

ELŐTERJESZTÉS

törvényes öröklés útján megszerzett ingatlan önkormányzati vagyona vonásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. MÁRC. 13.

Átvette: 

A Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Hatósági Főosztályának 7/675/2024 ügyiratszámú tájékoztatása alapján (sz.n.: [REDACTED], szül.: [REDACTED], a.n.: [REDACTED]), 1157 Budapest, Nyírpalota út 85.3. emelet 18. szám alatti lakos 2024. január 16. napján elhunyt. A közhiteles tulajdoni lap szerint az ingatlan-nyilvántartásban a 91158/75/A/147 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest, XV. kerület, Nyírpalota út 85. 3. emelet 18. alatti, 53 m² alapterületű, 2 szobás, összkomfortos társasházi lakás (a továbbiakban: Lakás) 1/1 arányú tulajdonjoga az örökösök hagyatékát képezte. Az örökösök végintézkedés hátrahagyásával, azonban törvényes örökösök nélkül hunyt el. A hagyatéki eljárás során megállapítást nyert, hogy a rendelkezésre álló végrendelet alakilag aggálytalan, azonban az örökösök írásbeli magánvégrendeletében a végrendeleti örökösnek szóló juttatás érvényessége, ezáltal az egész végrendelet tartalmi okból aggályos, mivel a végrendeleti örökös az egyik tanú egyenes ági rokona (apa-fia kapcsolat), vagyis a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 1. pont szerinti hozzátartozója, illetve a végrendeleti örökös a végrendelet készítésekor jelen volt, ekként a Ptk. 7:19. § (3) bekezdése szerinti „közreműködő”-nek tekinthető, mely által a jelenléte, tevékenysége a végrendelet tartalmának érdemi befolyásolására nyújtott lehetőséget.

A törvényes örökösök és végintézkedés hiánya esetén a Ptk. 7:74. § (3) bekezdése értelmében „az örökösök tulajdonát képező belföldi ingatlan esetében más örökös hiányában – ide nem értve, ha az örökösöknek az örökség visszautasítása folytán nincs más örököse – az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvényes örökös.”.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) polgármestere a tulajdonosi jogok gyakorlójaként a hagyatéki tárgyaláson meghatalmazottja útján a végrendeleti juttatás, ezzel a végrendelet érvénytelenségére hivatkozó megtámadó nyilatkozatot tett a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján.

„35. § (2) A polgármester a Képviselő-testület két ülése között felmerülő halaszthatatlan esetben döntést hozhat a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó ügyben, kivéve a Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozó ügyeket.”

A hagyatéki eljárás során törvényes örökösök felkutatása nem járt eredménnyel és megállapítást nyert, hogy az örökösök végrendelete tartalmilag aggályos. Az eljáró közjegyző a 2024. november 19-én kiadott ideiglenes hagyatékátadó végzésében az örökösök hagyatékát törvényes öröklés jogcímén Budapest Főváros XV. Kerület

Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata, mint törvényes örökös részére adta át, amely 2024. december 13-án vált jogerőssé. Az ideiglenes hatályú végzés 2025. január 31. napjával teljes hatályúvá vált, mely 2025. február 25. napjától jogerős, így az Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetővé vált.

A Lakást hagyatéki teherként a 232.769 Ft közjegyzői díj és [REDACTED] hagyatéki hitelező által bejelentett 495.539 Ft temetési és kegyeleti költség terheli. A közjegyzői díjat az Önkormányzat megtérítette. Az elhunyt személy temetésének költségeit az örökhagyó élettársa előlegezte meg.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2025. január 10-én készített ingatlanforgalmi értékelés szerint az öröklés által tulajdonba adott Lakás ingatlanforgalmi értéke: 40.300.000 Ft.

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján a helyi önkormányzatok teljes személyes illetékmentességben részesülnek.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (2) bekezdése alapján „Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, vagy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan esetén [...] 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.”

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 15/B. § (1) bekezdése szerint „Vagyontárgy tulajdon- és használati jogának ingyenes megszerzéséről a Képviselő-testület dönt.” A Rendelet 13. § (1) bekezdése szerint „Az Önkormányzat ingatlan vagyonát a számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értéken, [...] tartja nyilván.” A 13. § (2) bekezdése alapján „Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, vagy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan és 500 ezer Ft feletti ingó vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.”

A Képviselő-testületnek rendelkeznie kell a tulajdonba adott ingatlan vagyonkataszteri, analitikus nyilvántartásáról.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek az ingatlan önkormányzati vagyonba vonását az ingatlanforgalmi értékelés alapján megállapított forgalmi értéken.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2025. március 13. „B”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Hatósági Főosztály megkeresése
3. számú melléklet: Nyilatkozat
4. számú melléklet: Hagyatékátadó végzés
5. számú melléklet: Értékelési bizonyítvány


2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2025. 03. 13. Aláírás: 

3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2025. 03. 13. Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2025. 03. 13. Aláírás: 

6. Meghívandók: -

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest XV. kerület, belterület 91158/75/A/147 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest, XV. kerület, Nyírpalota út 85. 3. emelet 18. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlant törvényes öröklés jogcímen, sükségszerű örökösként tulajdonba veszi és 40.300.000 Ft értéken, üzleti vagyónként az Önkormányzat nyilvántartásába helyezi.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos hagyatéki teher rendezéséről, valamint a változás önkormányzati ingatlanvagyón-kataszter és a pénzügyi tárgyi eszköz nyilvántartásba történő felvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. március 27. (döntésre)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyónváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

- 2.) a hagyatéki teherként jelentkező 495.539 Ft, azaz négyszázkilencvenötezer-ötszázharminckilenc Ft temetési és kegyeleti költség fedezetét a 2025. évi költségvetési rendelet soron következő módosításakor az 1001 Általános működtetési feladatok alcímen belül az „Általános tartalék” jogcímről biztosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. március 27. (döntésre)

2025. évi költségvetési rendelet soron következő módosítása (a pénzügyi fedezet biztosítására)

Jogszabályi hivatkozások:

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 7:74. § (3) bekezdése
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja,
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996 évi LXXXV. törvény 32/A (1) bekezdése,
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése, 15./B § (1) bekezdése; 37.§.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2025 MÁRC 13.
Átvette: *[Signature]*

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: *[Signature]*
2025 MÁRC 13.
.....hón

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/5414/2025

2025.01.08

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 91158/75/A/147 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 85. 3. emelet. ajtó:18.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	2 0	195/100000	magán
-------	----	-----	------------	-------

Bejegyző határozat: 182844/1994/1994.08.08

2. bejegyző határozat: 118257/1994/1994.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 170564/1996/1996.09.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : ██████████

sz.név: ██████████

szül. : ██████████

a.név : ██████████

cím : ██████████

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 69557/1/2015/15.04.17

jogcím: öröklés

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : ██████████

sz.név: ██████████

szül. : ██████████

a.név : ██████████

cím : ██████████

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

a(z)/.....-...../2024. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

Nagy Andrea - 2024.10.24. 16:00:43



Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3235 • KRID: 706132928

hatosagifosztaly@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Ügyiratszám:

7/675/2024

Ügyintézés helye:

Igazgatási Osztály

Általános Igazgatási

Csoport

Ügyintéző:

Szabó Orsolya

Tel.: +36 1 305 3210

Tárgy: megkeresés

Melléklet: Közjegyző megkeresése, végrendelet

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Jogi és Szervezési Osztály

dr. Végh Ádám osztályvezető részére

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Dr. Nemes Tamás közjegyző a 11022/N/266/2024/13. számú megkeresésében néhai [REDACTED] hagyatéki ügyében megküldte Hivatalunknak a hagyatéki tárgyalásról szóló jegyzőkönyvet azzal, hogy a kihirdetett írásbeli magánvégrendeletet tartalmilag aggályosnak tartja.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 7:37. § (1)–(3) bekezdése szerint a végrendelet érvénytelenségét és hatálytalanságát megtámadó nyilatkozat alapján lehet megállapítani. A megtámadó nyilatkozatban meg kell jelölni az érvénytelenség vagy a hatálytalanság okát. Megtámadásra az jogosult, aki az érvénytelenség vagy a hatálytalanság megállapítása esetén maga örökölné, vagy a végintézkedéssel reá rótt kötelezettségtől vagy más teherrel mentesülne. A végrendelet érvénytelenségét vagy hatálytalanságát a megtámadásban érvényesített okból és a megtámadó személy javára lehet megállapítani.

A Ptk. 7:74. § (3)–(4) bekezdése szerint az örökös hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvényes örökös. Ebben az esetben az öröklés alá esik az ingatlanon található azon ingó dolog is, amely az örökös tulajdonában állt halálakor.

[REDACTED] hagyatékaéhoz tartozik a 1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3/18. szám alatti, 91158/75/A/14 helyrajzi számú ingatlan, és a végrendeleti örökösön illetve a kerületi Önkormányzaton kívül más örököse nincs. Ebből adódóan az Önkormányzat érdekeltté vált az öröklésben, és így jogosult a végrendelet megtámadására.

A közjegyző a megkeresésében említ tartalmi kifogást a végrendeletre vonatkozóan, mivel a végrendeleti örökös az egyik tanú egyenesági rokona (apa-fia kapcsolat), vagyis a Ptk. szerinti hozzátartozója.

Fentiek alapján kérem, Jegyzői Iroda szíves közreműködését közjegyző által kért nyilatkozat elkészítésében.

Budapest, dátum időbélyeg szerint

Tisztelettel,

dr. Zsidei Kinga

aljegyző helyett

Nagy Andrea

osztályvezető



Budapest Főváros
XV. Kerület Önkormányzata

JEGYZŐI IRODA

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.
Tel.: +36 1 305 3156
jegyzoiroda@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/2276-2/2024

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási
Osztály

Tárgy: Végrendelet megtámadása
Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

NYILATKOZAT

Dr. Nemes Tamás Gábor közjegyző néhai [REDACTED] (sz.n.: [REDACTED])
[REDACTED] szül.: [REDACTED], a.n.: [REDACTED] a továbbiakban:
Örökgyógyó) hagyatéki ügyében a 11022/N/266/2024/13. ügyszámú hagyatéki tárgyalásról
szóló jegyzőkönyv megküldésével tájékoztatta Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,
Pestújhely, Újpalota Önkormányzatát arról, hogy a kihirdetett írásbeli magánvégrendelet
alakilag aggálytalan, tartalmilag azonban a [REDACTED] végrendeleti örökös részére való
végrendeleti juttatás érvényessége aggályos.

Alulírott, dr. Bódi Tamás kamarai jogtanácsos, a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,
Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának képviselőjeként eljárva, a végrendelet megtámadása
érdekében az alábbi nyilatkozatot teszem:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 7:37. § (1) és (2)
bekezdése értelmében [REDACTED] örökgyógyó Budapest, 2021. február 19.
napján kelt írásbeli magánvégrendeletét meg kívánom támadni az alábbiakra tekintettel:

A hagyatéki tárgyaláson megállapítást nyert, hogy a kihirdetett írásbeli magánvégrendelet
egyik tanúja, [REDACTED] egyenesági rokona, nevezetesen gyermeke, tehát a Ptk. szerinti
hozzátartozója [REDACTED] végrendeleti örökösnek. A Ptk. 7:19. § (1) bekezdése
értelmében „Az írásbeli magánvégrendelet **tanúja**, a végrendeletkezésnél közreműködő
személy vagy **ezek hozzátartozója javára szóló juttatás érvénytelen**, kivéve, ha a
végrendeletnek ezt a részét az örökgyógyó sajátkezűleg írta és aláírta.” A (2) bekezdés
alapján „A tanú vagy a hozzátartozója részére szóló juttatás akkor sem érvénytelen, ha a
végrendelet megalkotásában **az érintett tanún kívül még két tanú vett részt**”.

A rendelkezésre álló iratokból megállapítható, hogy egyfelől Örökgyógyó végrendelete géppel
íródott, így a „sajátkezűleg írta és aláírta” Ptk. szerinti feltétel nem teljesült, másfelől a
végrendelet megalkotásában mindösszesen két tanú vett részt. A hagyatéki tárgyalásról
készült jegyzőkönyv alapján megállapítható továbbá, hogy a végrendeleti örökös jelen volt a
végrendelet megalkotásakor, állítása szerint Örökgyógyó mellett volt, miközben az Örökgyógyó
gépelt a végrendeletet. A Ptk. 7:19. § (3) bekezdése rögzíti, hogy „Közreműködőnek
minősül a végrendelet megfogalmazója, szerkesztője, leírója és minden olyan személy,
akinek tevékenysége **a végrendelet tartalmának érdemi befolyásolására nyújt
lehetőséget**.” Az eset összes körülményeinek figyelembevételével tehát megáll az az
álláspont is, amely szerint végrendeleti örökös egyben a végrendelet közreműködőjének is
minősül, így önmagában erre a tényre tekintettel is aggályosnak tartom a végrendelet
tartalmi érvényességét.

A hagyatéki eljárás során megállapítást nyert, hogy a Budapest belterület 91158/75/A/147
helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 85. 3. emelet 18.
szám alatti lakás 1/1 tulajdoni hányadban az Örökgyógyó tulajdonában állt, a törvényes
örökösök felkutatása nem járt eredménnyel.

Tekintettel arra, hogy törvényes örökösök hiányában, illetve a rendelkezésre álló végintézkedés érvénytelenségének megállapítása esetén a Ptk. 7:74. § (3)-(4) bekezdése értelmében „az örökhagyó tulajdonát képező belföldi ingatlan esetében más örökös hiányában – ide nem értve, ha az örökhagyónak az örökség visszautasítása folytán nincs más örököse – az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvényes örökös. A (3) bekezdés szerinti öröklés alá esik az ingatlanon található azon ingó dolog is, amely az örökhagyó tulajdonában állt halálakor.”, Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata **igényt tart az 1157 Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 85. 3. emelet 18. szám alatti, 53 m² alapterületű, 2 szobás, összkomfortos lakás tulajdonjogára, mint törvényes örökös.**

Nyilatkozatom a Ptk. 7:19. § (1) és (3) bekezdésén, a 7:37. § (1)-(3) bekezdésein, valamint a 7:74. § (3) bekezdésén alapul.

Képviselési jogosultságom a 2/2276-3/2024 iktatószámon a hagyatéki eljárás keretében benyújtásra került.

Budapest, 2024. november 19.”


dr. Bódi Tamás
kamarai jogtanácsos
(KASZ: 36080618)



Kapják:

1. Dr. Nemes Tamás Gábor közjegyző – 1156 Budapest, Páskomliget utca 53. 6. emelet 24.
2. Irattár

Tárgy: Meghatalmazás

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros
XV. Kerület Önkormányzata

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360

polgarmester@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Ügyiratszám:

2/2276-3/2024

Ügyintézés helye:

Jegyzői Iroda

Ügyintéző:

dr. Jónás-Varga Cintia

MEGHATALMAZÁS

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata

(1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., PIR szám: 735782, adószáma: 15735784-2-42)

képviselétében eljárva Cserdiné Németh Angéla polgármester

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:15. § (1) bekezdése, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 66. § (2) bekezdése és 68. § (2) bekezdése alapján **meghatalmazom**

dr. Bódi Tamás kamarai jogtanácsost

KASZ szám: Budapesti Ügyvédi Kamara 36080618

mint a Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal köztisztviselőjét,

hogy **Dr. Nemes Tamás Gábor közjegyző** (1156 Budapest, Páskomliget utca 53. 6. emelet 24.) előtt folyó néhai [REDACTED] (sz.n.: [REDACTED], szül. [REDACTED] a.n.: [REDACTED]) hagyatéki ügyében Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatát **teljes jogkörrel képviselje.**

Budapest, 2024. november „18.”



Cserdiné Németh Angéla
Budapest Főváros XV. Kerület
Önkormányzat
Cserdiné Németh Angéla
polgármester



Dr. Nemes Tamás Gábor Közjegyzői Irodája
H-1156 Budapest, Páskomliget utca 53. VI/24.
Telefon: +36 (1) 417-5259, +36 (1) 414-0242
Hivatali tárhely: MOKKIT, KRID: 342479118; Székhelykód: K11022
E-mail: iroda@kozjegyzonemes.hu

11022/N/266/2024/16. ügyszám

Alulírott Dr. Nemes Tamás Gábor budapesti közjegyző a Budapesten, 2024. év január hó 16. napján végintézkedés hátrahagyása mellett elhunyt néhai

(születési neve: [REDACTED] született: [REDACTED]
anyja születési neve: [REDACTED])

volt 1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3/18. szám alatti lakos örökhagyó hagyatéka ügyében meghozta az alábbi

**IDEIGLENES HATÁLYÚ
HAGYATÉKÁTADÓ VÉGZÉST:**

A közjegyző a következők szerint állapította meg a rendelkezésre álló okiratok, a hagyatéki tárgyalásokon tett nyilatkozatok és a rendelkezésre álló adatok alapján a hagyatéka átadásának alapjául szolgáló tényállást, az öröklés rendjét, valamint, hogy a hagyatékkal szemben ki és milyen jogcímen támasztott igényt:

I. HAGYATÉKI VAGYON:

*

1./ a Budapest XV. kerület, belterület, 91158/75/A/147 helyrajzi számon felvett, a tulajdoni lap szerint 1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3. emelet ajtó: 18. szám alatti „lakás” megnevezésű, 53 m² területű ingatlan a tulajdoni lap II. rész 5. és 6. sorszámai szerint az örökhagyó összesen 1/1 arányú tulajdonát képező illetősége (az ingatlan 1/1 illetőségének adó- és értékbizonyítvány szerinti forgalmi értéke: 37.100.000,- Ft);

2./ a CIB Bank Zrt.-nél egészben az örökhagyó nevében vezetett 10700660-67078510-51100005 számú lakossági folyószámla és az azon lévő teljes követelésnek és kamatainak az örökhagyó hagyatékához tartozó egésze (a bank tájékoztatása szerint a számla halálkori egyenlege: 2.820.151,78 Ft);

3./ a CIB Bank Zrt.-nél az örökhagyó nevében vezetett EP8H59 ügyfél azonosító jelű befektetési számla (értékpapírszámla és a Tpt. szerinti ügyfélszámla) és az azon lévő örökhagyót megillető, a hagyatékához tartozó teljes követelés, mely a halál napján a következő volt:

- értékpapír portfólió:

számlatípus: MÁP PLUSZ N2026/51 (ISIN kód: HU0000405352 alapcímlet: 1), záró ép. mennyiség darab: „2,169,107.0000”, piaci ár darabár: „0.993689”, záró egyenleg piaci értéke devizában: 2.155.418,- Ft.

II. BEJELENTETT HAGYATÉKI TERHEK:

1./ Temetési és kegyeleti költségek: 393.539,- Ft számlákkal igazoltan és további 140.000,- Ft az eljárás során számlákkal nem igazoltan (bejelentő és jogosult: [REDACTED] mint hagyatéki hitelező);

- 2./ A hagyaték megszerzésének a költsége /közjegyző díja/: külön költségjegyzék szerint;
3./ [REDACTED] mint **hagyatéki hitelező** által bejelentett következő követelés: az örökhagyó halálát követően általa kb. 1 éven keresztül kifizetett, az örökhagyó 1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3/18. alatti hagyatéki lakás ingatlana fenntartási költségei, rezsiköltségei, havi 45.000 - 50.000 Ft összegben.

III. ÖRÖKLÉSI REND:

Végrendeleti öröklés jogcímén öröklésre jogosult az örökhagyó Budapesten, 2021. év február hó 19. napján kelt, alakilag aggálytalannak tűnő, azonban tartalmilag aggályos írásbeli magánvégrendelete alapján egészében, vagyis 1/1 részben az alábbi 1./ pont alatti végrendeleti örökös:

- 1./ [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] született: [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED] magyar állampolgár, személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] szám alatti lakos.

Végintézkedés (végrendelet) nemléteben vagy a végintézkedés (végrendelet) bíróság által való érvénytelenítése (hatálytalansága) esetén a fenti I.1./ alatti **belföldi ingatlan hagyaték vonatkozásában** öröklésre hivatott lenne **törvényes öröklés jogcímén** egészében, vagyis 1/1 részben, egyéb ismert törvényes örökös hiányában az alábbi 2./ pont alatti érdekelt:

- 2./ a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.; PIR szám: 735782; adószáma: 15735784-2-42) a Ptk. 7:74. § (3) bek. alapján, akinek meghatalmazott képviselői: Dr. Bódi Tamás jogtanácsos és Dr. Jónás-Varga Cintia lakásügyi ügyintéző.

Végintézkedés (végrendelet) nemléteben vagy a végintézkedés (végrendelet) bíróság által való érvénytelenítése (hatálytalansága) esetén, illetve a végintézkedéssel (végrendelettel) nem érintett vagyontárgyak vonatkozásában (vagyis a fenti I.1./ alatti **belföldi ingatlan hagyatékon túli egyéb vagyontárgyak, ekként a I.2./ és I.3./ alatti vagyontárgyak vonatkozásában**) öröklésre hivatott lenne **törvényes öröklés jogcímén** egészében, vagyis 1/1 részben, egyéb ismert törvényes örökös hiányában az alábbi 3./ pont alatti érdekelt:

- 3./ a Magyar Állam (képviselet: a Maradványvagyon-hasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1122 Budapest, Városmajor utca 35.) a Ptk. 7:74. § (1) bek. alapján, mint szükségképpen törvényes örökös, akinek meghatalmazott képviselője: Halászné Dr. Balkay Hanna egyéni ügyvéd (székhelye: 1053 Budapest, Kecskeméti utca 13. II. 2/B., adószáma: 56125089-2-41).

HAGYATÉK ÁTADÁSA:

A közjegyző az örökhagyónak I.1./ tétel alatti hagyatéki vagyontárgyát **ideiglenes hatállyal** átadja törvényes öröklés jogcímén, egészében, azaz 1/1 részben a III.2./ alatti Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata részére.

A közjegyző az örökhagyónak I.2./ és I.3./ tételek alatti hagyatéki vagyontárgyait **ideiglenes hatállyal** átadja törvényes öröklés jogcímén, egészében, azaz 1/1 részben a III.2./ alatti Magyar Állam részére.

A jogerős teljes hatályú hagyatékátadó végzéssel, vagy a teljes hatályúvá válást megállapító jogerős végzéssel és a jogerős ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzéssel a közjegyző megkeresi:

1./ a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Kelet-budapesti Adó-és Vámigazgatóságát a hagyaték bejelentése végett,

2./ a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát (Budapest XIV. kerület, Bosnyák tér 5.) azzal, hogy a Budapest XV. kerület, belterület, 91158/75/A/147 helyrajzi számú ingatlanra a hagyatékátadó végzés szerint az örökös tulajdonjogát öröklés jogcímen jegyezze be (kivonat);

3./ a CIB Bank Zrt.-t azzal, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg (kivonat).

A közjegyző figyelmezteti a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatát mint törvényes örököst és a Magyar Államot mint törvényes örököst (mint a nekik átadott hagyatékot ideiglenes hatállyal megszerzőket), hogy a nekik ideiglenesen átadott hagyatékot birtokában tarthatja, a birtokában nem lévő vagyontárgyakat birtokba veheti és azokat jóhiszemű birtokosként használhatja, de el nem idegenítheti és meg nem terhelheti a hagyaték teljes hatályú átadásáig vagy a hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válásának megállapításáig.

A közjegyző felhívja [REDACTED] végrendeleti örököst mint érdekeltet, hogy a hagyaték ideiglenes hatályú átadásával figyelmen kívül hagyott igényét /öröklési igényét/ a törvény rendes útján, bíróság előtt érvényesítheti, a hagyatéki pert az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 (harminc) napon belül kell megindítani. A per megindítását legkésőbb a határidő elteltét követő 8. (nyolcadik) napig a perre illetékes bíróság által érkeztetett keresetlevél bemutatásával vagy más, hitelt érdemlő módon a közjegyzőnél igazolni kell. A pert azzal/azokkal szemben (vagyis a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata mint törvényes örökössel és a Magyar Állam mint törvényes örökössel szemben) kell megindítani, aki/k/nek a hagyatékból való részesülése az öröklési jogi vita tárgya. Kizárólag fizetési meghagyással érvényesíthető követelés esetén a hagyatéki per megindítására a fizetési meghagyásos eljárás megindítására vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandóak.

Az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válik, ha

- a) a hagyatéki per megindítását a jogosult nem igazolja,
- b) a hagyatéki pert megindító keresetlevelet a bíróság jogerősen visszautasította,
- c) a bíróság a keresetet jogerősen elutasította,
- d) a hagyatéki pert a bíróság jogerősen megszüntette, vagy
- e) a hagyatéki pert a bíróság érdemi döntés nélkül fejezte be.

A közjegyző az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását az a) pont esetén a határidő elteltével, a b)-e) pont esetében a b)-e) pontokban foglalt irat átvételét követő 15 (tizenöt) napon belül végzéssel állapítja meg.

Ha a hagyatéki perben döntést hozó bíróság jogerős határozata az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzéstől részben vagy egészben eltér, a közjegyző az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzést a bírósági határozattal érintett részében hatályon kívül helyezi és a bírósági határozatnak megfelelő teljes hatályú hagyatékátadó végzést hoz, egyidejűleg az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés bírósági határozattal nem érintett részére vonatkozóan megállapítja annak teljes hatályúvá válását. Ha a bíróság az ideiglenes hagyatékátadó végzéssel érintett valamennyi igényt elbírálja, a közjegyző - a teljes hatályú hagyatékátadó végzés meghozatala helyett - a hagyatéki eljárást befejező végzésében azt állapítja meg, hogy az igények vonatkozásában a bíróság határozata az irányadó.

A Hetv. 93. § (1) bekezdés szerint ha az öröklési jogi vita rendezése érdekében a felek a bírósági eljárás megindításának igazolására nyitva álló határidő alatt - a per megindítása helyett - a közvetítői tevékenységről szóló 2002. évi LV. törvényben meghatározott közvetítői eljárás megindítását igazolják, a közjegyző - az általa jóváhagyandó egyezség megkötése céljából - a bírósági eljárás megindítására nyitva álló határidőt az eredeti

határidő elteltétől számított 30 (harminc) nappal meghosszabbítja.

A (2) bekezdés szerint ha az (1) bekezdésben foglalt meghosszabbított – összesen hatvan napos – határidő alatt a közvetítői eljárás a felek által a közjegyzőhöz a meghosszabbított határidő alatt egyezségi jövahagyás végett beterjesztett olyan megállapodással fejeződik be,

a) amelyet a vitatott érték - része vagy egésze - tekintetében a közjegyző részben vagy egészben jóváhagy, akkor a közjegyző a jóváhagyott egyezésnek megfelelően intézkedik; a jóvá nem hagyott rész tekintetében a b) pontban és a (4) bekezdésben foglaltak irányadók;

b) amelynek jóváhagyását a közjegyző megtagadja, vagy a közvetítői eljárás - a közvetítőnek az eljárás eredménytelen befejezéséről készített, a közjegyzőhöz beterjesztett igazolásával vagy feljegyzésével igazoltan - a megállapodás nélkül fejeződik be, akkor a közjegyző megállapítja a meghosszabbított határidő lejártát, és az erről szóló végzést a vitás felekkel közli.

A (3) bekezdés szerint a (2) bekezdés b) pontjában foglalt esetben, vagy ha a meghosszabbított határidő a közvetítői eljárás befejeződése nélkül jár le, a per megindítását az arra jogosult a határidő lejártát megállapító végzés közlésétől vagy a meghosszabbított határidő lejártát követő 8 (nyolc) napon belül joghatályosan igazolhatja; erről a közjegyző a feleket a határidő lejártakor hivatalból értesíti.

A (4) bekezdés szerint a felek a jóváhagyás céljából a közjegyzőhöz beterjesztett egyezségüket az annak jóváhagyásáról rendelkező végzés meghozataláig módosíthatják, és eddig az időpontig a módosított egyezséget jóváhagyás végett a közjegyzőhöz beterjeszthetik. Ebben az esetben a közjegyző a módosított egyezés jóváhagyása felől határoz, és e határozatának megfelelően intézkedik.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek. A fellebbezést a Fővárosi Törvényszék részére címezve az eljáró közjegyzőnél kell 4 példányban papír alapon vagy elektronikus úton benyújtani.

A belföldi székhellyel rendelkező *gazdálkodó szervezet [Pp. 7. § (1) bek. 6. pont – kivéve a lakásszövetkezetet, valamint az adószámmal nem rendelkező egyesületet és alapítványt], a fél jogi képviselője és az elektronikus ügyintézés és bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény alapján elektronikus ügyintézésre kötelezett egyéb személy a fellebbezést elektronikus úton köteles benyújtani. A fellebbezést elektronikus úton az eljáró közjegyzőhöz a közjegyzők biztonságos elektronikus kapcsolattartásra szolgáló Magyar Országos Közjegyzői Kamara (MOKK) gépi hivatali tárhelyén keresztül [hivatal neve: Magyar Országos Közjegyzői Kamara (gépi), rövid név: MOKKIT, KRID: 342479118] a MOKK által erre rendszeresített űrlap (elérhető: www.mokk.hu) használatával lehet benyújtani.

A fellebbezés illetékköteles. Az illeték mértéke 10.000,- Ft [Itv. 47. § (2) bek.], melyet az Fővárosi Törvényszék Kincstárnál vezetett 10032000-01012334 számú illeték-bevételi számlájára kell átutalni; az átutalás közlemény rovatában fel kell tüntetni a Fővárosi Törvényszék 0100 jelzőszámát és az eljárási illetékfizetésre kötelezett fél nevét, továbbá a fellebbezéssel támadott határozat ügyszámát és az ügyszámmal egy sorban, ahhoz törtvonallal kapcsolva feltüntetett sorszámot.

Az eljárásban elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezett fél az illetéket készpénz-átutalási megbízással is megfizetheti a Fővárosi Törvényszék Kincstárnál vezetett 0100 számú illeték-bevételi számlája javára. Ebben az esetben a fellebbező köteles a feladóvevényt az irathoz csatolni. A készpénz-átutalási megbízás közlemény rovatában fel kell tüntetni a Fővárosi Törvényszék nevét, az eljárási illetékfizetésre kötelezett fél nevét, továbbá a fellebbezéssel támadott határozat ügyszámát és az ügyszámmal egy sorban, ahhoz törtvonallal kapcsolva feltüntetett sorszámot.

A közjegyző tájékoztatja az érdekelteket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával

összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény (a továbbiakban: Tkmtv.) 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről: A Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatóként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatás (AVSZ) Tkmtv.-ben vagy a Tkmtv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat, illetve az AVSZ útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat. Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás részeként az adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás és a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás igénybevételét.

Indokolás:

A magyar állampolgárságú, halálakor magyarországi szokásos tartózkodási helyű örökgyógy végintézkedés (írásbeli magánvégrendelet) hátrahagyása mellett, özvegy családi állapotban, ismert törvényes öröklésre jogosult hozzátartozó/rokon hátrahagyása nélkül hunyt el, ezért a közjegyző a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.) 64.§ (1) bekezdés szerinti hirdetményt bocsátott ki, azonban arra határidőben senki sem terjesztett elő öröklési igényt a hagyatékkal szemben. Erre tekintettel más ismert örökös hiányában az örökgyógy törvényes örököse a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 7:74. § (3) bekezdése szerint a leltározott belföldi ingatlan vagyon vonatkozásában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat (a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata). Az örökgyógy belföldi ingatlan hagyatékon túli egyéb hagyatéki vagyona (a leltározott számla követelések) vonatkozásában öröklésre hivatott törvényes öröklés jogcímén a Magyar Állam a Ptk. 7:74. § (1) bek. alapján, mint szükségképpen törvényes örökös.

Az örökgyógy Budapesten, 2021. év február hó 19. napján kelet, egy lapból álló, egy oldal terjedelmű, alakilag aggálytalannak tűnő, azonban tartalmilag aggályos nem saját kézírású írásbeli magánvégrendeletet tett, amelyben halála esetére úgy rendelkezett, hogy a tulajdonát képező ingatlanát (címe: 1157 Budapest, Nyírpalota utca 85. III. 18., helyrajzi száma: 91155/75/A/147), ingóságait és a bankban lévő összeget örökölje teljes mértékben: [REDACTED] (anyja neve: [REDACTED], született: [REDACTED] lakcím: [REDACTED]). A végrendelet végén az szerepel, hogy „A Végrendeletet mind az Örökgyógy, [REDACTED] mind [REDACTED], mind pedig a tanúk aláírták.” Ezzel a mondattal szemben a végrendeleten nem szerepel [REDACTED] aláírásának tűnő írás, névírás, aláírás.

A 2024. év október hó 03. napján megtartott hagyatéki tárgyaláson a végrendelet kihirdetését követően [REDACTED] végrendeleti örökös akként nyilatkozott, hogy az örökgyógy mellett volt mikor az örökgyógy gépelte a végrendeletet. [REDACTED] végrendeleti örökös a tárgyaláson előadta, hogy a végrendelet egyik tanúja, nevezetesen [REDACTED] az ő gyermeke, mert mást nem találtak, aki tanúskodott volna.

A közjegyző a tárgyalást elhalasztotta arra tekintettel, hogy az öröklésben érdekelt felek (a végrendeleti örökös és a törvényes örökösök) nyilatkozzanak az örökgyógy kihirdetett végrendeletére, annak tárgyaláson kiderült tartalmi aggályos körülményére (arra, hogy az egyik tanú Ptk. szerinti hozzátartozója a végrendeleti örökös - Ptk. 7:19. § (1) bek.), illetve jelentsék be a végrendelettel és a hagyatékkal szembeni igényeiket a közjegyző felé.

A Magyar Állam képviselőjében eljáró Maradványvagyon-hasznosító Zrt. képviselője a /14. sorszámu 2024. év november hó 05. napján benyújtott elektronikus beadványában az alábbi nyilatkozatot küldte: „A megküldött végrendelet vonatkozásában úgy nyilatkozom, hogy az alakilag aggályos, mivel az egyik tanú az örökös hozzátartozója és a tanú hozzátartozója javára szóló juttatás érvénytelen, így az egész végrendelet érvénytelen.” Ezen nyilatkozatával a hivatkozott okból a Magyar Állam képviselője vitatta a végrendelet érvényességét, azt megtámadó nyilatkozatot terjesztett elő.

A 2024. év november hó 19. napján megtartott folytatólagos hagyatéki tárgyaláson [REDACTED] végrendeleti örökös akként nyilatkozott, hogy az örökgyógy írásbeli magánvégrendelete szerint kíván örökölni a tartalmi aggályos körülmény ellenére is, a teljes

hagyatékát neki juttatta az örökgyó az írásbeli magánvégrendelettel.

A 2024. év november hó 19. napján megtartott folytatólagos hagyatéki tárgyaláson a Magyar Állam képviseltében eljáró Maradványvagyon-hasznosító Zrt. képviselője nem jelent meg, azonban a fentiek szerint már érdemi nyilatkozatot tett. Ezen tárgyaláson a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata képviselői által benyújtott „NYILATKOZAT” című 2024. november 19-én kelt magánokirat szerint, amelynek tárgya: „Végrendelet megtámadása”, a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata képviselője akként nyilatkozott, hogy az örökgyó kihirdetett írásbeli magánvégrendelete alakilag aggálytalan, tartalmilag azonban a [REDACTED] végrendeleti örökös részére való végrendeleti juttatás érvényessége aggályos. Abban a végrendelet megtámadása érdekében azt nyilatkozta, hogy a Ptk. 7:37. § (1) és (2) bekezdése értelmében az örökgyó Budapesten, 2021. február 19. napján kelt írásbeli magánvégrendeletét meg kívánja támadni a következőkre tekintettel. A hagyatéki tárgyaláson megállapítást nyert, hogy az írásbeli magánvégrendelet egyik tanúja, [REDACTED] egyenesági rokona, gyermeke, tehát a Ptk. szerinti hozzátartozója [REDACTED] végrendeleti örökösnek. A Ptk. 7:19. § (1) bek. szerint az írásbeli magánvégrendelet tanúja, a végrendelet készítésénél közreműködő személy vagy ezek hozzátartozója javára szóló juttatás érvénytelen. Az iratokból megállapítható, hogy a végrendelet géppel íródott, így a „sajátkezűleg írta és aláírta” Ptk. szerinti feltétel nem teljesült, a végrendelet megalkotásában mindösszesen két tanú vett részt. A hagyatéki tárgyalási jegyzőkönyvből megállapítható, hogy a végrendeleti örökös jelen volt a végrendelet megalkotásakor, állítása szerint az örökgyó mellett volt, miközben az örökgyó gépelte a végrendeletet. Szerintük megáll az az álláspont is, hogy a végrendeleti örökös egyben a végrendelet közreműködőjének is minősül, így erre a tényre tekintettel is aggályosnak tartja a végrendelet tartalmi érvényességét (Ptk. 7:19. § (3) bek.). A 1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3/18. alatti hagyatéki lakás ingatlan az örökgyó 1/1 tulajdona volt és a törvényes örökösök felkutatása nem járt eredménnyel. A Ptk. 7:74. § (3)-(4) bek.-re hivatkozással a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata igényt tart a 1157 Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 85. 3. emelet 18. szám alatti lakás tulajdonjogára, mint törvényes örökös. A tárgyaláson kérdésére a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata érdekelt képviselői egyezően akként nyilatkoztak, hogy az imént benyújtott és ismertetett végrendeletet megtámadó nyilatkozatot fenntartják, törvényes örökösként igényt jelentenek be a hagyatékhoz tartozó 1157 Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 85. 3. emelet 18. szám alatti lakás ingatlanra.

A Ptk. 7:3. § [Az öröklés jogcímei] szerint: (1) Örökölni végintézkedés alapján vagy törvény szerint lehet. (2) Ha az örökgyó után végintézkedés maradt, az öröklés rendjét ez határozza meg.

A Ptk. 7:19. § [Tanú vagy más közreműködő számára rendelt juttatás] szerint: (1) Az írásbeli magánvégrendelet tanúja, a végrendelet készítésénél közreműködő személy vagy ezek hozzátartozója javára szóló juttatás érvénytelen, kivéve, ha a végrendeletnek ezt a részét az örökgyó sajátkezűleg írta és aláírta. (2) A tanú vagy a hozzátartozója részére szóló juttatás akkor sem érvénytelen, ha a végrendelet megalkotásában az érintett tanún kívül még két tanú vett részt. (3) Közreműködőnek minősül a végrendelet megfogalmazója, szerkesztője, leírója és minden olyan személy, akinek tevékenysége a végrendelet tartalmának érdemi befolyásolására nyújt lehetőséget.

A Ptk. 8:1. § [Értelmező rendelkezések] szerint (1) E törvény alkalmazásában:

1. közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér;
2. hozzátartozó: a közeli hozzátartozó, az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa; ...

A Ptk. 7:37. § [A végrendelet megtámadása] szerint: (1) A végrendelet érvénytelenségét és hatálytalanságát megtámadó nyilatkozat alapján lehet megállapítani. A megtámadó nyilatkozatban meg kell jelölni az érvénytelenség vagy a hatálytalanság okát. (2) Megtámadásra az jogosult, aki az érvénytelenség vagy a hatálytalanság megállapítása esetén maga örökölné, vagy a végintézkedéssel reá rótt kötelezettségtől vagy más tehertől mentesülné. (3) A végrendelet

érvénytelenségét vagy hatálytalanságát a megtámadásban érvényesített okból és a megtámadó személy javára lehet megállapítani.

A **Hetv. 6. § (1) bekezdés m)** pontja szerint: 6. § (1) E törvény alkalmazásában: m) **öröklési jogi vita**: az örökösneként érdekeltek között abban a kérdésben felmerült vita, hogy a hagyaték kit és milyen jogcímen illet, valamint a természetben kiadni igényelt kötelesrész tárgyában felmerült vita.

A **Hetv. 85. § (1) bek.** szerint ha a hagyatékot teljes hatállyal átadni nem lehet, azt ideiglenes hatállyal kell átadni.

A **Hetv. 86. § (1) bek.** szerint az öröklési jogi vitával érintett hagyatékot - függetlenül attól, hogy kinek a birtokában van - ideiglenes hatállyal a szerződéses örökösnek, ha ilyen nincs, a végrendeleti örökösnek, írásbeli és szóbeli végrendelet esetén az írásbeli végrendeletben megnevezett örökösnek, végintézkedés hiányában pedig a törvényes örökösnek kell átadni. A (2) bek. szerint **ha annak az öröklési szerződésnek vagy végrendeletnek, amelyre az örökös igényét alapítja, nincsenek meg a törvényben megszabott alaki kellékei, a vitás hagyatékot a törvényben megszabott kellékekkel rendelkező végrendeletben megnevezett örökösnek, illetőleg a törvényes örökösnek kell ideiglenesen átadni. Ezt a szabályt kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha a végintézkedés tartalmi okból nyilvánvalóan érvénytelen.** A (3) bek. szerint minden más öröklési jogi vita esetén a rendelkezésre álló adatok alapján kell döntenie a hagyaték ideiglenes hatályú átadásáról.

A hagyatéki eljárás során megtett nyilatkozatokból, rendelkezésre álló okiratokból a közjegyző megállapította, hogy az örökhagyó írásbeli magánvégrendeletében [REDACTED] végrendeleti örökösnek szóló juttatás érvényessége, ekként az egész végrendeleti juttatás, az egész végrendelet tartalmi okból nyilvánvalóan aggályos, mivel a végrendeleti örökös az egyik tanú ([REDACTED]) egyenesági rokona (apa-fia kapcsolat), vagyis a Ptk. szerinti hozzátartozója, illetve a végrendeleti örökös a végrendelet örökhagyó általi legépelésekor általa elismerten jelen volt, ekként a Ptk. szerinti „közreműködő”-nek tekinthető mivel jelenléte, tevékenysége a végrendelet tartalmának érdemi befolyásolására nyújtott lehetőséget. [Ptk. 7:19. §*(1) és (3) bek., Ptk. 8:1. § (1) bek. 1. és 2. pontok]

A hagyatéki eljárás során megtett nyilatkozatok szerint a hagyatékkal szemben [REDACTED] végrendeleti örökös végrendeleti öröklés jogcímen igényt jelentett be, nyilatkozata szerint az eljárás során kiderült nyilvánvaló tartalmi aggály ellenére a végrendelet szerint kíván örökölni. Ezzel szemben a hagyatékkal szemben a törvényes öröklésre jogosult érdekeltek (a **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata és a Magyar Állam képviselői**) a végrendeleti juttatás, ezzel a végrendelet érvénytelenségére hivatkozott megtámadó nyilatkozatokat tettek és a törvényes öröklés rendje szerint kérték a hagyatéki vagyontárgyak átadását. Mindezekre tekintettel az örökösneként érdekeltek (vagyis egyrészt a végrendeleti örökös és másrészt a törvényes örökösök) között a Hetv. szerinti öröklési jogi vita alakult ki a hagyatéki eljárás során.

Mindezekre tekintettel a közjegyző az örökhagyó leltározott hagyatékát az öröklési jogi vitára tekintettel, a fentiek szerint tartalmi okból nyilvánvalóan aggályos végrendelettel szemben, a törvényes öröklés rendje szerint a törvényes örökösök részére, ideiglenes hatállyal adta át, hivatkozással a Hetv. 85-86. §-aira. A rendelkező részben az ideiglenes hatályú átadásra vonatkozó tájékoztatás a Hetv. 85-89. § és 93.§-ain, a perindítási és annak igazolására vonatkozó határidő a Hetv. 114.§-án alapul.

Kelt Budapesten, 2024. év november hó 19. napján.

Dr. Nemes Tamás Gábor
közjegyző

A kiadmány hitelül: kiadó

Dr. Nemes Tamás Gábor
Közjegyzői Irodája
Budapest XV., 1.sz.
1156 Budapest, Páskomliget utca 53. VI/24.



2024. december 20.
Elektronikusan aláírva
Dr. Nemes Tamás Gábor



+36 (1) 417 5259, +36 (1) 414 0242
nemes.tamas@mokk.hu

KRID: 342479118 (MOKKIT)

Ügyszám: 11022/N/266/2024/18.

A közjegyző a Budapesten, 2024. január 16. napján elhalálozott néhai

[redacted] születési neve: [redacted]
(született: Budapest, [redacted], anyja születési neve: [redacted]),
volt 1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3/18. szám alatti lakos örökhagyó hagyatéki eljárásában
meghozta a következő

V É G Z É S T :

A közjegyző megállapítja, hogy a /16. sorszámú végzése 2024. év december hó 13. napjától
jogerős [a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Hetv.**) 91.
§ (1) bek., a Hetv. 2. § (1) bek. alapján alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi
CXXX. törvény 359 § (1) bek.].

A hagyatéki eljárásban a közjegyző eljárása az elsőfokú bíróság eljárásával azonos hatályú.

Ez ellen a végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

*

Kelt Budapest, 2024. december 20. napján.

dr. Nemes Tamás Gábor
közjegyző



Dr. Nemes Tamás Gábor Közjegyzői Irodája

H-1156 Budapest, Páskomliget utca 53. VI/24.

Telefon: +36 (1) 417-5259, +36 (1) 414-0242

Hivatali tárhely: MOKKIT, KRID: 342479118; Székhelykód: K11022

E-mail: iroda@kozjegyzonemes.hu

11022/N/266/2024/20. ügyszám

Alulírott közjegyző a Budapesten, 2024. év január hó 16. napján elhunyt **néhai** [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] született: [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED]), volt 1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3/18. szám alatti lakos örökhatályó **hagyatéki ügyében** meghozta az alábbi

V É G Z É S - t:

A közjegyző megállapítja, hogy a 11022/N/266/2024/16. sorszámú, 2024. év november hó 19. napján kelt és 2024. év december hó 13. napján jogerőre emelkedett ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályává vált.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek. A fellebbezést a Fővárosi Törvényszék részére címezve az eljáró közjegyzőnél kell 4 példányban papír alapon vagy elektronikus úton benyújtani.

A belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet [Pp. 7. § (1) bek. 6. pont – kivéve a lakásszövetkezetet, valamint az adószámmal nem rendelkező egyesületet és alapítványt], a fél jogi képviselője és az elektronikus ügyintézés és bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény alapján elektronikus ügyintézésre kötelezett egyéb személy a fellebbezést elektronikus úton köteles benyújtani. A fellebbezést elektronikus úton az eljáró közjegyzőhöz a közjegyzők biztonságos elektronikus kapcsolattartásra szolgáló Magyar Országos Közjegyzői Kamara (MOKK) gépi hivatali tárhelyén keresztül [hivatal neve: Magyar Országos Közjegyzői Kamara (gépi), rövid név: MOKKIT, KRID: 342479118] a MOKK által erre rendszeresített űrlap (elérhető: www.mokk.hu) használatával lehet benyújtani.

A fellebbezés illetékköteles. Az illeték mértéke 10.000,- Ft [Itv. 47. § (2) bek.], melyet az Fővárosi Törvényszék Kincstárnál vezetett 10032000-01012334 számú illeték-bevételi számlájára kell átutalni; az átutalás közlemény rovatában fel kell tüntetni a Fővárosi Törvényszék 0100 jelzőszámát és az eljárási illetékfizetésre kötelezett fél nevét, továbbá a fellebbezéssel támadott határozat ügyszámát és az ügyszámmal egy sorban, ahhoz törtvonallal kapcsolva feltüntetett sorszámot.

Az eljárásban elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezett fél az illetéket készpénz-átutalási megbízással is megfizetheti a Fővárosi Törvényszék Kincstárnál vezetett 0100 számú illeték-bevételi számlája javára. Ebben az esetben a fellebbező köteles a feladóvevényt az irathoz csatolni. A készpénz-átutalási megbízás közlemény rovatában fel kell tüntetni a Fővárosi Törvényszék nevét, az eljárási illetékfizetésre kötelezett fél nevét, továbbá a fellebbezéssel támadott határozat ügyszámát és az ügyszámmal egy sorban, ahhoz törtvonallal kapcsolva feltüntetett sorszámot.

I n d o k o l á s:

A közjegyző a hagyatéki ügyben felmerült öröklési jogi vitára tekintettel a leltározott hagyatékot a 11022/N/266/2024/16. sorszámú, 2024. év november hó 19. napján kelt ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzéssel adta át a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.) 85-86. §-aira hivatkozással, amely végzés 2024. év december

hó 13. napján jogerőre emelkedett.

Az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzésben a közjegyző felhívta a vitában érintett feleket, köztük [REDACTED] örökösként érdekeltet, hogy a hagyaték ideiglenes hatályú átadásával figyelmen kívül hagyott igényét /öröklési igényét/ a törvény rendes útján, bíróság előtt érvényesítheti, tájékoztatta tovább arról, illetve felhívta arra, hogy a hagyatéki pert az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 (harminc) napon belül kell megindítania, a per megindítását legkésőbb a határidő elteltét követő 8. (nyolcadik) napig a perre illetékes bíróság által érkeztetett keresetlevél bemutatásával vagy más, hitelt érdemlő módon a közjegyzőnél kell igazolnia, a pert azzal szemben kell megindítania, akinek a hagyatékából való részesülése az öröklési jogi vita tárgya.

Tekintettel arra, hogy a hagyatéki per megindítását a Hetv. szerinti, fent hivatkozott határidőn belül az arra jogosult és arra felhívott érdekelt (vagyis [REDACTED] örökösként érdekelt) nem igazolta az eljáró közjegyző felé, ezért a fenti ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés – a törvény (Hetv.) erejénél fogva – teljes hatályúvá vált (Hetv. 88.§ (1) bekezdés a) pont), amit a közjegyző jelen végzéssel állapított meg (Hetv. 88.§ (2) bekezdés).

A végzés elleni külön fellebbezés lehetősége a Hetv. 109. § (1) bekezdés c) pontján alapul.

Kelt Budapesten, 2025. év január hó 31. napján

Dr. Nemes Tamás Gábor
közjegyző

A kiadmány hitelül: kiadó

Dr. Nemes Tamás Gábor
Közjegyzői Irodája
Budapest XV., 1.sz.
1156 Budapest, Páskomliget utca 53. VI/24.



2025. március 7.
Elektronikusan aláírta:
Dr. Nemes Tamás Gábor



+36 (1) 417 5259, +36 (1) 414 0242
nemes.tamas@mokk.hu

KRID: 342479118 (MOKKIT)

Ügyszám: 11022/N/266/2024/22.

A közjegyző a Budapesten, 2024. január 16. napján elhalálozott néhai

születési neve: [REDACTED]
(született: [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED])
volt 1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3/18. szám alatti lakos örökhagyó hagyatéki eljárásában
meghozta a következő

V É G Z É S T :

A közjegyző megállapítja, hogy a /20. sorszámú végzése 2025. év február hó 25. napjától
jogerős [a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.) 91.
§ (1) bek., a Hetv. 2. § (1) bek. alapján alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi
CXXX. törvény 359 § (1) bek.].

A hagyatéki eljárásban a közjegyző eljárása az elsőfokú bíróság eljárásával azonos hatályú.

Ez ellen a végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

Kelt Budapest, 2025. március 7. napján.

dr. Nemes Tamás Gábor
közjegyző



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0330

DESKTOP ÉRTÉKBECSLÉS

1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3. em. 18.



szám alatti

91158/75/A/147 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2025. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0330
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3. em. 18.
Helyrajzi száma	: 91158/75/A/147
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: értékmegállapítás, nyilvántartásba vételhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 53 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 53 m ² Fajlagos m ² ár: 761 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 4385 m ²
Eszmei hányad	: 195 / 100000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **40 300 000 Ft**
azaz **Negyvenmillió-háromszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **730 000 Ft**
azaz **Hétszázharmincezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

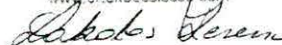
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Fordulónap időpontja : 2025. január 10.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 10.

CPR-Vagyontékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesak.com



Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: értékmegállapítás, nyilvántartásba vételhez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére nem került sor, azonban megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

Az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről (külső) fényképfelvételeket készítettünk, amelyeket az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3. em. 18.
Tulajdoni lap szerinti területe:	53,0 m ²
Helyrajzi száma:	91158/75/A/147
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Nyírpalota úton, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A 8 lépcsőházzal rendelkező, észak-déli hosszófalás tájolású, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton utólagos hőszigetelő elhelyezett, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 65 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület harmadik emeletén helyezkedik el, fa szerkezetű bejárati ajtaja a zárt lépcsőházból érhető el. A bejárati ajtó előtt, a társasházi közös tulajdonrészéből fém szerkezetű ajtóval leválasztott kis előtér kialakított. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása az eredetileg beépített radiátorokkal történik, egyedi mérés mellett.

Helyszíni szemle hiányában a belső állapotról nincs információnk, elmondás alapján közepes-felújítandó műszaki állapotban van, az értékelést is ennek megfelelően készítettük el.

A lakás műszakilag és esztétikailag közepes, részben felújítandó állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, töbrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszerrel ellátott	jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	n.a.	
Belső terek burkolata:	n.a.	
Vizes helyiség(ek) felülete:	n.a.	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	n.a.	
Külső nyílászárók:	n.a.	
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).
 $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\%, \text{ egyéb: } 6,5-15,5\%$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségeinek becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4385 m ²	
Eszmei hányad:	195	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	8,55 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	730 000 Ft	, Hétszázharmincezer- Ft .

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3. em. 18.	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Nyírpalota	Budapest, XV. Nyírpalota
Alapterület	53 m ²	55 m ²	53 m ²	53 m ²
Ajánlat ára:		49 900 000 Ft	41 300 000 Ft	49 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2025)	K (2024)	K (2025)
		-10%	0%	-10%
Fajlagos egységár:		816 545 Ft/m ²	779 245 Ft/m ²	847 358 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 34480689	ingatlan.com - 34003387	ingatlan.com - 34458235
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	5. emelet 0%	1. emelet 0%	földszint 5%
Általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	jó -10%	közepes -5%	felújított -15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	1970/80-as évek	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó szigetelt	nincs szigetelve 5%	szigetelt 0%	szigetelt 0%
Összes korrekció*:		-5%	-5%	-10%
Korrigált egységár:		778 984 Ft/m ²	740 283 Ft/m ²	762 623 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		761 000 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		40 300 000 Ft		
azaz: Negyvenmillió-háromszázezer - Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 5. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+2 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal közepes állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, földszinti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal teljesen felújított állapotban, a ház szigetelve

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3. em. 18.	Bp., XV. Ker. Nádastó park	Bp., XV. Ker. Pázmány Péter	Bp., XV. Ker. Klapka György
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	53	53	52	42
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		190 000	180 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 226	3 115	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 904 Ft/m ² /hó	2 801 Ft/m ² /hó	3 429 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 045 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújított, 3. emeleti lakás, 1+2 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/34520116
2. adat: Újszerű, földszinti lakás, 2 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/32449849
3. adat: Felújított, földszinti lakás, 1 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/33997891

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 045 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 742 958 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 52 289 Ft
Igazgatási költségek:	2% 34 859 Ft
Egyéb költségek:	5% 87 148 Ft
Költségek összesen:	174 296 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 568 662 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	22 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

22 400 000 Ft

azaz **Huszonkettőmillió-négyszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	40 300 000 Ft	100%	40 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	22 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			40 300 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

40 300 000 Ft

azaz, **Negyvenmillió-háromszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Nyírpalota út 85. 3. em. 18.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **40 300 000 Ft**
azaz **Negyvenmillió-háromszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 10.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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 - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/5414/2025
2025.01.08

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/75/A/147 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 85. 3. emelet. ajtó:18.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	2 0	195/100000	magán
-------	----	-----	------------	-------

Bejegyző határozat: 182844/1994/1994.08.08

2. bejegyző határozat: 118257/1994/1994.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 170564/1996/1996.09.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : ██████████

sz.név: ██████████

szül. : ██████████

a.név : ██████████

cím : ██████████

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 69557/1/2015/15.04.17

jogcím: öröklés

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : ██████████

sz.név: ██████████

szül. : ██████████

a.név : ██████████

cím : ██████████

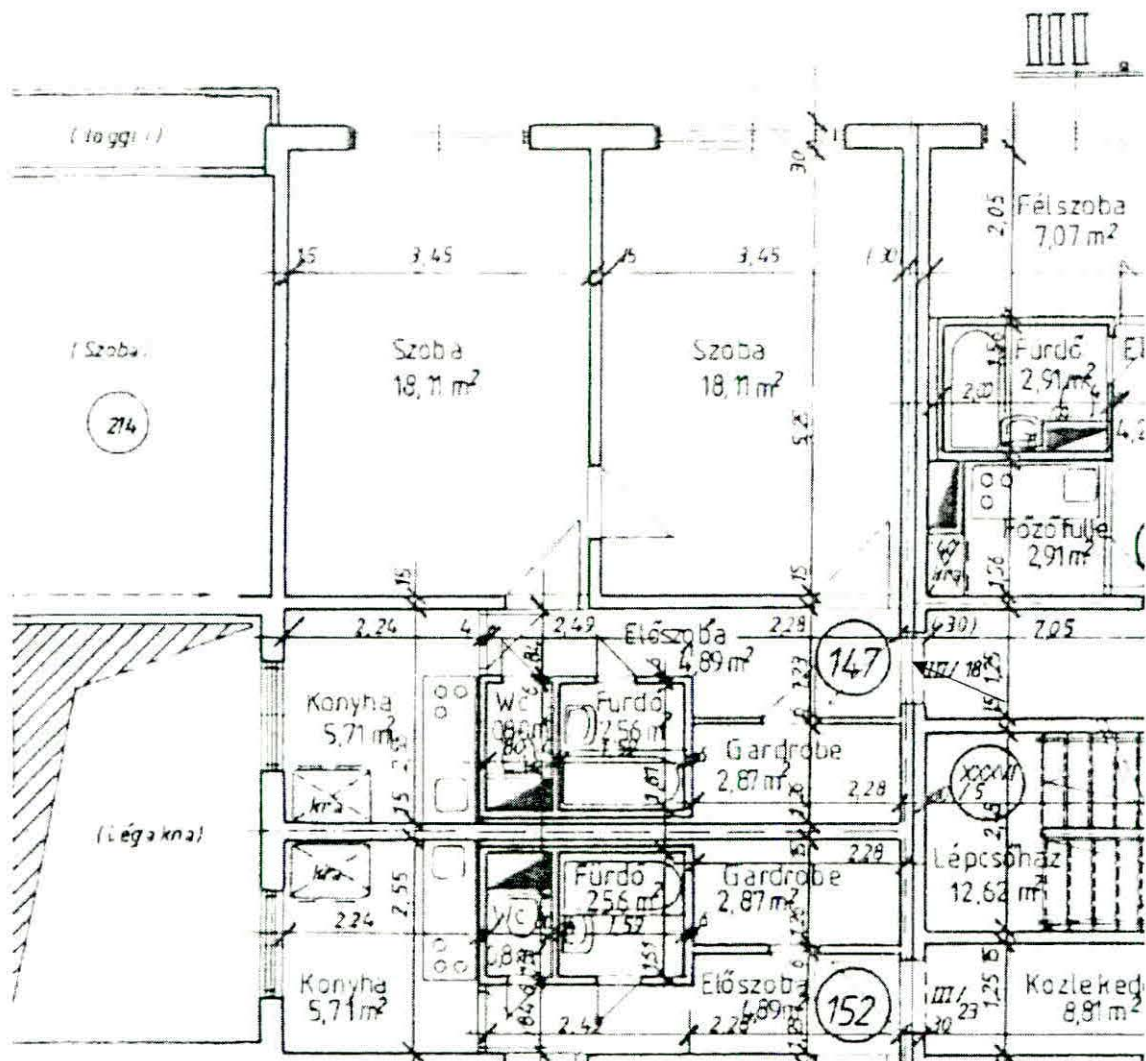
III R É S Z

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

ALAPRAJZ



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

3. oldal

A. Közös tulajdoni illetőségek

- I. Telek 4385 m²
- II. Az épület függőleges teherhordó és határoló szerkezetei (alapozások, falszerkezetek a válaszfalak kivételével)
- III. Az épület vízszintes teherhordó és határoló szerkezetei (födémek, kiváltók, erkélyszerkezetek)
- IV. A teljes tetőszerkezet (fedéllemez, bádogozás, ereszek, szellőzők, falszegélyek, lefolyócsatornák)
- V. Az épület rendeltetésszerű használatához tartozó hő és hangszigetelések.
- VI. A vízszintes és függőleges közlekedésre szolgáló szerkezetek és tartozékaik (lépcsők, folyosók, korlátok)
- VII. Vízszintes és függőleges - a közös területekhez tartozó - burkolatok és felületképzések (vakolatok, lábazatok, falburkolatok, járdák)
- VIII. Nyílászárók tartozékaikkal, lakatos szerkezetek és minden egyéb az épület rendeltetésszerű működtetéséhez és biztonságos használatához, valamint az eredeti illetve a meglévő műszaki állapotnak megfelelő szerkezetek és tartozékok.
- IX. Víz, csatorna, elektromos és gáz fővezetékek, gépészeti berendezések a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeinek leágazási pontjáig, illetve a fogyasztásmérő óráig.

Továbbá:**Nyírpalota 81.**

X./1-13	lépcsőház	163,19 m ²
XI./1-6	pince közlekedő	84,73 m ²
XII./1-12	pince tároló	207,00 m ²
XIII.	kapualj	12,08 m ²
XIV./1-25	közlekedők	219,35 m ²
XV./1-11	szemétdobók	26,14 m ²
XVI.	fedett előtér	6,90 m ²
XVII.	gondnoki iroda	17,14 m ²
XVIII.	elektromos kapcsolóhelyiség	5,47 m ²
XIX.	lift	2,07 m ²
XX.	rámpa előlépcsők	5,18 m ²
XXI.	liftgépház	10,50 m ²
XXII./1-2	lapostető	335,76 m ²

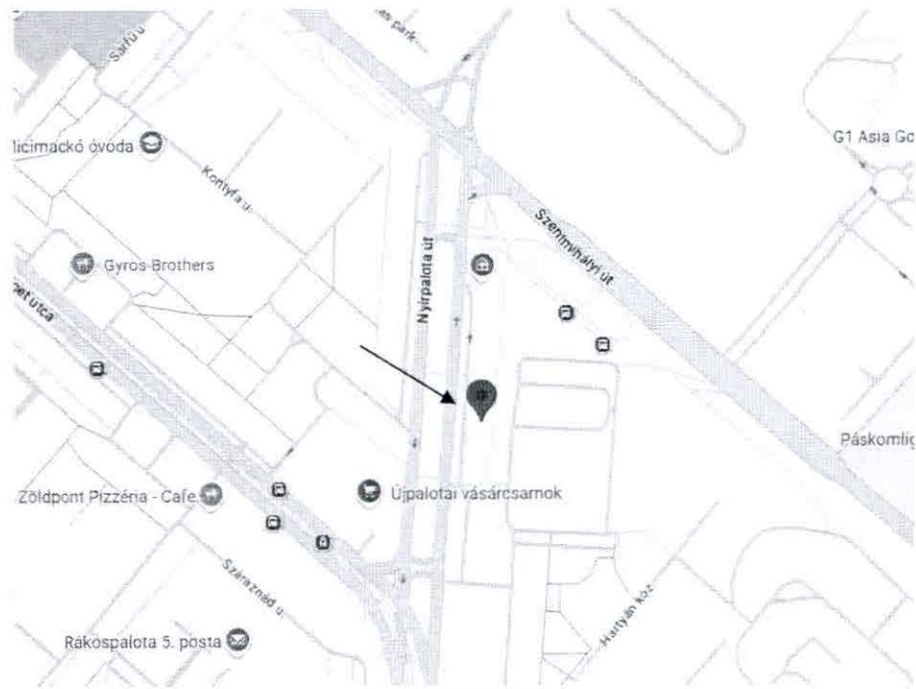
Nyírpalota 83

XXIII./1-13	lépcsőház	163,19 m ²
XXIV./1-6	pince közlekedő	84,73 m ²
XXV./1-15	pince tároló	258,75 m ²
XXVI.	átjáró-közlekedő	47,54 m ²

Nyírpalota u. 81-95.

- 141./ Az 91158/75/A/141. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 141. számmal jelölt **Nyírpalota u. 85. 02 12.** számú két szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc) 53,05 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 195/100.000 hányadrész.
- 142./ Az 91158/75/A/142. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 142. számmal jelölt **Nyírpalota u. 85. 02 13.** számú egy szobás és egy félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (főzőfülke, előszoba, fürdőszoba) 35,25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 129/100.000 hányadrész.
- 143./ Az 91158/75/A/143. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 143. számmal jelölt **Nyírpalota u. 85. 02 14.** számú három szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc, közlkedő) 69,44 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,3 m² loggiával, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 261/100.000 hányadrész.
- 144./ Az 91158/75/A/144. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 144. számmal jelölt **Nyírpalota u. 85. 02 15.** számú három szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc, közlkedő) 69,44 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,3 m² loggiával, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 261/100.000 hányadrész.
- 145./ Az 91158/75/A/145. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 145. számmal jelölt **Nyírpalota u. 85. 02 16.** számú egy szobás és egy félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (főzőfülke, előszoba, fürdőszoba) 35,25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 129/100.000 hányadrész.
- 146./ Az 91158/75/A/146. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 146. számmal jelölt **Nyírpalota u. 85. 02 17.** számú két szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc) 53,05 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 195/100.000 hányadrész.
- 147./ Az 91158/75/A/147. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 147. számmal jelölt **Nyírpalota u. 85. 03 18.** számú két szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc) 53,05 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 195/100.000 hányadrész.
- 148./ Az 91158/75/A/148. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 148. számmal jelölt **Nyírpalota u. 85. 03 19.** számú egy szobás és egy félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (főzőfülke, előszoba, fürdőszoba) 35,25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 129/100.000 hányadrész.
- 149./ Az 91158/75/A/149. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 149. számmal jelölt **Nyírpalota u. 85. 03 20.** számú három szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc, közlkedő) 69,44 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,3 m² loggiával, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 261/100.000 hányadrész.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. utcakép