

Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvéd

1015 Budapest Széna tér 7. III/6.

levelezési címe: 1095 Budapest, Tinódi utca 1. C épület III/6.

tel.: 06/30-2074849

email.: drzudor@t-online.hu

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Bereczk Imréné (lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.), kk. Mayer Bence és kk. Mayer Evelin (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) törvényes képviselőjében eljárva Bereczk Imola édesanya (lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.), továbbá kk. Bereczk Lilla és kk. Bereczk Benjámin (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) törvényes képviselőjében eljárva Bereczk Imre András édesapja és Szabó Viktória édesanyja (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.)

meghatalmazzuk

Dr. Zudor Mónika ügyvédet (1015 Budapest, Széna tér 7. III/6.) a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat felé a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. alatti ingatlannal (teljes tulajdoni hányad) kapcsolatban, valamint a Fővárosi Ítéltábla előtt 17.Pf.20.327/2019. ügyszámon folyamatban lévő peres eljárás okán eljárjon, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat felé kérelmet terjesszen elő, és az egyezség megkötése során eljárjon, továbbá képviseltünket teljeskörűen ellássa az Ügyvédi törvényben foglaltak szerint.

Budapest, 2019. augusztus 28.


Bereczk Imréné


kk. Mayer Bence és kk. Mayer Evelin
Bereczk Imola édesanya


kk. Bereczk Lilla és kk. Bereczk Benjámin
Bereczk Imre András édesapja és Szabó Viktória édesanyja

A meghatalmazást elfogadom:


Dr. Zudor Mónika ügyvéd
KASZ: 36071796

Dr. Zudor Mónika Csilla
ügyvéd
1095 Budapest, Tinódi u. 1. C. ép. 3e.
Asz.: 76226003-2-43
Kasz.: 36071796

2019. SZEPTEMBER 1. Ö.

Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvéd

1015 Budapest Széna tér 7. III/6.

levelezési cím: 1095 Budapest, Tinódi utca 1. C épület III/6.

tel.: 06/30-2074849

email.: drzudor@t-online.hu

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály**1024 Budapest,

Mechwart liget 1.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2019. SZEPTEMBER 1. Ö.

XIV/23-23
számMónika Csilla
Hőnő ch Varga Mária**Tisztelt Dr. Láng Orsolya osztályvezető!**

Bereczk Imréné (lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.), kk. Mayer Bence és kk. Mayer Evelin (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) törvényes képviseletében eljárva Bereczk Imola édesanya (lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.), továbbá kk. Bereczk Lilla és kk. Bereczk Benjámin (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) törvényes képviseletében eljárva Bereczk Imre András édesapja és Szabó Viktória édesanyja (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) Dr. Zudor Mónika ügyvéd (1015 Budapest, Széna tér 7. III/6.) az alábbi ajánlattal kívánok élni a Tisztelt Önkormányzat felé.

Ismert Önök előtt, hogy Ügyfeleim Budapest, Főváros II. Kerületi Önkormányzat I. rendű alperes, valamint Bereczk Imre II. rendű alperes ellen peres eljárást kezdeményeztek a lakhatásukat biztosító, 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. szám alatti ingatlan (továbbiakban Ingatlan is) vonatkozásában.

Az Ingatlan a csatolt tulajdoni lap alapján Ügyfeleim tulajdonában áll 12/24 tulajdoni arányban és az Önkormányzat tulajdonában 12/24 tulajdoni arányban.

Az Ingatlanon Bereczk Imre és Bereczk Imréné családi házat épített, oly módon, hogy a ráépítés vonatkozásában az Önkormányzattal írásbeli megállapodás nem került aláírásra.

A Fővárosi Törvényszék 22.P.22.507/2014/87. számú ítéletében megállapította, hogy Bereczk Imre és Bereczk Imréné jóhiszemű ráépítők voltak, és az Önkormányzatot, mint I. rendű alperest „az ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségéből 4/24 tulajdoni hányad törlésének ténylegére kötelezte azáltal, hogy ezen tulajdoni hányadot a földhivatal jegyezte be ráépítés jogcímén V. rendű felperes – Bereczk Imréné – javára az ingatlan-nyilvántartásban, ugyanakkor kötelezte az V. r. felperest, - Bereczk Imréné – hogy az ingatlanhányad megfelelő részének ellenértékét 23.166.666.- forintot fizessen meg az I. rendű alperes – Önkormányzat – részére.”

A 87. számú ítéletet csatoljuk.

Az I. fokú ítélet ellen mind az Önkormányzat – képviseltében eljárva Dr. Varga Alexandra ügyvéd -, mind a felperesek fellebbeztek, azonban a fellebbezés kizárólag a perköltség viselését és összegét illette, azaz az ítélet rendelkező részét a felek elfogadták.

Ez alapján Bereczk Imre és Bereczk Imréné jóhiszeműsége a ráépítés tekintetében fennáll és a telekrész forgalmi értéke, 139.000.000.-Ft összegben jogerősen megállapításra került.

Így módon történt a 4/24 tulajdoni hányad összege 23.166.666.-Ft-ban meghatározásra, melynek megfizetésére Bereczk Imréné kötelezettséget vállal.

Mindezek mellett Bereczk Imre 2018. december 23. napján elhalálozott, így a fellebbezés okán a Fővárosi Ítéltábla előtt 17.Pf.20.327/2019. ügyszámon folyamatban lévő peres eljárás félbeszakadt.

Bereczk Imre és Bereczk Imréné már 1983-ban bejelentették az Önkormányzat jogelődje felé, hogy az ingatlanrészt meg kívánják vásárolni, és a per alapján ezen szándékukat mindvégig fenn is tartották.

Bereczk Imre és Bereczk Imréné között az életközösség megszakadt, és házasságukat a bíróság 2013. június 25-én felbontotta, a házassági vagyonközösség megszüntetésére a bíróság előtt nem került sor, mivel a vagyonközösség már a felbontás előtt rendezésre került. A ráépítéssel birtokolt 12/24 tulajdoni hányad esetén úgy rendelkeztek, hogy az Önkormányzattal való megállapodás joga, és a felépítmény teljes egészében Bereczk Imrénét illeti, továbbá 2011. július 01. napján alakult ki az Ügyfelek tulajdoni hányada is, így az Ingatlan felett Ügyfeleim teljeskörűen jogosultak rendelkezni, dönteni, természetesen az Önkormányzat tulajdoni hányada figyelembevételével. Bereczk Imre elhalálozását követően örökösei gyermekei, azonban hagyatékátadásra nem került sor.

Bereczk Imréné a csatolt ítélet alapján 23.166.666.-Ft megfizetése mellett tulajdonosává válik az Ingatlan 4/24 tulajdoni hányadának is, így ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányada 8/24 tulajdoni hányadra nő, és a felépítmények is tulajdonosa.

Bereczk Imréné mindezek mellett, Ügyfeleim, mint tulajdonostársak jóváhagyását, egyetértését bírva teljesíteni kívánja az Ingatlan 8/24 tulajdoni hányadának megváltási árát is, 46.333.332.-Ft összeget, azaz együttesen 69.500.000.-Ft, azaz hatvankilencmillió-ötszázezer forint összeget.

A megjelölt 12/24 (4/24 és 8/24) tulajdoni hányadra felajánlott megváltási ellenérték az ítéletben szereplő telekérték, 139.000.000.-Ft Önkormányzati tulajdonban álló részére eső értékkel egyezik meg. A felépítmény vételárára a jóhiszemű ráépítés okán az Önkormányzat jogszerűen nem tarthat igényt, a felépítmény tulajdonosa Bereczk Imréné.

Ügyfeleim nem kívánnak újabb peres eljárást kezdeményezni, hiszen a telek értéke, ráépítés jogszerűsége jogerősen megállapítható, az ítélettel meghatározásra került.

Kérjük, szíveskedjenek nyilatkozni az ítéleten túli 8/24 tulajdoni hányad megváltása felől, azzal, hogy Bereczk Imréné a megváltási árát a szerződés aláírását követő 8 napon belül teljesíti.

A megállapodás esetére, a per lezárása érdekében Ügyfeleim eltekintenek a perköltség Önkormányzat által fizetendő - I.-IV. rendű alpereseket terhelő perköltség beszámításon túl – fennmaradó részétől, azzal, hogy a felek a jogvitájukat lezárják.

Jelezzük, hogy az Ingatlan jelenleg négy II. kerületi család lakhatását biztosítja (teljes generáció), ahol 4 kiskorú gyermek él és tanul. Az Ingatlanban a villamoshálózat hővítése szükséges, illetve az ELMŰ mérőóráinak cseréjére is sor kell, hogy kerüljön, az ELMŰ jelzése alapján. Ehhez kértük az Önkormányzat hozzájárulását, hiszen a villamoshálózat meghibásodása tényleges veszélyt hordoz magában, azonban azt a választ kaptuk, hogy megállapodás nélkül hozzájárulásra nem kerülhet sor.

Mindezek alapján is kérjük méltányos eljárásukat az ügyben, és segítő közreműködésük, hiszen a villamoshálózat teljes felújítása, és az Ingatlan megerősítése, felújítása azután tud megtörténni, ha a felépítmény mellett, a telek 4/12 tulajdoni hányada és a 8/12-ed tulajdoni hányad is Bereczk Imréné tulajdonába kerül.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Önkormányzatot, hogy Bereczk Imréné teljesítőképes, így a 69.500.000.- Ft, azaz hatvankilencmillió-ötszázezer forint összeget akár a megállapodás aláírásával egyidejűleg, vagy a megállapodásról való értesítésük mellett azt ügyvédi letétbe helyezzük.

Jelezzük, hogy személyesen is állunk rendelkezésükre, és várjuk érdemi nyilatkozatukat, hogy az Önkormányzattal a megállapodás aláírásra kerülhessen.

Budapest, 2019. szeptember 05.

Tisztelettel,

Dr. Zudor Mónika

ügyvéd

Bereczk Imréné, kk. Mayer Bence és kk. Mayer Evelin,

kk. Bereczk Lilla és kk. Bereczk Benjámin

jogi képviseltében eljárva

Dr. Zudor Mónika Csilla
egyéni ügyvéd
1015 Bp., Széchenyi tér 2. II/6.

Melléklet:

- ügyvédi meghatalmazás,
- Fővárosi Törvényszék 22.P.22.507/2014/87. számú ítélet,
- Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.327/2019.sz perben meghozott végzése
- Öröklési bizonyítvány

Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvéd

1095 Budapest, Tinódi utca 1. C épület III/6.

tel.: 06/30-2074849

email: drzudor@t-online.hu

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Láng Orsolya osztályvezető részére

Budapest II. Kerületi Önkormányzat (Pivatal)

2019 NOV 08.

1024 Budapest,

Mechwart liget 1.

XIV/23-34
Szám
Hatalm

Melléklet 1 db
Eladó: dr. Varga Nikolett
Birtok

Tisztelt Dr. Láng Orsolya osztályvezető!

Bereczk Imréné (lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.), kk. Mayer Bence és kk. Mayer Evelin (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) törvényes képviselőként eljárva Bereczk Imola édesanya (lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.), továbbá kk. Bereczk Lilla és kk. Bereczk Benjámín (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) törvényes képviselőként eljárva Bereczk Imre András édesapja és Szabó Viktória édesanyja (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) Dr. Zudor Mónika ügyvéd (1095 Budapest, Tinódi utca 1. C épület III/6.) az alábbi nyilatkozatot terjesztem elő a 2019. október 28. napján kelt levelük alapján:

Tájékoztatom, hogy Ügyfelem a Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.614/2019/5. számú ítéletét 2019. november 04. napja vette át, elektronikusan, általam való letöltéssel.

Ügyfelcím bankszámlaszáma a perköltség teljesítése végett:

Bereczk Imola, mint Mayer Bence és Mayer Evelin felperesek édesanyja bankszámlaszáma:

Szabó Viktória, mint Bereczk Lilla és Bereczk Benjámín felperesek édesanyja bankszámlaszáma:

Bereczk Imréné felperes bankszámlaszáma:

Mindezek mellett az I. fokú ítélet nem fellebbezett részét a II. fokú ítélet nem érinti, így „A Ptk. 138. §-ának (1) bekezdése alapján ugyanakkor kötelezte az V. rendű felperest arra, hogy a telek ingatlanszakértő által megállapított ítélethozatalkori 139.000.000 forintos forgalmi értékéből kiindulva számított 23.166.666 forint ellenértéket fizessen meg az I. rendű alperesnek.”

Ezen összeg fizetési határideje az V. rendű alperes által a „tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 napon belül”.

Ügyfelem, Bereczk Imréné nem zárkozik el a 23.166.666 forint ellenérték korábbi megfizetésétől sem, amennyiben a korábbi kérelmünkkel egyezően, az ítéleten túli 8/24 tulajdoni hányad megváltására is sor kerülhet általa, azzal, hogy Bereczk Imréné a megváltási árat a szerződés megkötésének napjáig megfizeti az Önkormányzat felé, tekintettel arra, hogy Bereczk Imre és Bereczk Imréné jóhiszemű ráépítők voltak, a vagyonközösségük már a házasság felbontása előtt rendezésre került, a felépítmény teljes egészében Bereczk Imrénét illeti, és a telekrész forgalmi értéke, 139.000.000.-Ft összegben jogerősen megállapításra került.

Így módon a még fennmaradó 8/24 tulajdoni hányad összege 23.166.666.-Ft 4/24 tulajdoni hányad kétszerese, azaz 46.333.332.-Ft.

Amit a 2019. október 08. napján kelt levele tartalmaz, hogy a 6/24-ed tulajdoni hányad tekintetében a felépítményes forgalmi értékre tehetnek vételi ajánlatot az örökösök, teljes egészében kizárt, hiszen a jóhiszeműek Ügyfeleim, valamint ezáltal az Önkormányzat jogalap nélkül gazdagodna, és a közös tulajdon megszüntetése iránti eljárás során sem juthatna hozzá az Önkormányzat a felépítmény értékéhez.

Csatolom a kért meghatalmazást.

Kérem, hogy a fentiekről szíveskedjenek nyilatkozni, mivel, ebben az esetben a 4/24-ed és a 8/24-ed tulajdoni hányad megváltási ellenértékének megfizetésére soron kívül sor kerülhet, és a jogviszonyok rendezhetőekké válnak, oly módon, hogy a telek forgalmi értékét jogerős bírósági ítélet már megállapította.

Jelizzük, hogy személyesen is állunk rendelkezésükre, és várjuk érdemi nyilatkozatukat, hogy az Önkormányzattal a megállapodás aláírásra kerülhessen.

Budapest, 2019. november 05.

Tisztelettel,

Dr. Zudor Mónika

ügyvéd

Bereczk Imréné, kk. Mayer Bence és kk. Mayer Evelin,

kk. Bereczk Lilla és kk. Bereczk Benjámin

jogi képviseltében eljárva

Melléklet:

- ügyvédi meghatalmazás

Dr. Zudor Mónika Csilla
1095 Budapest, Terepka u. 1. C. Lph. 3/8
Tel.: 76226001-2-43
Fax: 76226001-2-43

10317
2020 FEBR 10.

Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvéd

1015 Budapest Széna tér 7. III/6.
levelezési címe: 1095 Budapest, Tinódi utca 1. C épület III/6.
tel.: 06/30-2074849
email.: drzudor@t-online.hu

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály**

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2020 FEBR 10.

XIV/13-14
szám

Előirat: c. a.

Melléklet: ...
Előadó: dr. Zudor Mónika
S. h. n.

Tisztelt Dr. Láng Orsolya osztályvezető!

Bereczk Imréné (lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.), kk. Mayer Bence és kk. Mayer Evelin (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) törvényes képviseletében eljárva Bereczk Imola édesanya (lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.), továbbá kk. Bereczk Lilla és kk. Bereczk Benjámin (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) törvényes képviseletében eljárva Bereczk Imre András édesapja és Szabó Viktória édesanyja (lakcím mindketten: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A.) Dr. Zudor Mónika ügyvéd (1015 Budapest, Széna tér 7. III/6.) az ismételt az alábbi ajánlattal kívánok élni a Tisztelt Önkormányzat felé.

Ismert Önök előtt, hogy Ügyfeim Budapest, Főváros II. Kerületi Önkormányzat I. rendű alperes, valamint Bereczk Imre II. rendű alperes ellen peres eljárást kezdeményeztek a lakhatásukat biztosító, 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. szám alatti ingatlan (továbbiakban Ingatlan is) vonatkozásában.

Az Ingatlan a tulajdoni lap alapján Ügyfeim tulajdonában áll 12/24 tulajdoni arányban és az Önkormányzat tulajdonában 12/24 tulajdoni arányban.

Az Ingatlanon Bereczk Imre és Bereczk Imréné családi házat épített, oly módon, hogy a ráépítés vonatkozásában az Önkormányzattal írásbeli megállapodás nem került aláírásra.

A Fővárosi Törvényszék 22.P.22.507/2014/87. számú ítéletében megállapította, hogy Bereczk Imre és Bereczk Imréné jóhiszemű ráépítők voltak, és az Önkormányzatot, mint I. rendű alperest „az ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségéből 4/24 tulajdoni hányad törlésének ténylegére kötelezte azaz, hogy ezen tulajdoni hányadot a földhivatal jegyezze be ráépítés jogcímén V. rendű felperes – Bereczk Imréné – javára az ingatlan-nyilvántartásban, ugyanakkor kötelezte az V. r. felperest, - Bereczk Imréné – hogy az ingatlanhányad megfelelő részének ellenértékét 23.166.666.- forintot fizessen meg az I. rendű alperes – Önkormányzat – részére.”

A 87. számú ítéletet a korábbi kérelmünkhöz csatoltuk.

Jelezzük, hogy a Fővárosi Ítéltábla ezen rendelkezéseket határozatában nem érintette, a perköltség pedig a Felek között rendezésre került.

A jogerős bírósági ítélet alapján is fennáll Bereczk Imre és Bereczk Imréné jóhiszeműsége a ráépítés tekintetében és a telekrész forgalmi értéke, 139.000.000.-Ft összegben jogerősen megállapításra került.

Így módon történt a 4/24 tulajdoni hányad összege 23.166.666.-Ft-ban meghatározásra, melynek megfizetésére Bereczk Imréné kötelezettséget vállalt.

Bereczk Imre és Bereczk Imréné már 1983-ban bejelentették az Önkormányzat jogelődjé felé, hogy az ingatlanrészt meg kívánják vásárolni, és a per alapján ezen szándékukat mindvégig fenn is tartották.

Bereczk Imre és Bereczk Imréné között az életközösség megszakadt, és házasságukat a bíróság 2013. június 25-én felbontotta, a házassági vagyonközösség megszüntetésére a bíróság előtt nem került sor, mivel a vagyonközösség már a felbontás előtt rendezésre került. A ráépítéssel birtokolt 12/24 tulajdoni hányad esetén úgy rendelkeztek, hogy az Önkormányzattal való megállapodás joga, és a felépítmény teljes egészében Bereczk Imrénét illeti, továbbá 2011. július 01. napján alakult ki az Ügyfelek tulajdoni hányada is, így az Ingatlan felett Ügyfeim teljeskörűen jogosultak rendelkezni, dönteni, természetesen az Önkormányzat tulajdoni hányada figyelembevételével. Bereczk Imre elhalálozását követően örökösei gyermekei, azonban hagyatékátadásra nem került sor.

Az elhunyt Bereczk Imre végrehajtási ügyeit rendező, de a házassági közös vagyon megosztására is vonatkozó, 2011. július 01. napján kelt megállapodást csatoljuk, így Bereczk Imréné jogosult a további tulajdoni hányadra is.

Bereczk Imréné a jogerős bírósági ítélet alapján 23.166.666.-Ft megfizetése mellett tulajdonosává válik az Ingatlan 4/24 tulajdoni hányadának is, így ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányada 8/24 tulajdoni hányadra nő, és a felépítmények is tulajdonosa.

Bereczk Imréné mindezek mellett, Ügyfeim, mint tulajdonostársak jóváhagyását, egyetértését bírva teljesíteni kívánja az Ingatlan 8/24 tulajdoni hányadának megváltási árát is, 46.333.332.-Ft összeget, azaz együttesen 69.500.000.-Ft, azaz hatvankilencmillió-ötszázezer forint összeget.

Mindezek alapján nem kívánt élni a 4/24-ed tulajdoni hányad megváltásával a Tisztelt Önkormányzat 2020. január 06. napján érkezett ajánlata alapján, hiszen a jogosultsága a jogerős bírósági ítélet melletti 4/24-ed tulajdoni hányadon túl a 8/24-ed tulajdoni hányad esetén is fennáll, ráépítés jogcímén.

A megjelölt 12/24 (4/24 és 8/24) tulajdoni hányadra felajánlott megváltási ellenérték az ítéletben szereplő telekérték, 139.000.000.-Ft Önkormányzati tulajdonban álló részére eső értékkel egyezik meg. A felépítmény vételárára a jóhiszemű ráépítés okán az Önkormányzat jogszerűen nem tarthat igényt, a felépítmény tulajdonosa Bereczk Imréné.

Ügyfeim nem kívánnak újabb peres eljárást kezdeményezni, hiszen a telek értéke, ráépítés jogszerűsége jogerősen megállapítható, az ítélettel meghatározásra került.

Kérjük, szíveskedjenek nyilatkozni az ítéleten túli 8/24 tulajdoni hányad megváltása felől, azzal, hogy Bereczk Imréné a megváltási árát a szerződés aláírását megelőző napig teljesíti a 4/24 tulajdoni hányad megváltási árával együtt.

A teljesítéshez a szükséges forrást a Change of Air Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1151 Budapest, Székely Elek utca 11., cégjegyzékszám: 01-10-047244, adószáma: 23709119-2-42, statisztikai számjel: 23709119-7022-114-01.) biztosítja 50.000.000.-Ft összegben, aki az erre vonatkozó nyilatkozatot – mint hitelígérvényt – megtette Bereczk Imréné felé.

A többi forrást a család biztosítja, mely jelentős megterhelés számukra, azonban 1993. óta próbálja a Bereczk család a helyzetet rendezni, mely mind az Önkormányzat, mind a Bereczk család közös érdeke.

Jelezzük, hogy az Ingatlan jelenleg négy II. kerületi család lakhatását biztosítja (teljes generáció), ahol 4 kiskorú gyermek él és tanul. Az Ingatlanban a villamoshálózat bővítése szükséges, illetve az ELMÜ mérőóráinak cseréjére is sor kell, hogy kerüljön, az ELMÜ jelzése alapján.

Ehhez kértük az Önkormányzat hozzájárulását, hiszen a villamoshálózat meghibásodása tényleges veszélyt hordoz magában, azonban azt a választ kaptuk, hogy megállapodás nélkül hozzájárulásra nem kerülhet sor.

A Bereczk család a jelenlegi Önkormányzatot támogatta a választások során, zöld, faültetési programokon való részvétellel, és „örök” II. kerületi lakosok.

Mindezek alapján is kérjük méltányos eljárásukat az ügyben, és segítő közreműködésük, hiszen a villamoshálózat teljes felújítása, és az Ingatlan megerősítése, felújítása azután tud megtörténni, ha a felépítmény mellett, a telek 4/12 tulajdoni hányada és a 8/12-ed tulajdoni hányad is Bereczk Imréné tulajdonába kerül.

Annak érdekében, hogy a telek és maga a felépítmény tekintetében mind az Önkormányzat, mind Bereczk Imréné valós képet kapjon a bíróság által felkért szakértő mellett, csatoljuk Eszéné Gyurácz Judit igazságügyi szakértő szakvéleményét, ami a telekértéket 122.000.000.-Ft-ban határozza meg, mely kevesebb mint a bírósági szakvéleményben megjelölt 139.000.000.-Ft, és mind az ingatlant, mind a helyszínt teljeskörűen megtekintette, „bent járt” és számos összehasonlító adatot is tartalmaz a szakvéleménye.

Jelezzük, hogy mindenképp szeretnénk az 1993. óta fennálló állapotot véglegesen rendezni, oly módon, hogy azt Bereczk Imréné is tudja teljesíteni, továbbá az Önkormányzat is jelentős bevételhez jut, hisz az 1993. óta felmerült telekérték növekedés az Önkormányzat hasznát jelenti.

Személyesen is állunk rendelkezésükre, és várjuk érdemi nyilatkozatukat, hogy az Önkormányzattal a megállapodás aláírásra kerülhessen.

Budapest, 2020. január 05.

Tisztelettel,

Dr. Zudor Mónika

ügyvéd

Bereczk Imréné, kk. Mayer Bence és kk. Mayer Evelin,

kk. Bereczk Lilla és kk. Bereczk Benjámin

jogi képviseltében eljárva

Melléklet:

- 2011.07.01. megállapodás,
- Eszéné Gyurácz Judit igazságügyi szakértő szakvéleménye

1095 Budapest, Gyúró utca 1. C. Lph. 36
Dr. Zudor Mónika ügyvéd
Képviselet: 98071708
Fax: 78226003-243

Házassági közös vagyont megosztó megállapodás

amely létrejött egyrészről

Bereczk Imre István

(születési név: Bereczk Imre István, születési hely és idő: Sárszentmiklós, 1939. augusztus 04., anyja neve: Herkó Hermina, lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A., szem. a. szám: 1 390804 1207, adószám: 8265122276)
mint férj – a továbbiakban: Férj –,

másrészről

Bereczk Imréné

(születési név: Gombkötő Luca, születési hely és idő: 1947. december 2., anyja neve: Galambos Luca, lakcím: 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A., szem. a. szám: 2 471202 6151, adószám: 8295543148)
mint feleség – a továbbiakban: Feleség
– együttesen: Házastársak (mindketten magyar állampolgárok) között az alábbiak szerint:

I./Előzmények

Felek rögzítik, hogy 1973. december 30. napján a Budapest, XII. Kerület anyakönyveztetője előtt házasságot kötöttek.

A Férj a Házastársak közös lakcíméül szolgáló 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. szám alatti ingatlanból a visszatérés szándéka nélkül 1998. március 26. napján elköltözött, tekintettel arra, hogy a Felek házassága véglegesen és helyrehozhatatlanul megromlott.

A Felek a meglévő vagyonukat természetben megosztották, illetve a közös lakcímül szolgáló ingatlant - 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. - már 1994. október 31. napján elajándékozták közös gyermekeik részére.

A 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. ingatlanban lévő ingóságokra, azok elhasznált jellege miatt a Férj nem tart igényt.

II./A Felek előtt ismert, a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. alatti, 12530/15 hrsz-ú, 1226 m² terület nagyságú, „kivett lakóház udvar” megjelölésű ingatlan esetén a telek 12/24 tulajdoni hányadának tulajdonosa Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata a Házastársak gyermekei mellett.

A telken jelenleg a Házastársak által felépített családi ház áll, azzal, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat szakvéleménye alapján az önkormányzati 12/24 tulajdoni hányad értéke 96.000.000.-Ft. Ezen érték mind a felépítményt, mind a telket tartalmazza, azonban a felépítményt a Felek a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdoni hányadára az Önkormányzat tudta mellett, használatbavételi engedélye mellett a Házastársak építették fel.

A Házastársak rögzítik, hogy a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. alatti ingatlan esetén Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat ellen a Feleség jogosult pert indítani elbirtoklás, ráépítés, vagy egyéb jogcímen, melyben a Férj alperesként vesz részt.

Per esetén a Feleség jogosult Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatával megállapodni, és a telek 12/24 tulajdoni hányadát megváltani, azzal, hogy ahhoz a Férj semmilyen módon nem köteles pénzbelileg hozzájárulni, azonban együttműködési kötelezettség terheli a Feleség pernyertessége érdekében.

Az ingatlan 12/24 tulajdoni hányadának megváltására akár elbirtoklás, akár ráépítés, akár egyéb jogcímen a Feleség jogosult, és a Feleséget illeti meg ezen tulajdoni hányad is kizárólagosan.

III./Felek rögzítik, hogy minden, 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. alatti ingatlanon kívüli ingatlan kizárólag a Férj tulajdonát képezi, arra a Feleség semmilyen jogcímen nem támaszt igényt.

Mindezek mellett a Férjet terheli ezen, 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. ingatlanon kívüli ingatlanok fenntartása, teljes költsége, mivel a Felek között az élet- és vagyonközösség 1998. március 26. napján megszűnt.

IV./ Felek jelen megállapodást a Férj, illetve Somogy Mega 2000 Kft. ellen kezdeményezett eljárások érdekében hozzák létre, mely alapján a Feleséget semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli a házasság fennállása okán, valamint annak érdekében, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatával való megállapodásra a vagyonközösség megosztása okán kizárólag a Feleség jogosult a megállapodás szerint.

Jelen megállapodás alapján földhivatali eljárásra nem kerül sor, mivel a III./ pont szerinti ingatlanok kizárólagos tulajdonosa a Férj vagy a Somogy Mega 2000 Kft., mely üzletrészenek a Férj a cégnyilvántartásba is bejegyzett tulajdonosa.

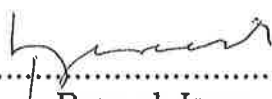
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatával való megállapodásig pedig a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35/A. alatti, 12530/15 hrsz-ú, 1226 m² terület nagyságú, „kivett lakóház udvar” megjelölésű ingatlan esetén a telek 12/24 tulajdoni hányadának Feleség nevére való átjegyzésére nincs mód.

Felek által nem szabályozott kérdések tekintetében az 1959. évi IV. törvényben megjelöltek az irányadók.

A Szerződő Felek a jelen okiratot – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alábbiak szerint írják alá.

Kelt: Budapesten, 2011. július 01. napján.


.....
Bereczk Imréné
Feleség


.....
Bereczk Imre
Férj


DR. KREPSZ EDINA
ÜGYVÉDI IRODA
1013 Budapest, Krisztina tér 3.
Tel.: +36 (1) 4578444
Fax: +36 (1) 4578440

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

1026 Budapest, Gárdonyi Géza út. 35.

hrsz: 12530/15



Értékbecslés fordulónapja:

2020. január 28.

Készítette:



Eszéné Gyurácz Judit

okl. építőmérnök

igazságügyi szakértő

nyilvántartási szám: 010066

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Bereczk Imréné a vizsgált ingatlan résztulajdonosa megbízott a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35. HRSZ.: 12530/15 szám alatti ingatlan telekértékének meghatározására.

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:	1026 Budapest, Gárdonyi Géza út. 35.	
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1	db
HRSZ (ok):	12530/15	
Az értékelt ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):	Kivett lakóház, udvar	
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	2 lakásos családi ház	

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:	belterület
Telek nagysága:	1226
Felépítmény(ek) építési időpontja:	1996
Övezeti besorolás	L6-II-07

4 ÉRTÉKELÉS

Az üres telek értéke	
Összesen	122 000 000 Ft
azaz	Egyszázhuszketőmillió forint

5. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, annak Vérhalom részén található. A környék kedvelt zöldövezet, keresett az ingatlanpiacon, kevés eladó építési telek található a környéken. Megközelíthetősége kocsival és tömegközlekedéssel is jó, ellátottsága kedvező, a közelben található a Móricz Zsigmond Gimnázium is.

A környék jellemzően családi és ikerházakkal, kis lakásszámú társasházakkal és régebbi villaépületekkel beépített.

A telek a Gárdonyi Géza út felé lejt, utcafronton található a gépkocsitárolók és a kertkapu. A telek díszfákkal, bokrokkal és fűvel beültetett, gondozott.

Csak a telek kerül értékelésre, mivel a résztulajdon vásárlás erre vonatkozik.

A telek övezeti besorolása L6-II-07 jelű hegyvidéki kertvárosias lakóterület, az alábbiakban található paraméterekkel.

Az összehasonlító adatok beépítési paraméterei is hasonlóak a vizsgálttal, de a közvetlen környéken nem található realizált friss adásvételi adat, ezért a meglévőket kellett korrigálni fekvés, nagyság és adásvételi időpont szerint.

A kínálati adatok nagy szórását mutatnak, de figyelembe vettem, hogy az ingatlanok többségét 80.000,- - 120.000,- Ft/ m² áron

Értékelés dátuma:

2020.01.28

Értékelést készítette:

Eszén Gyurácz Judit

okl. építőmérnök

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

közgazdasági szakokleveles mérnök

nyilvántartási szám: 010066

A szakvélemény érvényességi ideje 180 nap.

1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35.

1. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA

Bereczk Imréné a vizsgált ingatlan résztulajdonosa megbízott a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35. HRSZ.: 12530/15 szám alatti ingatlan telekértékének meghatározására.

2. RÖVID TÉNYÁLLÁS

Budapest, II. Gárdonyi Géza út 35. szám alatti ingatlan kivett lakóház, udvarként szerepel a tulajdoni lapon. Az eredetileg a Budapest II. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő telekre Bereczk Imre, Bereczk Imréné és kk Bereczk Imola nevére szóló építési engedély alapján egy 2 lakásos 4 szintes lakóépület épült, mely 1996-ban kapott használatbavételi engedélyt.

Jelen értékelés csak a **telekértéket tartalmazza**, mely az Önkormányzati tulajdonrész megváltása miatt kerül meghatározásra.

3. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának vagy ajánlati árait a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - 4.1. Műszaki szempontok:
 - 4.2. Építészeti szempontok:
 - 4.3. Használati szempontok:
 - 4.4. Telekadottságok:
 - 4.5. Infrastruktúra:
 - 4.6. Környezeti szempontok:
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
 5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és
 6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan

3.2.Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Ez a módszer nem alkalmas a telekérték meghatározására.

3.3. Költségalapú módszer:

Ez a módszer nem alkalmas a telekérték meghatározására.

4. HELYSZÍNI SZEMLE ÉS A FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK

A helyszíni szemlét 2020.január 28-án tartottam, ahol Bereczk Imréné és Bereczk Imre András volt jelen.

A szemle során bejártuk az ingatlant, állagát fényképfelvételeken rögzítettem.

Az értébecslés a helyszínen tapasztaltak, általam beszerzett tulajdoni lap, térképmásolat és a felektől kapott információk alapján készült.

Nem végeztem talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb vizsgálatokat, csak külső szemrevételezés alapján készült a becslés.

3. AZ INGATLAN ADATAI

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2020. január 28.

A szemlén részt vettek:

Bereczk Imréné és Bereczk Imre András

3.1. Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:	Budapest II.	HRSZ.:	12530/15
	1026 Budapest, Gárdonyi Géza út. 35.		
Ingatlan rendeltetése (tulajdoni lap szerint)	Kivett lakóház, udvar		
Tulajdoni lap kelte:	2020.01.28		
Jogi megjegyzés:			

	Tulajdonos(ok) neve:	Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések	Egyéb megjegyzés
1.	Budapest II. kerületi Önkormányzat	12/24	Holtigtartó haszonélvezeti jog Bereczk Imréné javára Perindítás		
2.	Bereczk Imréné	4/24			
3.	Mayer Evelin	2/24			
4.	Mayer Bence	2/24			
5.	Bereczk Lilla	2/24			
6.	Bereczk Benjamin	2/24			

Bejegyzett haszonélvező:	Bereczk Imréné
Széljegyek tartalma:	Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem Bereczk Imréné javára
Hasznosítás jelenlegi formája:	2 lakásos családi ház
Bérlő a lakóingatlanban:	nincs

3.1. Környezet jellemzői:

Településen belüli elhelyezkedése	Budapest, II. Vérhalom
Övezeti jelleg:	lakóövezet
Bontásra kijelölt terület:	nem
Megközelíthetősége, tömegköz. kapcs.:	autóbusszal és gépkocsival is könnyen elérhető
Alapfokú ellátás:	egészségügyi, oktatási, élelmiszer ellátás biztosított
Környezet jellege:	kedvelt kertvárosias lakóövezet
Környezet állapota:	kiemelkedő, zöldövezet
Parkolási lehetőség:	telken belül lehetséges
Határoló utca burkolata:	aszfaltozott
Környezeti ártalom szennyezettség	nincs
Ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények:	nincs

3.2. Telek jellemzői:

telek / telekrész területe	1226	m2
Formája	szabályos négyszög	
Övezet	lakó övezet	
Beépítettség	maximálisan beépített	
Telek tájolása	É-D	
Telek lejtésviszonya	utcafront felé lejt	
Telek elhelyezkedése	közbenő telek	
Panoráma	panorámás	
Kerítés anyaga	utcafronton garázsok, kertkapu, egyéb részeken fémkerítés	
Térburkolat	van	
A telken található növényzet	díszfák, bokrok, fű	
A telken található egyéb építmények	-	
A telek általános megítélése	gondozott	

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, annak Vérhalom részén található. A környék kedvelt zöldövezet, keresett az ingatlanpiacon, kevés eladó építési telek található a környéken. Megközelíthetősége kocsival és tömegközlekedéssel is jó, ellátottsága kedvező, a közelben található a Móricz Zsigmond Gimnázium is.

A környék jellemzően családi és ikerházakka, kis lakásszámú társasházakkal és régebbi villaépületekkel beépített.

A telek a Gárdonyi Géza út felé lejt, utcafronton található a gépkocsitárolók és a kertkapu. A telek díszfákkal, bokrokkal és fűvel beültetett, gondozott.

Csak a telek kerül értékelésre, mivel a résztulajdon vásárlás erre vonatkozik.

A telek övezeti besorolása L6-II-07 jelű hegyvidéki kertvárosias lakóterület, az alábbiakban található paraméterekkel.

Az összehasonlító adatok beépítési paraméterei is hasonlóak a vizsgálttal, de a közvetlen környéken nem található realizált friss adásvételi adat, ezért a meglévőket kellett korrigálni fekvés, nagyság és adásvételi időpont szerint.

A kínálati adatok nagy szórást mutatnak, de figyelembe vettem, hogy az ingatlanok többségét 80.000,- - 120.000,- Ft/ m2 áron kínálják.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2007.(I.18.) önkormányzati rendelete

Rend.terv: 201.6-12.21. / 2011-02-28

Hegyvidéki kertvárosias lakóterület

L6 jelű övezetek

37.§

(1) ⁽¹²²⁾ (123) Az övezetek területén a telkekre és az építészatra vonatkozó jellemzőket a 6. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

6. táblázat ⁽¹²²⁾ (123) (124)

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		építmény-magasság		
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélyége	legnagyobb beépítettség	határérték	háztérültség területén és tetőemeleten	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m
L6-II-01	BEH	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	5TM	5TT	LKZ	LKE	LNE
L6-II-01	SZ	2000	-	-	-	25	0,75	-	30	4,5	7,5
L6-II-02	SZ	1000	-	-	-	25	0,40	-	65	-	5,0
L6-II-03	O	1000	-	-	-	25	0,40	-	65	-	4,5
L6-II-04	SZ	1000	-	-	-	20	0,30	-	70	-	4,5
L6-II-05	O	1000	-	-	-	20	0,20	0,10	70	-	4,5
L6-II-06	O	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	6,0
L6-II-07	SZ	1000	-	20	30	15	0,30	0,10	75	-	7,5
L6-II-08	SZ	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	3,0	6,0
L6-II-09	O	1000	-	-	-	15	0,30	-	75	-	4,5
L6-II-10	Z	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	-	6,0
L6-II-11	Z	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	-	4,5

4. ÉRTÉKELŐ LAP

4.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

$$\text{Piaci érték (Fé)} = \text{hasznos alapterület (A)} \cdot \text{módosított alapérték}$$

A telekrész értékének (Té) meghatározása

$$Té = Ta \cdot A \cdot (1 + \text{összes } m)$$

ahol a Té = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határozom meg, a közelmúltban realizált, hasonló fekvésű, nagyságú és beépíthetőségű telekértékeket figyelembe véve. Mivel a közvetlen környezetben nem áll rendelkezésre elég eladási adat, az egész kerületet vettem figyelembe, korrigálva a fekvéssel, nagysággal, telekadottsággal, illetve a piaci tényezőkkel (áremelkedés).

A környéken kialakult fajlagos telekárak:

Adat / szempont	vizsgált Ing.	1	2	3	3	3
cím	1026 Budapest, Gárdonyi Géza út. 35.	1029 Budapest, Mufion u	1028 Budapest Golfút u. Rézsű u.	1029 Budapest Rézsű u.	1029 Budapest Ördögárok u.	1029 Budapest Rézsű u.
Szöveges jellemzés						
telekterület [m ²]	1 226	1018	1963	1913	541	804
INFO forrás	-	NAV adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis
Árak /Ft/	-	70 725 326	100 000 000	164 263 000	46 500 000	69 033 000
INFO kelle	-	2018.05.16	2018.11.16	2019.05.16	2019.05.16	2019.05.16
Fajlagos érték[Ft/m ²]	-	69 475	50 942	85 867	85 952	85 862
eladási / kínálati ár	-	0%	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
bérelti alapdíj [Ft/m ² ,hó]	-	69 475	50 942	85 867	85 952	85 862
Értékmódosító tényezők, a vizsgáltéhoz +- %-osan meghatározva						
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%
telekadottság	-		5%			
nagyság	-					
környezet	-	30%	35%	30%	30%	30%
jogi	-					
egyedi	-	10%	5%			
összesen	-	40%	45%	30%	20%	30%
korrigeáló tényező	-	1,40	1,45	1,30	1,20	1,30
Módosított Fajlagos érték [Ft/m ²]		97 265	73 867	111 627	103 142	111 621
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m ²]			99 504			

Igény-, per- és tehermentesen

Telek értéke	kerekítve	Ft	121 002 007	122 000 000
--------------	-----------	----	-------------	-------------

Piaci helyzetelemzés:

A környéken kb 70 telket kínálnak árak nagy szórást mutatnak. 20.000-400.000 Ft/m² között szórnak. A hasonló nagyságú és adottságú ingatlanok nagy része 80.000,-120.000,-Ft/m² áron kínálják. Ez is alátámasztja a z eladási adatok alapján kalkulált 99.000,- Ft/os m² árat.

A környezetben kialakult fajlagos kínálati telekárak:

Adat / szempont	vizsgált Ing.	1	2	3	3	3
cím	1026 Budapest, Gárdonyi Géza út. 35.	Budapest, II. Lipótmező	Budapest, II. Széher u.	Budapest, II. Kurucles	Budapest, II. Hűvösvölgy	Budapest, II. Lipótmező
Szöveges jellemzés				bontandó házzal		bontandó házzal
telekterület [m ²]	1 226	2337	1897	1826	1554	1490
INFO forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Árak /Ft/	-	249 000 000	239 900 000	229 000 000	174 900 000	169 000 000
INFO kelle	-	2020.január	2020.január	2020.január	2020.január	2020.január
Fajlagos érték[Ft/m ²]	-	106 547	126 463	125 411	112 548	113 423
eladási / kínálati ár	-	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
bérelti alapdíj [Ft/m ² ,hó]	-	95 892	113 817	112 870	101 293	102 081
Értékmódosító tényezők, a vizsgáltéhoz +- %-osan meghatározva						
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%
telekadottság	-					
nagyság	-					
környezet	-					
jogi	-					
egyedi	-			-10%	bontás	-10%
összesen	-	0%	0%	-10%	0%	-10%
korrigeáló tényező	-	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
Módosított Fajlagos érték [Ft/m ²]		95 892	113 817	101 583	101 293	91 872
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m ²]				100 691 Ft		

Igény-, per- és tehermentesen

Telek értéke	kerekítve	Ft	123 692 939	123 700 000
--------------	-----------	----	-------------	-------------

4.2 AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A piaci összehasonlító módszerrel megállapított értéket fogadjuk el forgalmi értéknek, mert lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket ez a módszer adja. A kínálati adatokból számolt telekérték ellenőrzésre szolgál.

	1/1 tulajdoni hányad
Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	122 000 000 Ft

MELLÉKLETEK

- 1 térképek
- 2 tulajdoni lap
- 3 hiteles térképmásolat
- 4 fotók

Térképrészletek





Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/6

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 19143/4/2020

2020.01.28

Szektor: 40

BUDAPEST II. KER.

Belterület: 12530/15 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza út 35. "Földmérési állomás alatt"

Széjegy: 1903/00/ 2019.12.02

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Baracsk Imréné sz.név: Gombkötő Luca, sz.név: Galambos Luca cím: 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza út 35/A.

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Baracsk Imréné sz.név: Gombkötő Luca, sz.név: Galambos Luca cím: 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza út 35/A.

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Baracsk Imréné sz.név: Gombkötő Luca, sz.név: Galambos Luca cím: 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza út 35/A.

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Baracsk Imréné sz.név: Gombkötő Luca, sz.név: Galambos Luca cím: 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza út 35/A.

Földmérési területi változás előtt: 0 (m2) törli határozat: 46222/1/2001/00.11.18

Földmérési területi változás előtt: 1226 (m2) törli határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mivelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

területi kat. t. jöv. alomstály adatai

ha.m2 h.fill.

ter. kat. jöv.

ha.m2 h.fill.

- Kivett lakóház, udvar

0

0.00

H.R.E.S.Z.

tulajdoni hányad: 1/0 törli határozat: 46222/1/2001/00.11.28

bejegyző határozat: érkezési idő: 42610/1983/1983.11.15

törli határozat: 46222/1/2001/00.11.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Baracsk Imre

szül.: 1939

a.név: Mária Hermína

cím: 1124 BUDAPEST Dózsa út 19

tulajdoni hányad: 1/0 törli határozat: 46222/1/2001/00.11.28

bejegyző határozat: érkezési idő: 42610/1983/1983.11.15

törli határozat: 46222/1/2001/00.11.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Baracsk Imréné

sz.név: Gombkötő Luca

szül.: 1947

cím: 1124 BUDAPEST Dózsa út 19

tulajdoni hányad: 1/0 törli határozat: 46222/1/2001/00.11.28

bejegyző határozat: érkezési idő: 30014/1987/1986.07.23

törli határozat: 46222/1/2001/00.11.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Baracsk Imre

szül.: 1939

cím: 1124 BUDAPEST Dózsa út 19

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/6

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 119143/4/2020

2020.01.28

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 61

Belterület 12530/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 1/8 törő határozat: 46222/1/2001/00.11.28
bejegyző határozat, érkezési idő: 30014/1987/1986.07.23

törő határozat: 46222/1/2001/00.11.28

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Bereczk Inréné
sz.név: Gombkötő Luca
szül. : 1947
cím : 1124 BUDAPEST Derez utca 19

12. tulajdoni hányad: 12/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.

13. tulajdoni hányad: 4/24 törő határozat: 144169/3/2011/11.09.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 46222/1/2001/00.11.28

törő határozat: 144169/3/2011/11.09.15

jogcím: ajándékozás 239131/1994.

jogállás: tulajdonos

név : Bereczk Inola

szül. : 1974

a.név : Gombkötő Luca

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi G. utca 35/A

14. tulajdoni hányad: 4/24 törő határozat: 144169/3/2011/11.09.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 46222/1/2001/00.11.28

törő határozat: 144169/3/2011/11.09.15

jogcím: ajándékozás 239131/1994.

jogállás: tulajdonos

név : Bereczk Imre András

szül. : 1977

a.név : Gombkötő Luca

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi G. utca 35/A

15. tulajdoni hányad: 4/24 törő határozat: 144169/3/2011/11.09.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 46222/1/2001/00.11.28

törő határozat: 144169/3/2011/11.09.15

jogcím: ajándékozás 239131/1994.

jogállás: tulajdonos

név : Bereczk Ádám

szül. : 1992

a.név : Gombkötő Luca

cím : 1124 BUDAPEST XII. KER. Derez utca 19.

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 XI. Kerületi Hivatala				Oldal: 3/6	
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415					
Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat					
Megrendelés szám: 119143/4/2020					
2020.01.28					
BUDAPEST II. KER.		Szektor : 64			
Belterület: 12530/15 helyrajzi szám					
		Folytatás a következő lapról			
		II. RÉSZ			
16. tulajdoni hányad: 4/24					
bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15					
jogcím: ajándékozás					
utalás: II./15.					
jogállás: tulajdonos					
név : Bereczki Imre					
sz.név: Gombkötő Luca					
szül. : 1947					
a.név : Gáboros Luca					
cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.					
17. tulajdoni hányad: 2/24					
bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15					
jogcím: ajándékozás					
utalás: II./13.					
jogállás: tulajdonos					
kiskorú					
név : Mayer Bence					
sz.név: Mayer Bence					
szül. : 2002					
a.név : Bereczki Imola					
cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.					
18. tulajdoni hányad: 2/24					
bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15					
jogcím: ajándékozás					
utalás: II./13.					
jogállás: tulajdonos					
kiskorú					
név : Mayer Evelin					
sz.név: Mayer Evelin					
szül. : 2005					
a.név : Bereczki Imola					
cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.					
19. tulajdoni hányad: 2/24					
bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15					
jogcím: ajándékozás					
utalás: II./14.					
jogállás: tulajdonos					
kiskorú					
név : Bereczki Milla					
sz.név: Bereczki Milla					
szül. : 2005					
a.név : Szabó Viktória					
cím : 1036 BUDAPEST Károkatona út 60.					
		Folytatás a következő lapra			
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 XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés száma: 119143/4/2020
2020.01.28

Oldal: 4/6

BUDAPEST II. KER.
Beltérület: 12530/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H. R. É. S. Z.

Szeletor: 6

20. tulajdoni hányad: 2/24
bejegyző határozat, érkezési idő: 140169/3/2011/11.09.15
jogcími ajándékozás
utalás: II /14.
jogállás: tulajdonos
kiskorú
név : Beresck Benjámin
sz.név: Beresck Benjámin
szül.: 2011
a.név : Szabó Viktória
cím : 2096 ÚRÁN Művelődési út 49.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42510/1991/1991.11.13
Beépítési kötelezettség teljesítéséig elidegenítési tilalom
jogosult:
név: II. KER. TÁJÁCS VB. IGAZGATÁSI OSZTÁLY
cím : 1277 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.

DI. R. É. S. Z.

tör. határozat: 46222/1/2001/00.11.28

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 140241/1990/1990.12.29
Végrehajtási jog: az járulékok erejéig
208000 Ft.
utalás: II /6-7, II /10-11.
jogosult:
név: II. KER. TÁJÁCS VB. FENNTARTÓ OSZTÁLY
cím : 1277 BUDAPEST Mechwart térf.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 30491/1991/1991.02.11
Vétel jog az utalás megvalósítására
1993. december 11-ig.
utalás: II /6-7, II /10-11.
jogosult:
név: MÉRKÉNYI VÁLTÓ ÉS VÁLTÓBEFEKTETŐ BANK RT.
cím : 1051 BUDAPEST V. KER. József Attila utca 24

DI. R. É. S. Z.

tör. határozat: 190928/1996/1996.10.29

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 239131/1994/1994.11.26
Egyéb beresck Inna, Beresck Inna András, Beresck Ádám 1124. Budapest Dózsa u.19. szám alatti lakosok tulajdonába jegyzési kérelme, valamint Beresck Inna és neje holtig tartó házközlésének jog bejegyzési kérelme elutasításra került.

Folytatás az előző lapon

Folytatás az előző lapon

tör. határozat: 46222/1/2001/00.11.28

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 XI. Kerületi Hivatala Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat Megrendelés szám: 1191434/2020 2020.01.28 BUDAPEST II. KER. Belterület: 12530/15 helyrajzi szám	Oldal: 5/6 Szektor: 6 Folytatás az előző lapon M I R E S Z 99. bejegyzés határozat, érzékelési idő: 220783/1/2000/00.09.14 törölő határozat: 46222/1/2001/00.11.28 Fellebbezés a 239131/1994. számú első fokú határozat ellen. jogosult: név: Bereczk Imola és Társai cím: 1124 BUDAPEST XII. KER. Deres utca 19. 100. bejegyzés határozat, érzékelési idő: 46222/1/2001/00.11.28 törölő határozat: 144169/3/2011/11.09.15 Holtig tartó haszonélvezeti jog a 239131/1994. sz. rangsorában. utalás: II /13-15. jogosult: név: Bereczk Inre szül.: 1939 a. név: Merkó Hernéna cím: 1124 BUDAPEST XII. KER. Deres utca 19. 101. bejegyzés határozat, érzékelési idő: 46222/1/2001/00.11.28 törölő határozat: 144169/3/2011/11.09.15 Holtig tartó haszonélvezeti jog a 239131/1994. sz. rangsorában. utalás: II /13-15. jogosult: név: Bereczk Irmáné sz. név: Gombkötő Luca szül.: 1947 a. név: Galambos Luca cím: 1124 BUDAPEST XII. KER. Deres utca 19. 102. bejegyzés határozat, érzékelési idő: 46222/2/2001/01.03.05 törölő határozat: 46222/3/2001/00.12.12 Fellebbezés a 46222/2001. számú I. fokú határozat ellen. jogosult: név: Bereczk Imola és Társai cím: 1124 BUDAPEST XII. KER. Deres utca 19. 103. bejegyzés határozat, érzékelési idő: 166529/1/2009/09.09.09 törölő határozat: 144169/3/2011/11.09.15 Végrehajtási jog 4.430.395 Ft, azaz hatmillió-hatvánharmadszáz-háromszázkilencvenöt Ft és járulékaik az előző utalás: II /15. jogosult: név: XI. KER. TERNÓGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Széchenyi utca 2. 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 XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 6/6

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1191434/2020

2020.01.20

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 61

Belterület 12530/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15

törölő határozat: 39869/1/2016/16.01.21

Végrehajtási jog 6 630 395 FT, azaz hatmillió-hatvánházszázötven-háromszázkilencvenöt FT

adótervezés és járulékaik erejéig.

III/13. rangsorában, utalásváltozás miatt.

utalás: II /16.

jogosult:

név: ADÓ-ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL

cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Széchenyi utca 2.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15

törölő határozat: 136567/1/2019/19.07.26

Holtig tartó használati jog

III/10. rangsorában, utalásváltozás miatt.

utalás: II /17-20.

jogosult:

név: Bereczk Imre

szül.: 1939

a.név: Herkó Hermína

cím: 1124 BUDAPEST XII. KER. Dera utca 19.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 144169/3/2011/11.09.15

Holtig tartó használati jog

III/11. rangsorában, utalásváltozás miatt.

utalás: II /17-20.

jogosult:

név: Bereczk Imréné

sz.név: Gombkötő Luca

szül.: 1947

a.név: Galambos Luca

cím: 1026 BUDAPEST II. KER. Gárdonyi Géza utca 35/A.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 87796/5/2015/15.04.22

Perindítás

15.P.22.507/2014/13. (Mayer Bence és társai felperecek- Budapest II. kerület Önkormányzata és

társai alperesek).

jogosult:

név: FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Markó utca 27.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

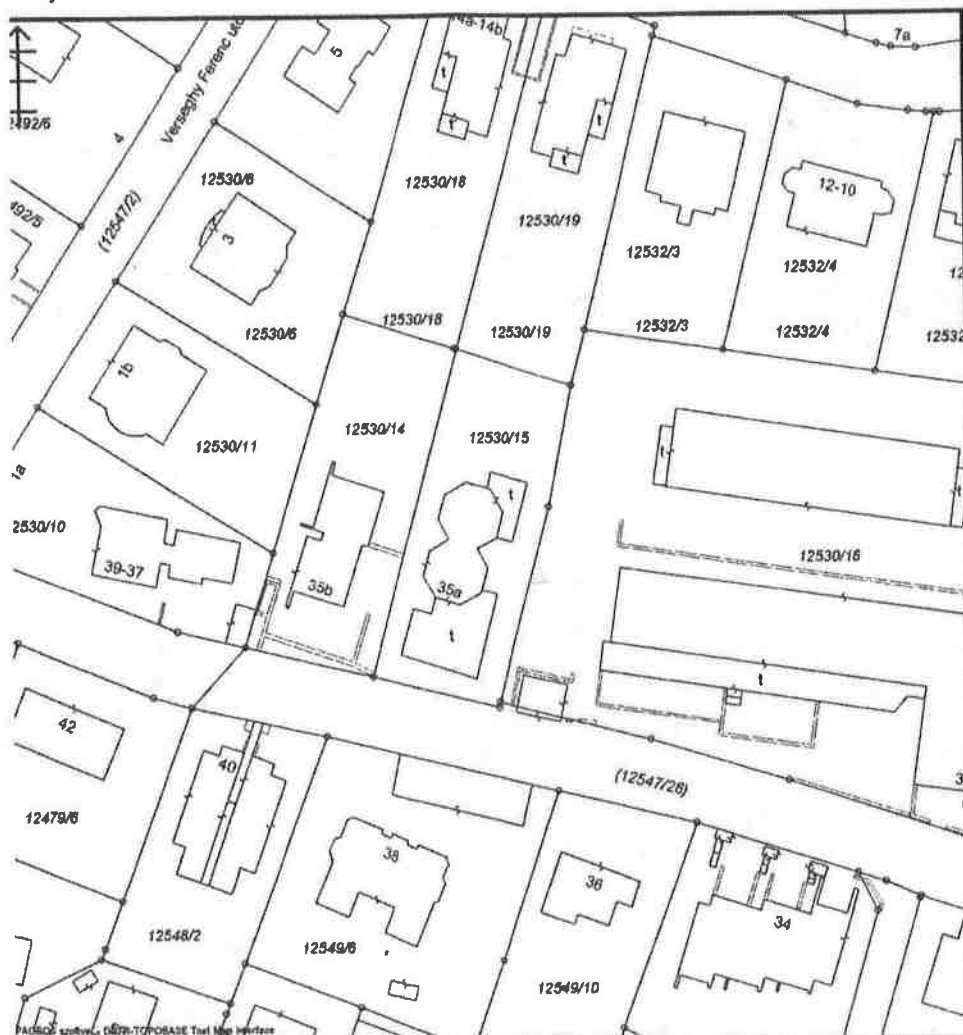
E-hiteles térképmásolat

2018.05.15 06:43:56

ajzsi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 12530/15

Megrendelés szám: 9000/6503/2018

arány: 1 : 1000



térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

FOTÓK

homlokzatok



UTCAI HOMLOKZAT



KÖRNYEZET



TERASZ



UDVAR



KERT



OLDALKERT





KERT



BEJÁRAT



KERT



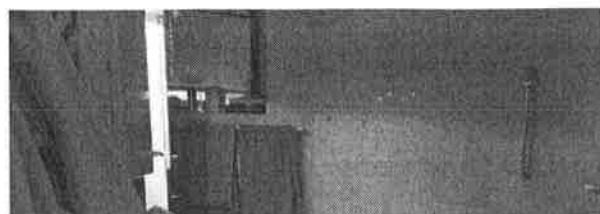
OLDALKERT



LAKÓTÉR



NAPPALI





TETŐTÉR



FÜRDŐSZOBA



KONYHA



SZOBA



TETŐTÉR



FÜRDŐSZOBA