

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

Oldal: 1 / 7

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/132421/2025
2025.05.15

BUDAPEST XVI.KER. Szektor : 53
Belterület 111566 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI.KER. Csömöri út 78-80.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1386 (m2) törölő határozat:35/2003

Földrészlet területe változás előtt: 1416 (m2) törölő határozat:31661/3/2008/07.12.19

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok

művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar 0 1460 0.00

I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 97841/1996/1993.12.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 85192/1992/1992.03.25

törölő határozat: 97841/1996/1993.12.27

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

4. tulajdoni hányad: 76/1000 törölő határozat: 31661/3/2008/07.12.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 97841/1996/1993.12.27

törölő határozat: 31661/3/2008/07.12.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Pálvölgyi Tibor

szül. : 1952

a.név : Nagy Ágnes

cím : 1162 BUDAPEST XVI.KER. Baross út 261

5. tulajdoni hányad: 663/1000 törölő határozat: 31661/3/2008/07.12.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 85192/1992/1992.03.25

törölő határozat: 31661/3/2008/07.12.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

tul.hányad: 924/1000 tul. hányadot módosító határozat: 48851/1/2001/00.02.08

tul.hányad: 824/1000 tul. hányadot módosító határozat: 97808/1/1996/94.04.18

6. tulajdoni hányad: 100/1000 törölő határozat: 31661/3/2008/07.12.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 48851/2001/1994.03.16

törölő határozat: 31661/3/2008/07.12.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ST.MICHAEL KER.ÉS SZOLG.KFT.

cím: 1161 BUDAPEST XVI.KER. Csömöri út 80

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/132421/2025

2025.05.15

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 111566 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 161/1000 törölő határozat: 92253/1/2001/01.03.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 97808/1/1996/94.04.18
törölő határozat: 92253/1/2001/01.03.26
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Saás András
szül. : 1937
a.név : Lendvai Aranka
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Szilas utca 21

8. tulajdoni hányad: 161/1000 törölő határozat: 114861/1/2001/01.04.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 92253/1/2001/01.03.26
törölő határozat: 114861/1/2001/01.04.24
jogcím: adásvétel 97808/1996/94.04.18.
jogállás: tulajdonos
név : Saás András
szül. : 1944
a.név : Tóth Erzsébet
cím : 1162 BUDAPEST XVI.KER. Szilaj utca 21
A II/7. rangsorában.

9. tulajdoni hányad: 161/1000 törölő határozat: 31661/3/2008/07.12.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 114861/1/2001/01.04.24
törölő határozat: 31661/3/2008/07.12.19
jogcím: apport
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név: BELADA ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1183 BUDAPEST XVIII.KER. Székely Gy. utca 35.

10. tulajdoni hányad: 215/2920 törölő határozat: 61734/3/2008/08.07.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 31661/3/2008/07.12.19
törölő határozat: 61734/3/2008/08.07.24
jogcím: adásvétel 97841/1996/1993.12.27
jogcím: telekhatár rendezése
jogállás: tulajdonos
név : Pálvölgyi Tibor
szül. : 1952
a.név : Nagy Ágnes
cím : 1162 BUDAPEST XVI.KER. Baross utca 261.

11. tulajdoni hányad: 1878/2920
bejegyző határozat, érkezési idő: 31661/3/2008/07.12.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 85192/1992.03.25
jogcím: telekhatár rendezése
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/132421/2025

2025.05.15

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 111566 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

12. tulajdoni hányad: 371/2920 törölő határozat: 126651/4/2012/12.10.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 31661/3/2008/07.12.19
törölő határozat: 126651/4/2012/12.10.26
jogcím: adásvétel 48851/2001/1994.03.16
jogcím: telekhatár rendezése és vétel
jogállás: tulajdonos
név: ST.MICHAEL KERESKEDELMI É SZOLG. KFT.
cím: 1161 BUDAPEST XVI.KER. Csömöri út 80

13. tulajdoni hányad: 456/2920
bejegyző határozat, érkezési idő: 31661/3/2008/07.12.19
jogcím: apport 114861/2001.04.24
jogcím: telekhatár rendezése
jogállás: tulajdonos
név: BELADA ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1183 BUDAPEST XVIII.KER. Székely Gy. utca 35.

14. tulajdoni hányad: 215/2920 törölő határozat: 126651/4/2012/12.10.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 61734/3/2008/08.05.19.
törölő határozat: 126651/4/2012/12.10.26
jogcím: adásvétel
utalás: II /10.
jogállás: tulajdonos
név: ST.MICHAEL KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1161 BUDAPEST XVI.KER. Csömöri út 80.

15. tulajdoni hányad: 371/2920
bejegyző határozat, érkezési idő: 126651/4/2012/12.10.26
jogcím: jogutódlás
utalás: II /12.
jogállás: tulajdonos
név: SUBMARINE STATION KFT.
cím: 1161 BUDAPEST XVI.KER. Csömöri út 80.

16. tulajdoni hányad: 215/2920
bejegyző határozat, érkezési idő: 126651/4/2012/12.10.26
jogcím: vétel
utalás: II /14.
jogállás: tulajdonos
név: SUBMARINE STATION KFT.
cím: 1161 BUDAPEST XVI.KER. Csömöri út 80.

III R É S Z
Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/132421/2025
2025.05.15

BUDAPEST XVI.KER. Szektor : 53
Belterület 111566 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 97938/1996/1994.03.16

törölő határozat: 48851/1/2001/00.02.08

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

utalás: II /5.

jogosult:

név: ST.MICHAEL KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT

cím : 1161 BUDAPEST József Attila utca 73
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 115992/1/2001/01.04.24

törölő határozat: 115992/2/2001/01.06.12

Fellebbezés

A 62576/3/2001. számú I.fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: ST. MICHAEL -KFT.

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER Csömöri út 80
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 115992/3/2001/01.04.24

törölő határozat: 53840/1/2002/02.01.31

Fellebbezés

A 115992/2/2001 számú I.fokú határozat ellen.

jogosult:

név: ST. MICHAEL -KFT.

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER Csömöri út 80
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 248810/1/1999/99.09.23

törölő határozat: 240284/1/2007/07.08.29

Jelzálogjog 26 654 000 FT,azaz huszonhatmillió-hatszázötvennégyezer FT kölcsöntőke és járulékaik erejéig.

utalás: II /4.

jogosult:

név: OTP RT. ÉSZAK-PESTI KERESKEDELMI BANKI FIÓK

cím : 1158 BUDAPEST XV.KER. Pestújhelyi utca 66.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 265237/1/1999/99.10.12

törölő határozat: 276189/2/2004/04.08.16

Jelzálogjog 6 500 000 FT,azaz hatmillió-ötszázezer FT kölcsöntőke és járulékaik erejéig.

utalás: II /6.

jogosult:

név : Dénesné Szlama Irén

sz.név: Szlama Irén

szül. : 1952

a.név : Zalán Irén

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Szent Imre utca 24.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/132421/2025
2025.05.15

BUDAPEST XVI.KER. Szektor : 53
Belterület 111566 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 265237/1/1999/99.10.12
törölő határozat: 295717/1/2004/04.09.07
Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem elutasítása
utalás: II /6.
jogosult:
név : Dénesné Szlama Irén
sz.név: Szlama Irén
szül. : 1952
a.név : Zalán Irén
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Szent Imre utca 24.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 253882/1/2000/00.11.06
törölő határozat: 295725/1/2004/04.09.07
Jelzálogjog törlése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név : Dénesné Szlama Irén
sz.név: Szlama Irén
szül. : 1952
a.név : Zalán Irén
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Szent Imre utca 24.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 31661/3/2008/07.12.19
- a T-793226 ttszámú térrajz alapján 110966 hrsz-ú ingatlanból 44 m2 terület lecsatolva és
hízzácvsatolva a 111566 hrsz-ú ingatlanhoz.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 61734/1/2008/08.05.19
törölő határozat: 61734/3/2008/08.07.24
Tulajdonjog fenntartással történt eladás
215/2920 tulajdoni hányadra.
utalás: II /10.
jogosult:
név: ST.MICHAEL KERESKEDELMI ÉS SZOLGFÁLTATÓ KFT.
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Csömöri út 80.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 70959/4/2008/08.07.02
törölő határozat: 104309/1/2012/12.07.26
Keretbiztosítéki jelzálogjog 9 800 000 FT, azaz kilencmillió-nyolcszáz ezer FT erejéig.
utalás: II /12, II /14.
jogosult:
név: CIB BANK ZRT.
cím : 1027 BUDAPEST II.KER Medve utca 4-14

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/132421/2025
2025.05.15

BUDAPEST XVI.KER. Szektor : 53
Belterület 111566 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 71402/2/2012/12.04.02

Vezetékjog
68 m2 területre, VMB-288/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
12. bejegyző határozat, érkezési idő: 58142/1/2018/18.02.28

törölő határozat: 146070/1/2019/19.11.21
Jelzálogjog 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió FT és járulékai erejéig.
utalás: II /13.
jogosult:
név : Kiss Gergely
sz.név: Kiss Gergely
szül. : 1976
a.név : Radványi Judit
cím : 1183 BUDAPEST XVIII.KER. Móricz Zsigmond utca 47.
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 58142/1/2018/18.02.28

törölő határozat: 146070/1/2019/19.11.21
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/12.
jogosult:
név : Kiss Gergely
sz.név: Kiss Gergely
szül. : 1976
a.név : Radványi Judit
cím : 1183 BUDAPEST XVIII.KER. Móricz Zsigmond utca 47.
14. bejegyző határozat, érkezési idő: 370381/1/2022/22.06.27

törölő határozat: 394202/1/2022/22.09.15
Végrehajtási jog 3 919 000 FT, azaz hárommillió-kilencszáztizenkilencezer FT főkövetelés és járulékai erejéig.
8479080490, NAV Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága, adótartozás jogcímén.
utalás: II /13.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : -

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/132421/2025
2025.05.15

BUDAPEST XVIKER. Szektor : 53
Belterület 111566 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 370393/1/2022/22.06.27
törölő határozat: 394201/1/2022/22.09.15
Végrehajtási jog 181 444 FT, azaz száznyolcvanegyezer-négyszáznegyvennégy FT és járulékai erejéig.
a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága 8167772768 iktatószámú megkeresése alapján, egyéb köztartozás jogcímen, a Magyar Állam nevében bírósági és más hatósági eljárásokban eljár a NAV Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága, 1438 Budapest Pf.: 512.
utalás: II /13.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : -

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 370383/1/2022/22.06.27
törölő határozat: 394191/1/2022/22.09.15
Végrehajtási jog 7 000 FT, azaz hétezer FT és járulékai erejéig.
A Magyar Állam képviselőjében eljár a NAV Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága, 1438 Bp. Pf.: 512., iktatószám: 8343355600, egyéb köztartozás jogcímen.
utalás: II /13.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : -

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-értébecslő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. Megbízás tárgya

| | | | | |
|--------------------------------|---|----------------|-------------------------------------|--------------------|
| Ingatlan címe tulajdoni lapon: | 1161 Budapest, XVI. kerület Csömöri út 78-80. | | | |
| Ingatlan címe természetben | 1161 Budapest, Csömöri út 78-80. 1. emelet. | | | |
| Helyrajzi szám: | 111566 | | | |
| Megnevezése tulajdoni lapon: | kivett lakóház, udvar | | | |
| kapott adatszolgáltatás: | iroda | | | |
| természetben: | iroda, üzlet | | | |
| Területe (tulajdoni lap): | 1460 | m ² | | |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1878/2920 | | Értékelt tulajdoni hányad területe: | 939 m ² |

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan bérleti díjának megállapítása.

5. Az értébecslés 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 értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

Megbízásunknak megfelelően a vizsgált ingatlan 1878/2920-ad tulajdoni hányadának bérleti díj megállapítására vonatkozó 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

**1161 Budapest, XVI. kerület Csömöri út 78-80. 1. emelet szám alatti
111566 helyrajzi számú, lakóház, udvar megnevezésű,
természetben iroda / üzlet ingatlan
1878/2920-ad tulajdoni hányadának**

**havi becsült nettó bérleti díja:
330 000 Ft, azaz háromszázharmincezer 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. június 12.


Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

