

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/291921/2024

2024.11.05

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor: 53

Belterület 100406 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Pirosrózsa utca 26. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 478 (m2) törlő határozat: 35/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar	0	467	0.00
-------------------------	---	-----	------

2. bejegyző határozat: 36975/1995/95.01.13

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II R É S Z

4. hányad: 0/0 törlő határozat: 118397/2/2014/14.10.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 36975/1995/I.13./

törlő határozat: 118397/2/2014/14.10.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 100406 hrsz. 1-3 számú különlapok tartalmazzák.

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118397/2/2014/14.10.13

jogcím: társasház alapító okirat módosítása

utalás: II /4.

jogállás: társasháztulajdon

név: 1163 BUDAPEST PIROSRÓZSA U.26. - ÖRMESTER U.38.SZ.TÁRSASHÁZ

cím: 1163 BUDAPEST Pirosrózsa utca 26.

A tulajdonjogot a 100406/0/A/1-3 helyrajzi számú társasházi különlapok tartalmazzák.

III R É S Z

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 81035/2/2013/13.06.19

törlő határozat: 81035/3/2013/13.06.19

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Marton Szilvia

sz.név: Marton Szilvia

szül. : 1982

a.név : Czigle Mária

cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Örmester utca 38

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/291921/2024

2024.11.05

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 100406 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az 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.

TULAJDONILAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/292154/2024

2024.11.05

BUDAPEST XVI.KER.**Belterület 100406/0/A/1 helyrajzi szám**

1163 BUDAPEST XVI.KER. Pirosrózsa utca 26. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	75	0 0	436/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat:			törölő határozat: 118397/2/2014/14.10.13	
üzlethelyiség	75	0 0	414/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat:			118397/2/2014/14.10.13	

1. bejegyző határozat: 500016/2257/1997/97.10.30

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I I R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 36975/1995/I.13./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

I I I R É S Z**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81035/2/2013/13.06.19**

törölő határozat: 81035/3/2013/13.06.19

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Marton Szilvia

sz.név: Marton Szilvia

szül. : 1982

a.név : Czigle Mária

cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Örmester utca 38

Az 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.

TULAJDONILAP VÉGE

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat - Vagyongazdálkodási Iroda (székhely: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecső, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tulajdoni lapon:	1163 Budapest XVI. kerület, Pirosrózsa utca 26.		
Ingatlan címe természetben	1163 Budapest, Pirosrózsa utca 26. - Örmester utca 38.		
Helyrajzi szám:	100406/0/A/1		
Megnevezése tulajdoni lapon:	üzlethelyiség		
kapott adatszolgáltatás:	üzlethelyiség		
természetben:	üzlethelyiség		
Területe (tulajdoni lap):	75	m ²	
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1	Értékelt tulajdoni hányad területe:	75 m ²

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének, valamint bérleti díjának megállapítása.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

Megbízásunknak megfelelően a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

A
1163 Budapest XVI. kerület, Pirosrózsa utca 26. szám alatti
100406/0/A/1 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának becslő

nettó forgalmi értéke kerekítve:
32 900 000,- Ft, azaz harminckétfmillió-kilencszázezer forint

Az ingatlan havi becslő nettó bérleti díja:
230 000 Ft, azaz kétszázharmincezer forint

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelők az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálták.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, igazolvány szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2025. március 14.




Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.