a bérlők által szolgáltatott dokumentumok és információk alapján készült.

3.3 A településen belüli sorház, ikerház lakóingatlanokra és lakó funkciójú házrészekre vonatkozóan föllelhető összehasonlító – három hónapon belüli – forgalmi-érték adatok:

épület (lakás) terület (m ²)	kínálati ár (Ft)	fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	fajlagos korrigált ár (Ft/m ²)	megjegyzés
278/400	59.900.000.-	215.468.-	193.921.-	Kert utca • sorház • panoráma • 1990-ben épült • 202 m ² kert • háromszintes
149/533	38.900.000.-	439.597.-	395.637.-	Fecske utca • ikerház • kétszintes • új
76/136	30.000.000.-	394.737.-	355.263.-	Táncsics Mihály utca • házrész • osztatlan közös tulajdon • 1 éve felújítva • kombi gázkészülékkel radiátoros és padlófűtés
131/360	38.000.000.-	290.076.-	261.068.-	házrész • felújítandó • az 1900-as években épült • összkomfortos • gáz cirkó fűtés • osztatlan közös tulajdon
240/400	59.900.000.-	249.583.-	224.625.-	sorház • 1990-ben épült • 3 színt • jó állapotú • összkomfortos • gáz cirkó fűtés • panoráma

forrás: ingatlan.com

Korrigált fajlagos átlagár: 286.102.- Ft/m²

3.4 Az összehasonlító adatok egy épületnégyzetméterére jutó teleknégyzetméter:
 1829 m²/874 m² = 2,09

3.5 A LAKÁSOK FORGALMI ÉRTÉKE:

3.5.1 Az 1-es számú – 299/92/A/1 hrsz-ú – lakás (bérlő: Madácsi Katalin) forgalmi értéke (2.7.3.1):

3.5.1.1 A forgalmi érték megállapításánál

3.5.1.1.1 értéknövelő tényezőként

- rendezett jogi helyzetét, hogy ti. társasházon belüli önálló ingatlan (+10 %),
- településen belüli kedvező elhelyezkedését (+10 %),
- nagyobb az egy épület- (lakás-)négyzetméterre eső telekterület: $1731/10000 \times 1166 \text{m}^2 \div 45,93 \text{m}^2 = 4,39$, mint az összehasonlító adatok átlagánál (ott: 2,09); →
 $4,39 \text{m}^2 - 2,09 \text{m}^2 = 2,30 \text{m}^2$ többlet telekterület/épület- (lakás-)terület;
 $(2,30 \times \sim 27.000.- \text{Ft/m}^2 (\text{átlagos beépítetlen telekár a településen}) \times 0,6 (\text{már beépített terület}) \times 0,8 (\text{a terület jelentős része átközlekedésre szolgál}) = 29.808.- \text{Ft/m}^2$ többlet a lakás korrigált fajlagos értékében)

3.5.1.1.2 értékcsökkentő tényezőként

- az épület/lakás általános műszaki kialakításának módját, a műszaki megoldásokat (-20 %),
- az elégtelen hőszigetelést (-10 %),
- az épület/lakás állapotát (-15 %)

vettem számításba.

3.5.1.2 *Fajlagos forgalmi érték:*

$$1,10 \times 1,10 \times 286.103 \text{.-Ft/m}^2 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,85 = 211.865 \text{.-Ft/m}^2 + 29.808 \text{.-Ft/m}^2 = \mathbf{241.673 \text{.-Ft/m}^2}$$

A megállapított fajlagos érték a felépítményi alapterületre vonatkozik, de magában foglalja a hozzá rendelt telek értékét is.

3.5.1.3 *Korrigált alapterület:*

lakás, földszint: $1,00 \times 29,61 \text{ m}^2 = 29,61 \text{ m}^2$

lakás, tetőtér, 1,90m belmagasságot elérő alapterület:

$$1,00 \times 16,32 \text{ m}^2 = 16,32 \text{ m}^2$$

lakás, tetőtér, 1,90m belmagasságot el nem érő alapterület:

$$0,50 \times (23,51 \text{ m}^2 - 16,32 \text{ m}^2) = 7,19 \text{ m}^2 = 3,60 \text{ m}^2$$

fedett "terasz": $0,12 \times 12,61 \text{ m}^2 = 1,51 \text{ m}^2$

összesen: **51,04 m²**

3.5.1.4 **Az 1-es számú lakás becsült forgalmi értéke:**

$$51,04 \text{ m}^2 \times 241.673 \text{.-Ft/m}^2 = 12.334.989 \text{.- Ft,}$$

tízezer forintra kerekítve:

12.330.000.- Ft

azaz

tizenkét-millió-háromszázharminc-ezer forint

3.5.2 **A 2-es számú – 299/92/A/2 hrsz-ú – lakás (bérlő: Potyók Csaba) forgalmi értéke (2.7.3.2):**

3.5.2.1 *A forgalmi érték megállapításánál*

3.5.2.1.1 *értéknövelő tényezőként*

- rendezett jogi helyzetét, hogy ti. társasházon belüli önálló ingatlan (+10 %),
- településen belüli kedvező elhelyezkedését (+10 %),
- nagyobb az egy épület- (lakás-)négyzetméterre eső telekterület: $1882/10000 \times 1166 \text{m}^2 \div 50 \text{m}^2 = 4,37$, mint az összehasonlító adatok átlagánál (ott: 2,09); → $4,37 \text{m}^2 - 2,09 \text{m}^2 = 2,28 \text{m}^2$ többlet telekterület/épület- (lakás-)terület $(2,28 \times \sim 27.000 \text{.-Ft/m}^2 \text{(átlagos beépítetlen telekár a településen)}) \times 0,6 \text{(már beépített terület)} \times 0,8 \text{(a terület jelentős része átközeledésre szolgál)} = 29.549 \text{.- Ft/m}^2$ többlet a lakás korrigált fajlagos értékében)

3.5.2.1.2 *értécsökkentő tényezőként*

- az épület/lakás általános műszaki kialakításának módját, a műszaki megoldásokat (–20 %),
- az elégtelen hőszigetelést (–5 %),
- az épület/lakás állapotát (–20 %)

vettem számításba.

3.5.2.2 *Fajlagos forgalmi érték:*

$$1,10 \times 1,10 \times 286.103 \text{.-Ft/m}^2 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,80 = 210.480 \text{.-Ft/m}^2 + 29.549 \text{.-Ft/m}^2 = \mathbf{240.029 \text{.-Ft/m}^2}$$

A megállapított fajlagos érték a felépítményi alapterületre vonatkozik, de magában foglalja a hozzá rendelt telek értékét is.

3.5.2.3 *Korrigált alapterület:*

lakás, földszint: $1,00 \times 33,55 \text{ m}^2 = 33,55 \text{ m}^2$

lakás, tetőtér, 1,90m belmagasságot elérő alapterület:

$$1,00 \times 16,62 \text{ m}^2 = 16,62 \text{ m}^2$$

lakás, tetőtér, 1,90m belmagasságot el nem érő alapterület:

$$0,50 \times (23,51 \text{ m}^2 - 16,62 \text{ m}^2) = 6,89 \text{ m}^2 = 3,45 \text{ m}^2$$

összesen:

$$\mathbf{53,62 \text{ m}^2}$$

3.5.2.4 **A 2-es számú lakás becsült forgalmi értéke:**

$$53,62 \text{ m}^2 \times 240.288 \text{.-Ft/m}^2 = 12.870.354 \text{.- Ft,}$$

tízezer forintra kerekítve:

12.870.000.- Ft

azaz

tizenkét-millió–nyolcszázhetven-ezer forint

3.5.5 **Az 5-ös számú – 299/92/A/5 hrsz-ú – lakás (bérlő: Dobos Imréné) forgalmi értéke (2.7.3.5):**

3.5.5.1 *A forgalmi érték megállapításánál*

3.5.5.1.1 *értéknövelő tényezőként*

- rendezett jogi helyzetét, hogy ti. társasházon belüli önálló ingatlan (+10 %),
- településen belüli kedvező elhelyezkedését (+10 %),
- nagyobb az egy épület- (lakás-)négyzetméterre eső telekterület: $1731/10000 \times 1166 \text{ m}^2 \div 45,93 \text{ m}^2 = 4,39$, mint az összehasonlító adatok átlagánál (ott: 2,30); → $4,39 - 2,09 = 2,30 \text{ m}^2$ többlet telekterület/épület- (lakás-)terület

$(2,30 \times \sim 27.000.-\text{Ft}/\text{m}^2$ (átlagos beépítetlen telekár a településen) $\times 0,6$ (már beépített terület) $\times 0,8$ (a terület jelentős része átközlekedésre szolgál) $= 29.808.-\text{Ft}/\text{m}^2$ többlet a lakás korrigált fajlagos értékében)

3.5.5.1.2 *értécsökkentő tényezőként*

- az épület/lakás általános műszaki kialakításának módját, a műszaki megoldásokat (–20 %),
- az elégtelen hőszigetelést (–10 %),
- az épület/lakás állapotát (–20 %)

vettem számításba.

3.5.5.2 *Fajlagos forgalmi érték:*

$$1,10 \times 1,10 \times 286.102.-\text{Ft}/\text{m}^2 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,80 = 199.402.-\text{Ft}/\text{m}^2 + 29.808.-\text{Ft}/\text{m}^2 = \mathbf{229.210.-\text{Ft}/\text{m}^2}$$

A megállapított fajlagos érték a felépítményi alapterületre vonatkozik, de magában foglalja a hozzá rendelt telek értékét is.

3.5.5.3 *Korrigált alapterület:*

lakás, földszint: $1,00 \times 29,53 \text{ m}^2 = 29,53 \text{ m}^2$

lakás, tetőtér, 1,90m belmagasságot elérő alapterület:

$$1,00 \times 16,30 \text{ m}^2 = 16,30 \text{ m}^2$$

lakás, tetőtér, 1,90m belmagasságot el nem érő alapterület:

$$0,50 \times (23,48 \text{ m}^2 - 16,30 \text{ m}^2) = 7,18 \text{ m}^2 = 3,59 \text{ m}^2$$

összesen:

$$\mathbf{49,42 \text{ m}^2}$$

3.5.5.4 **Az 5-ös számú lakás becsült forgalmi értéke:**

$$49,42 \text{ m}^2 \times 229.210.-\text{Ft}/\text{m}^2 = 11.327.558.- \text{Ft},$$

tízezer forintra kerekítve:

11.330.000.- Ft

azaz

tezenegy-millió-háromszázharminc-ezer forint

3.6 A GARÁZSOK FORGALMI ÉRTÉKE:

3.6.1 Az 1-es számú – 299/92/B/1 hrsz-ú – garázs (bérlő: Madácsi Katalin) forgalmi értéke (2.7.4.1):

3.6.1.1 *A forgalmi érték megállapításánál*

3.6.1.1.1 *értéknövelő tényezőként*

- rendezett jogi helyzetét, hogy tí. társasházon belüli önálló ingatlan (+10 %),
- kisebb az egy épület- (lakás-)négyzetméterre eső telekterület: $216/10000 \times 1166 \text{m}^2 \div 23,13 \text{m}^2 = 1,09$, mint az összehasonlító adatok átlagánál (ott: 2,09); → $2,09 \text{m}^2 - 1,09 \text{m}^2 = 1,00$ -rel kisebb telekterület/épület- (garázs-)terület $(1,00 \times \sim 27.000 \text{-Ft/m}^2 \text{(átlagos beépítetlen telekár a településen)} \times 0,6 \text{(már beépített terület)} \times 0,8 \text{(a terület jelentős része átközlekedésre szolgál)}) = 12.960 \text{- Ft/m}^2$ mínusz a garázs korrigált fajlagos értékében)

3.6.1.1.2 *értékcsökentő tényezőként*

- az épület/garázs általános műszaki kialakításának módját, a műszaki megoldásokat (–65 %),
- az épület/garázs állapotát (–35 %)

vettem számításba.

3.6.1.2 *Fajlagos forgalmi érték:*

$$1,10 \times 286.102 \text{-Ft/m}^2 \times 0,35 \times 0,65 = 71.597 \text{-Ft/m}^2 - 12.960 \text{-Ft/m}^2 = \mathbf{58.637 \text{-Ft/m}^2}$$

A megállapított fajlagos érték a felépítményi alapterületre vonatkozik, de magában foglalja a hozzá rendelt telek értékét is.

3.6.1.3 *Alapterület: 23,13 m²*

3.6.1.4 Az 1-es számú garázs becsült forgalmi értéke:

$$23,13 \text{ m}^2 \times 58.637 \text{-Ft/m}^2 = 1.356.274 \text{- Ft,}$$

tízezer forintra kerekítve:

1.360.000.- Ft

azaz

egy-millió-háromszázhatvan-ezer forint

3.6.2 A 2-es számú – 299/92/B/2 hrsz-ú – garázs (bérlő: Potyók Csaba) forgalmi értéke (2.7.4.2):

3.6.2.1 *A forgalmi érték megállapításánál*

3.6.2.1.1 *értéknövelő tényezőként*

- rendezett jogi helyzetét, hogy ti. társasházon belüli önálló ingatlan (+10 %),
- kisebb az egy épület- (lakás-)négyzetméterre eső telekterület: $169/10000 \times 1166 \text{m}^2 \div 17,58 \text{m}^2 = 1,12$, mint az összehasonlító adatok átlagánál (ott: 2,09); → $2,09 \text{m}^2 - 1,12 \text{m}^2 = 0,97 \text{m}^2$ -rel kisebb telekterület/épület- (garázs-)terület $(0,97 \times \sim 27.000.-\text{Ft}/\text{m}^2 (\text{átlagos beépítetlen telekár a településen}) \times 0,6 (\text{már beépített terület}) \times 0,8 (\text{a terület jelentős része átközlekedésre szolgál}) = 12.571.- \text{Ft}/\text{m}^2$ mínusz a garázs korrigált fajlagos értékében)

3.6.2.1.2 *értékcsökkentő tényezőként*

- az épület/garázs általános műszaki kialakításának módját, a műszaki megoldásokat (–65 %),
- az épület/garázs állapotát (–35 %)

vettem számításba.

3.6.2.2 *Fajlagos forgalmi érték:*

$$1,10 \times 286.102.-\text{Ft}/\text{m}^2 \times 0,35 \times 0,65 = 71.597.-\text{Ft}/\text{m}^2 - 12.571.-\text{Ft}/\text{m}^2 = 59.026.-\text{Ft}/\text{m}^2$$

A megállapított fajlagos érték a felépítményi alapterületre vonatkozik, de magában foglalja a hozzá rendelt telek értékét is.

3.6.2.3 *Alapterület: 17,58 m²*

3.6.2.4 **A 2-es számú garázs becsült forgalmi értéke:**

$$17,58 \text{m}^2 \times 59.026.-\text{Ft}/\text{m}^2 = 1.041.791.- \text{Ft},$$

tízezer forintra kerekítve:

1.040.000.- Ft

azaz

egy-millió–negyven-ezer forint

3.6.5 Az 5-ös számú – 299/92/B/5 hrsz-ú – garázs (bérlő: Potyók Csaba) forgalmi értéke (2.7.4.5):

3.6.5.1 *A forgalmi érték megállapításánál*

3.6.5.1.1 *értéknövelő tényezőként*

- rendezett jogi helyzetét, hogy ti. társasházon belüli önálló ingatlan (+10 %),
- kisebb az egy épület- (lakás-)négyzetméterre eső telekterület: $216/10000 \times 1166 \text{m}^2 \div 22,57 \text{m}^2 = 1,12$, mint az összehasonlító adatok átlagánál (ott: 2,09); \rightarrow
 $2,09 - 1,12 \text{m}^2 = 0,97$ -rel kisebb telekterület/épület- (garázs-)terület
 $(0,97 \times \sim 27.000.-\text{Ft}/\text{m}^2 (\text{átlagos beépítetlen telekár a településen}) \times 0,6 (\text{már beépített terület}) \times 0,8 (\text{a terület jelentős része átközlekedésre szolgál}) = 12.571.- \text{Ft}/\text{m}^2$ mínusz a garázs korrigált fajlagos értékében)

3.6.5.1.2 *értékcsökentő tényezőként*

- az épület/garázs általános műszaki kialakításának módját, a műszaki megoldásokat (–65 %),
- az épület/garázs állapotát (–35 %)

vettem számításba.

3.6.5.2 *Fajlagos forgalmi érték:*

$$1,10 \times 286.102.-\text{Ft}/\text{m}^2 \times 0,35 \times 0,65 = 71.597.-\text{Ft}/\text{m}^2 - 12.571.-\text{Ft}/\text{m}^2 = \mathbf{59.026.-\text{Ft}/\text{m}^2}$$

A megállapított fajlagos érték a felépítményi alapterületre vonatkozik, de magában foglalja a hozzá rendelt telek értékét is.

3.6.5.3 *Alapterület: 22,57 m²*

3.6.5.4 **Az 5-ös számú garázs becsült forgalmi értéke:**

$$22,57 \text{m}^2 \times 59.026.-\text{Ft}/\text{m}^2 = 1.332.217.- \text{Ft},$$

tízezer forintra kerekítve:

1.330.000.- Ft

azaz

egy-millió-háromszázharminc-ezer forint

3.7 Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!

Szentendre, 2019. január 29.

Riesz Zoltán

értékbecslő

Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI

4 MELLÉKLETEK:

4.1 BEJEGYZŐ HATÁROZAT A TULAJDONI LAP TARTALMÁVAL:



Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Oldal: 1 / 33

Ügyintéző:

Paksai Mónika



Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

40655/2/2017.08.30

2017.09.25 11:56:24

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

belterület HRSZ: 299/92

Társasház törzslap

2011 BUDAKALÁSZ Fürj utca 299/92 HRSZ

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv. ha,m2	kat.jöv. ha,m2
		/AK, fill./	/AK, fill./
	kivett 1166		
	beépített terület		
	Földrészlet össz.: 1166		

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

1.Bejegyző határozat: 45966/2005.12.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

2.Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Társasház

II. rész

1. Bejegyző határozat: 31285/1992.01.14 Törölő határozat: 40655/2/2017.08.30

Tul.hányad:1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 31285/1992.01.14

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1

2. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Tul.hányad:1/1

Jogcím: társasház alapítás, 40655/2/2017.08.30

Jogállás: társasháztulajdon

Jogosult neve:

Címe:

A tulajdonjogokat a 299/92/A/1-299/92/A/5, 299/92/B/1
299/92/B/5 helyrajzi számú ingatlanok tartalmazzák

III. rész

1. Bejegyző határozat: 38067/2016.05.25

Lakóház, udvar, garázs feltüntetése.

Földhivatali Osztály

2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 1.

Telefon: (26) 312-413 e-mail: foldhivatal.szentendre@pest.gov.hu

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Oldal: 4 /
Ügyintéző:
Paksai Mónika**Egyszerűsített határozat - szemle**

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

40655/2/2017.08.30

2017.09.25 11:56:24

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

belterület HRSZ: 299/92/A/1

Társasház különlap

----- **I. rész** -----

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: lakás Terület: 29.61 m²

Egész szoba szám: 1 Eszmei hányad: 1731 / 10000

Fél szoba szám : Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Társasház Hozzá tartozik az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések

----- **II. rész** -----

1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Eredeti hat: 31285/1992.01.14

Tul.hányad:1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 31285/1992.01.14

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1

----- **III. rész** -----

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Oldal: 7 /33

Ügyintéző:

Paksai Mónika

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

40655/2/2017.08.30

2017.09.25 11:56:24

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

belterület HRSZ: 299/92/A/2

Társasház különlap

----- **I. rész** -----

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: lakás Terület: 33.55 m2

Egész szoba szám: 1 Eszmei hányad: 1882 / 10000

Fél szoba szám : Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Társasház Hozzá tartozik az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések

----- **II. rész** -----

1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Eredeti hat: 31285/1992.01.14

Tul.hányad:1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 31285/1992.01.14

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1

----- **III. rész** -----

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Oldal: 16 /33

Ügyintéző:

Paksai Mónika

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

40655/2/2017.08.30

2017.09.25 11:56:24

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

belterület HRSZ: 299/92/A/5

Társasház különlap

----- **I. rész** -----

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: lakás Terület: 29.53 m²

Egész szoba szám: 1 Eszmei hányad: 1731 / 10000

Fél szoba szám : Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Társasház Hozzá tartozik az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések

----- **II. rész** -----

1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Eredeti hat: 31285/1992.01.14

Tul.hányad:1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 31285/1992.01.14

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1

----- **III. rész** -----

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ



Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Ügyiratszám: 40655/3/2017.08.30

Ügyintéző: Paksai Mónika főelőadó

Tel.: (26) 312-413/108 mellék

e-mail: paksai.monika@pest.gov.hu

Kérelmezett ingatlan: Budakalász 299/92/A/1-299/92/A/5 helyrajzi szám

Tárgy : **Társasház bejegyzés módosítása**

Kérjük, hogy válaszában a fenti számra szíveskedjen hivatkozni!

HATÁROZAT MÓDOSÍTÁS

A BUDAKALÁSZ-i, belterület, 299/92/A/1 helyrajzi számú II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:15730961 cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1 tulajdonos jogállású **lakás ingatlanra vonatkozóan**

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 29.61 eszmei hányad: 1731/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 1 félszoba szám: bejegyzést
töröltem

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 45.93 eszmei hányad: 1731/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 3 félszoba szám: bejegyzést
bejegyeztem

A BUDAKALÁSZ-i, belterület, 299/92/A/2 helyrajzi számú II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:15730961 cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1 tulajdonos jogállású **lakás ingatlanra vonatkozóan**

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 33.55 eszmei hányad: 1882/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 1 félszoba szám: bejegyzést
töröltem

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 50.17 eszmei hányad: 1882/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 3 félszoba szám: bejegyzést
bejegyeztem

A BUDAKALÁSZ-i, belterület, 299/92/A/3 helyrajzi számú II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:15730961 cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1 tulajdonos jogállású **lakás ingatlanra vonatkozóan**

Földhivatali Osztály

2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 1.

Telefon: (26) 312-413 e-mail: foldhivatal.szentendre@pest.gov.hu

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 33.01 eszmei hányad: 1882/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 1 félszoba szám: bejegyzést
töröltem

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 49.92 eszmei hányad: 1882/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 2 félszoba szám: bejegyzést
bejegyeztem

A BUDAKALÁSZ-i, belterület, 299/92/A/4 helyrajzi számú II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban
BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:15730961 cím: 2011 BUDAKALÁSZ
Petőfi tér 1 tulajdonos jogállású **lakás ingatlanra vonatkozóan**

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 33.03 eszmei hányad: 1844/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 1 félszoba szám: bejegyzést
töröltem

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 49.33 eszmei hányad: 1844/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 3 félszoba szám: bejegyzést
bejegyeztem

A BUDAKALÁSZ-i, belterület, 299/92/A/5 helyrajzi számú II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban
BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:15730961 cím: 2011 BUDAKALÁSZ
Petőfi tér 1 tulajdonos jogállású **lakás ingatlanra vonatkozóan**

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 29.53 eszmei hányad: 1731/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 1 félszoba szám: bejegyzést
töröltem

Lakás adatok módosítása: helyiség típus: lakás jel: terület: 45.83 eszmei hányad: 1731/10000
tulajdoni forma: önkormányzati egész szoba szám: 3 félszoba szám: bejegyzést
bejegyeztem

Határozatom ellen az érdekeltek az átvételtől számított 30 napon belül a Pest Megyei Kormányhivatal
Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény-és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztályához (1051
Budapest, Sas u. 19.) fellebbezhetnek, melyet a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál
kell benyújtani.

A fellebbezés díja 10.000 forint, melyet benyújtáskor a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály
pénztárába történő készpénz befizetéssel, készpénz átutalási megbízással (csekken) vagy átutalási
megbízással kell megfizetni a 10023002-00302247-00000000 számlaszámra.

A fellebbezési díj megfizetését igazoló bizonylat /átutalási megbízás, készpénz átutalási megbízás/
eredeti vagy másolati példányát a jogorvoslati kérelemhez mellékelni kell.

I N D O K O L Á S

Fenti számon bejegyzett határozatot módosítom azzal, hogy a kialakult lakások területét a hatósági
bizonyítványnak valamint az alapító okiratnak megfelelően - mivel az eredeti határozatban hibásan
kerültek bejegyzésre az adatok - bejegyeztem.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 54. § (4) A bejegyzés, feljegyzés Ptk.
szerinti kijavításáról, illetve a határozat kiegészítéséről, továbbá a bejegyzéssel, feljegyzéssel, adatok
átvezetésével (e bekezdés alkalmazásában a továbbiakban együtt: bejegyzés) kapcsolatos döntés saját
hatáskörben történő kijavításáról, módosításáról, visszavonásáról az ingatlanügyi hatóság újabb

döntést hoz, egyidejűleg a bejegyzést helyesbíti, törli, illetve a hiányzó bejegyzést pótolja. Az újabb döntését közli a kérelmezővel, valamint mindazokkal, akikkel az eredeti döntést közölte. A Ptk.-nak a bejegyzésben, feljegyzésben történt hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás és helytelen megjelölés kijavítására vonatkozó rendelkezését az adatváltás átvezetésére is megfelelően alkalmazni kell.

A Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály hatáskörét és illetékességét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 9.§ (1) bekezdése továbbá a 384/2016 (XII.2.) Kormányrendelet határozta meg.

Szentendre, 2017. október 27.

dr. Varga László járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:



Értesülnek:

- 1 dr. Hajnal Zoltán
- 2 Földmérés helyben
- 3 NAV
- 4 Irattár

2011 BUDAKALÁSZ Sólyom utca 7. + 1db határozat

+ kíséreljegyzék szerint
Helyben

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Oldal: 19 /33

Ügyintéző:

Paksai Mónika

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

40655/2/2017.08.30

2017.09.25 11:56:24

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

belterület HRSZ: 299/92/B/1

Társasház különlap

----- **I. rész** -----

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: garázs Terület: 23.13 m²

Egész szoba szám: Eszmei hányad: 216 / 10000

Fél szoba szám : Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Társasház Hozzá tartozik az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések

----- **II. rész** -----

1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Eredeti hat: 31285/1992.01.14

Tul.hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 31285/1992.01.14

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1

----- **III. rész** -----

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Oldal: 22 /33

Ügyintéző:

Paksai Mónika

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

40655/2/2017.08.30

2017.09.25 11:56:24

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

belterület HRSZ: 299/92/B/2**Társasház különlap**----- **I. rész** -----

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: garázs Terület: 17.58 m²

Egész szoba szám: Eszmei hányad: 169 / 10000

Fél szoba szám : Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Társasház Hozzá tartozik az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések

----- **II. rész** -----

1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Eredeti hat: 31285/1992.01.14

Tul.hányad:1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 31285/1992.01.14

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1

----- **III. rész** -----

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Oldal: 31 /33

Ügyintéző:

Paksai Mónika

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

40655/2/2017.08.30

2017.09.25 11:56:24

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

belterület HRSZ: 299/92/B/5

Társasház különlap

----- **I. rész** -----

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: garázs Terület: 22.57 m²

Egész szoba szám: Eszmei hányad: 216 / 10000

Fél szoba szám : Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Társasház Hozzá tartozik az alapító okiratban foglalt épületrészek és felszerelések

----- **II. rész** -----

1. Bejegyző határozat: 40655/2/2017.08.30

Eredeti hat: 31285/1992.01.14

Tul.hányad:1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 31285/1992.01.14

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15730961

Címe: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1

----- **III. rész** -----

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

4.2 HELYSZÍNRAJZ (VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ, ÉPÜLETFELTÜNTETÉS):

Vetület-Geo Kft.

2000 Szentendre Radnóti sétány 4/4B

Munka száma: 1E/2016.

Budakalász város

belterület

Adatszolgáltatás iktató száma: 2-...../2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 299/92 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséről

Méretarány: 1:1000

Iktatószám: /2016.



Címkoordináták		
P.sz.	Y	X
1	649404	252424
2	649398	252420
3	649392	252422
4	649385	252423
5	649379	252422
6	649374	252421
7	649398	252403
8	649385	252404

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. ó.	Terület ha.m ²	Ak.	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. ó.	Terület ha.m ²	Ak.	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
299/92	-	Kivett, lakóház és udvar, és gazdasági épület	-	0.1166	-	290/92	-	Kivett, lakóház és udvar, és gazdasági épület	-	0.1166	-	
Összesen:				0.1166						0.1166		

Az ingatlan-nyilvántartási díj számla száma: U1310/2016/

Szentendre, 2016. január

Készítő:
Magyari Kornél
földmérő ig. száma: 6280/2013.

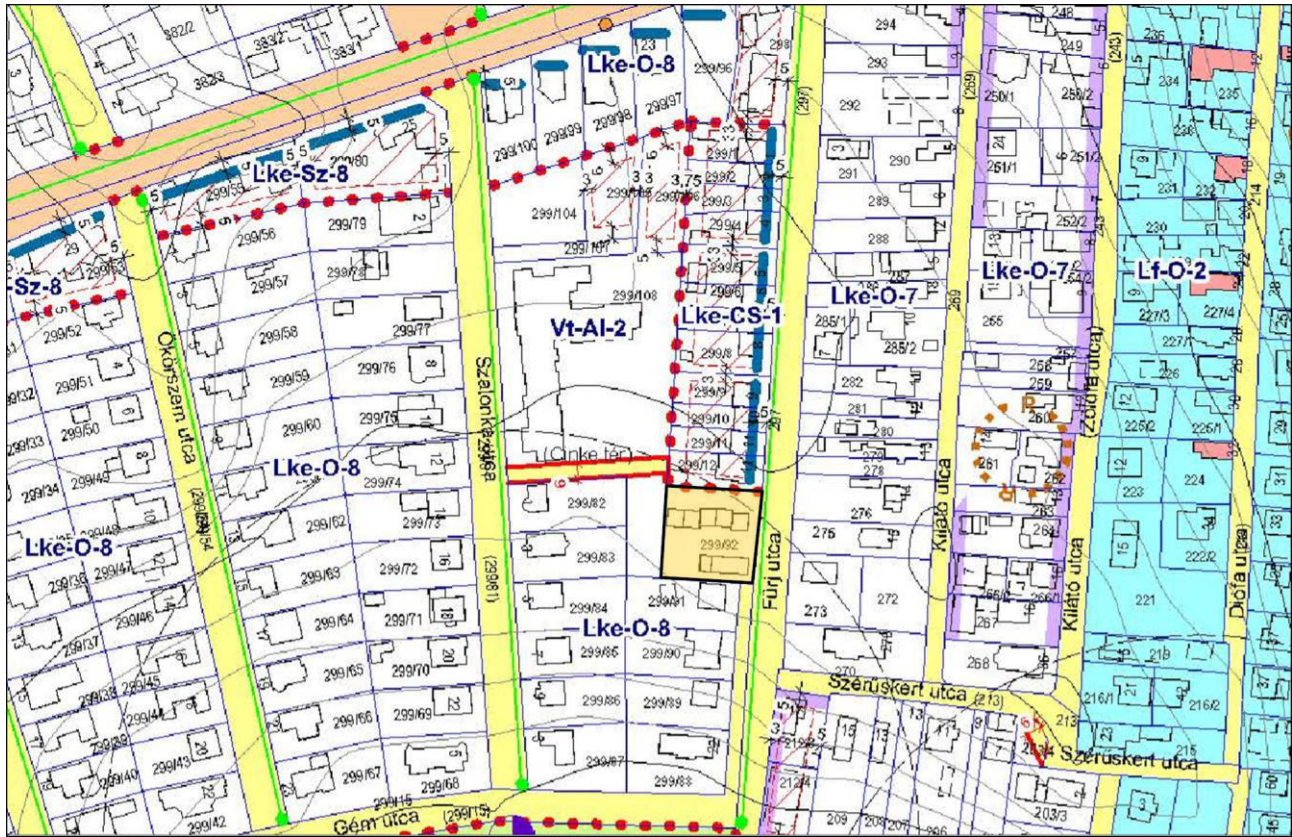
Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Szentendre, 2016. hó nap.

Minőséget tanúsító:
Dömötöri Szabolcs
Ing. rend. min. száma: 1330/1992.

Záradékoló:
Ing. rend. min. száma:

4.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETE:



4.4 FÉNYKÉPEK:

4.4.1 A lakóépület:



4.4.2 A garázsépület:



4.4.3 A lakások:

4.4.3.1 Az 1-es számú lakás:

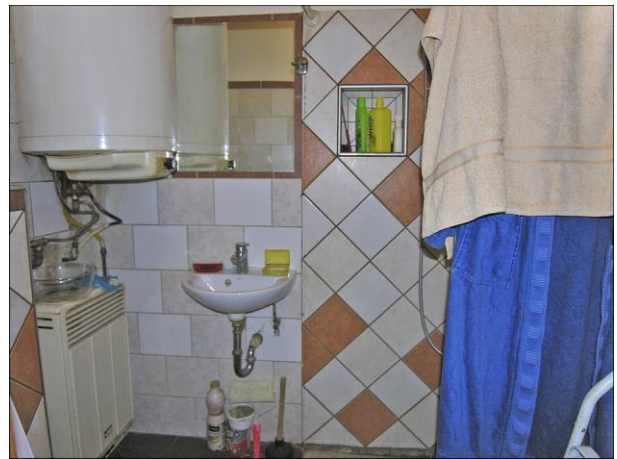
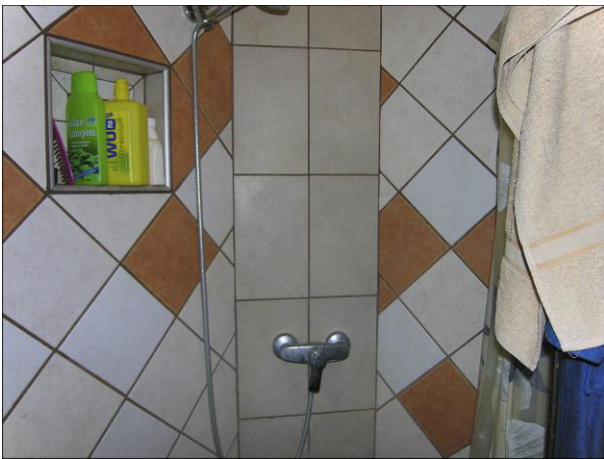






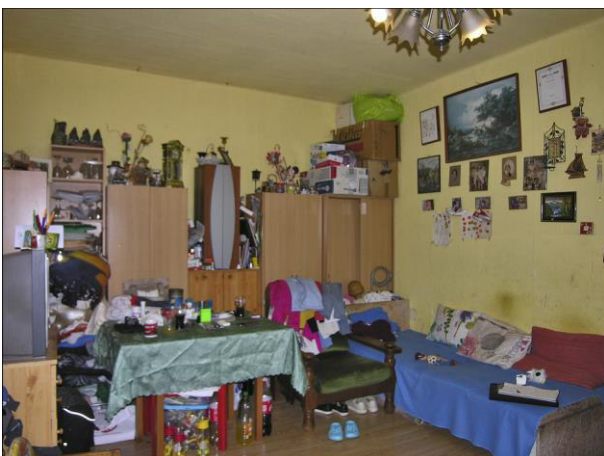
4.4.3.2 A 2-es számú lakás:



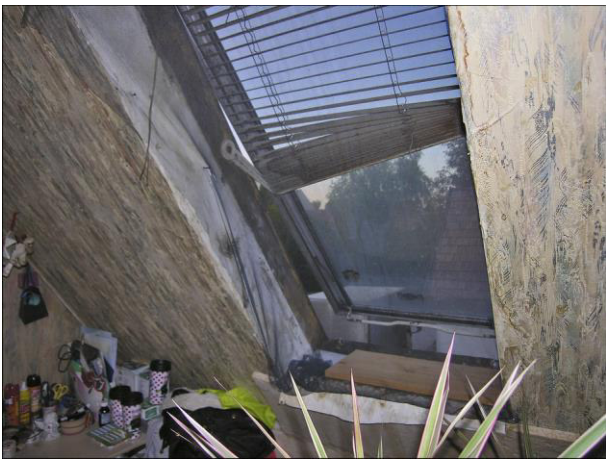




4.4.3.5 Az 5-ös számú lakás:





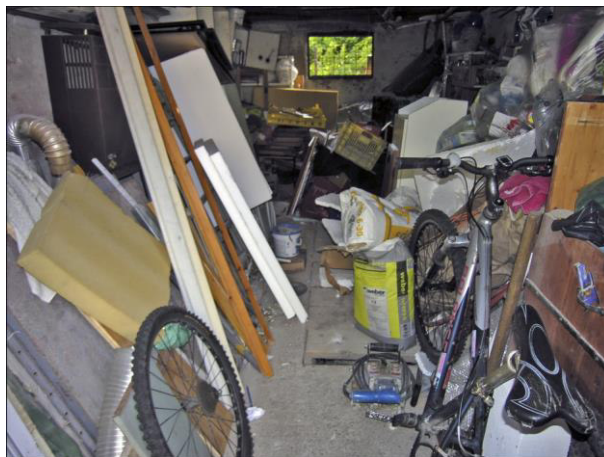


4.4.4 A garázsok:

4.4.4.1 Az 1-es számú garázs:



4.4.4.2 A 2-es számú garázs:



4.4.4.5 Az 5-ös számú garázs:

