

2025 JAN 20

é 1772/2025

száma

8

dr. Szilágyi-Frölich Dóra úrhölgy

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

Vagyongazdálkodási Iroda

irodavezető

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2025. 01. 20.
10 / 1242 - 2 / 2025 db mell.	
Előadó:	dr. B. S.
Előszám:	

Tárgy: telekalakítás adásvétellel (Szerű utca 102598 hrsz. telekrésze)

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Az alábbi megkereséssel fordulunk Önhöz.

Mint a Budapest, XVI. kerület Szerű u. 12. Számú Társasház (hrsz.:102615) tulajdonosai és egyben alapítói szeretnénk megvásárolni a Társasház számára a szomszédos (Szerű u. 14. szám alatti, 102598 hrsz.-ú) önkormányzati telek azon 328 m2 nagyságú részét, amelyet a 2024. január 18-án hatályba lépett Kerületi Építési Szabályzat szabályozási vonallal leválasztott a telek másik részén létesült gyalogos- és kerékpárúttól, és amelyet a társasház 102615/0/A/2 hrsz.-ú albetétének tulajdonosai jelenleg is bérelnek.

Kérjük Irodavezető Asszonyt, hogy legyen szíves a megjelölt ingatlanrész adásvételi eljárását elindítani.

Szíves együttműködését előre is köszönjük!

Budapest, 2025. január 15 - én.

Tisztelettel:

[Redacted signature]
[Redacted name]

Tulajdonos, Alapító
albetét: 102615/0/A/2 hrsz.

[Redacted signature]
[Redacted name]

Tulajdonos, Alapító
albetét: 102615/0/A/2 hrsz.

[Redacted signature]
[Redacted name]

Tulajdonos, Alapító
albetét: 102615/0/A/1 hrsz.

[Redacted signature]
[Redacted name]

Tulajdonos, Alapító
albetét: 102615/0/A/1 hrsz.

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: 8000004/99102/2025

2025.04.07

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor: 53

Belterület 102598 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI.KER. Döbröce utca 15. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1683 (m2) törlő határozat: 2270/1/1999/99.06.30

Földrészlet területe változás előtt: 1683 (m2) törlő határozat: 35/2003

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 közterület, egyéb épület

0

1676

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44317/1993/1992.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/374474/2021

2021.11.12

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 61

Belterület 102615 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Szérű utca 12.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll	ter	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fíll
- Kivett lakóház, udvar	0	890	0.00	

1. bejegyző határozat: 309054/2/2020/20.03.11

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek,
berendezések és helyiségek.

II.RÉSZ

11. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 309054/2/2020/20.03.11

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasház tulajdon

név: SZÉRŰ U.12.SZÁMÚ TÁRSASHÁZ

cím: 1163 BUDAPEST Szérű utca 12.

A tulajdonjogot a 102615/0/A/1-2 helyrajzi számú társasházi különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Boznyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevelési szám: 8000004/374479/2021

2021.11.12

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 102615/0/A/1 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Szérvő utca 12. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	106	4 0	106/227	magan

Bejegyző határozat: 312591/2/2020/19.12.10

1. bejegyző határozat: 309054/2/2020/20.03.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 4/10

bejegyző határozat, érkezési idő: 312591/2/2020/19.12.10

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

3. tulajdoni hányad: 6/10

bejegyző határozat, érkezési idő: 312591/2/2020/19.12.10

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 309430/2/2020/20.03.19

Jelzálogjog 10 000 000 Ft, azaz tízmillió Ft és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/374479/2021

2021.11.12

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 102615/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 309430/2/2020/20.03.19

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/1.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 374704/1/2020/20.03.19

Jelzálogjog 2 600 000 FT, azaz kétfélmillió-hatszáz ezer FT és járulékaik erejéig.

bejegyzés javítása.

utalás: III/3.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 374704/1/2020/20.03.19

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

a 16/2016.(II.10.) Korm.rendelet 24.§ (1) bekezdése alapján, CSOK.

utalás: III/5.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 374555/1/2020/20.10.13

Jelzálogjog 22 400 000 FT, azaz huszonnégy millió-négy száz ezer FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 374555/1/2020/20.10.13

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/7.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/374483/2021

2021.11.12

BUDAPEST XVI.KER.

Beltérület 102615/0/A/2 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Szérő utca 12. ajtó:2.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	121	4 0	121/227	magán

Bejegyző határozat: 320739/2/2020/19.10.17

1. bejegyző határozat: 309054/2/2020/20.03.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 320739/2/2020/19.10.17

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név :

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 320739/2/2020/19.10.17

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név :

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 315887/2/2020/20.04.08

Önálló zálogjog 16 500 000 FT, azaz tizenhatmillió-ötszáz ezer FT erejéig .

első zálogjogi ranghelyen.

jogosult:

név: K&H BANK ZRT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/374483/2021

2021.11.12

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 102615/0/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 315887/2/2020/20.04.08
Elidegenítési és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására.
utalás: III/1.

jogosult:

név: K&H BANK ZRT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 315887/2/2020/20.04.08
Jelzálogjog 10 000 000 FT, azaz tízmillió FT és járulékai erejéig,
második zálogjogi ranghelyen.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 315887/2/2020/20.04.08
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/3.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

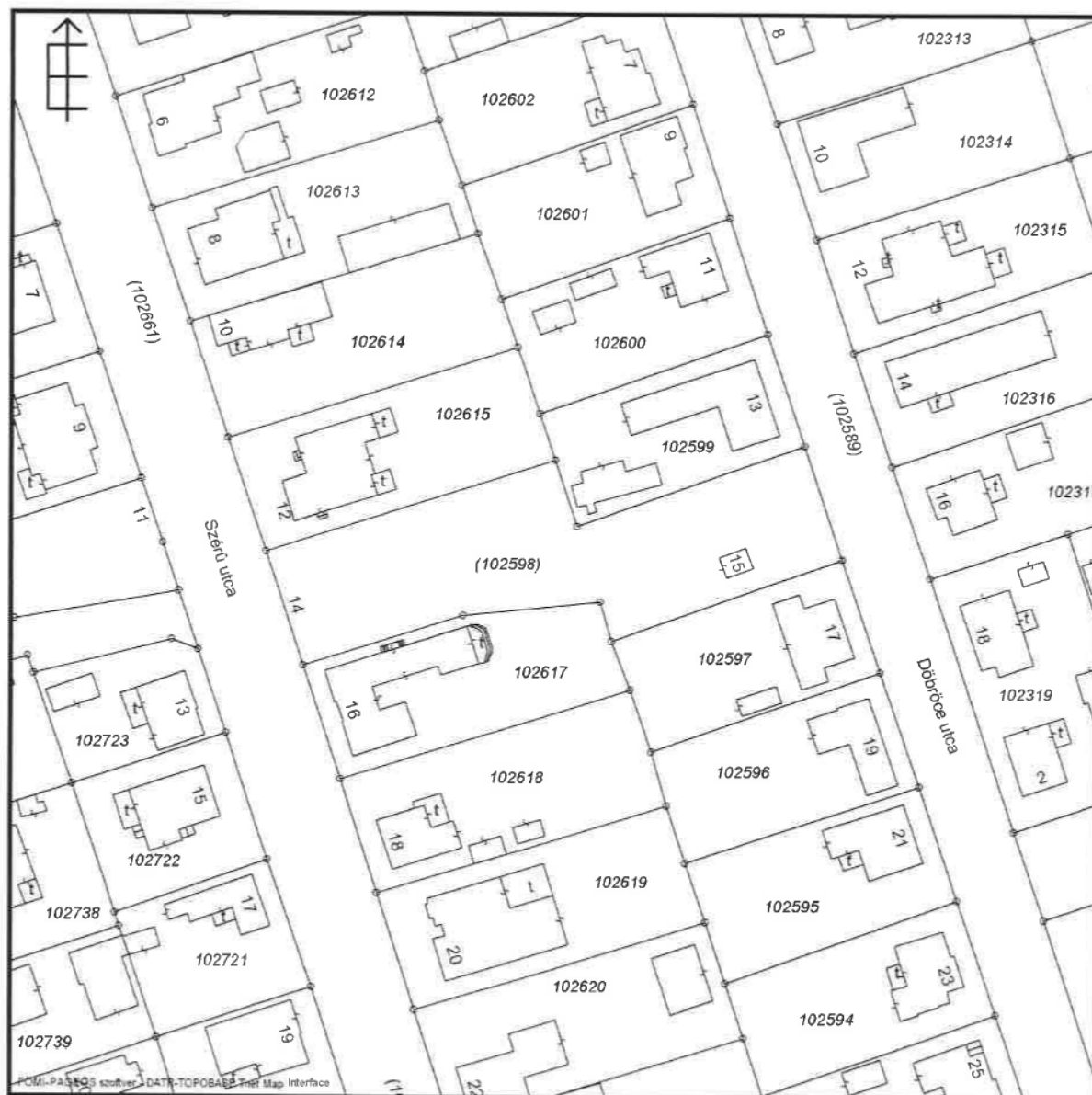
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.04.07 08:49:26

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 102598

Megrendelés szám: 9000/1606/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

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

2. Megbízott

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

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lap:	1163 Budapest XVI. kerület, Döbröce utca 102598 hrsz. „felülvizsgálat alatt”		
Hrsz.:	102598 hrsz		
Megnevezése tul. lap:	kivett közterület, egyéb épület		
(természetben):	a 102598 hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó ~328 m ² -es terület		
Típusa:	nem építési telek		
Területe (tul. lap):	1676 m ²	Épület nettó területe:	- m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az értékelés célja – a megbízás szerint – az ingatlanrész fajlagos piaci értékének meghatározása értékesítés céljából.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 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. A 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 értékbecslés fordulónapja

2025. április 7.

8. Az értékbecslés eredménye

Megbízó felkérésének megfelelően az ingatlan értékbecslését elvégeztem.
Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

**A 1163 Budapest XVI. kerület, Döbröce utca 102598 helyrajzi szám alatti,
kivett közterület megnevezésű ingatlanból telekalakítással kiszabályozandó
~328 m²-es terület esetén
a becsült fajlagos nettó piaci érték:
24 400 Ft/m², azaz huszonnégyezer-négyszáz forint/négyzetméter.**

Megjegyzés: A vizsgált 102598 helyrajzi számú közterület megnevezésű ingatlanból kiszabályozandó ~328 m² terület, önállóan nem beépíthető, más szomszédos ingatlannal való összevonását tekintve hasznosítható. Megállapítható, hogy a szomszédos ingatlannal való összevonását követően, a szomszédos ingatlan beépíthetőségét, kialakítását pozitív irányban befolyásolja egy feltételezett telekösszevonás. Ennek értelmében a beépíthetőség hiánya kisebb súllyal került figyelembevételre.

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján, nyomvonaljellegű építmények és a beépítetlen területek, melyek beépítésre szánt övezetbe tartoznak, áfa alanyok esetében kötelezően 27%, nem áfa alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozat jellegű értékesítés esetén kötelezően 27%. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta. Az értékelésben feltüntetett értékek nettó árak.

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 6 hónap.

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

Budapest, 2025. április 7.


Krisánszky Tímea
igazságügyi ingatlan-értékbecslő
ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

