

*Az előterjesztés tárgyalása az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. május ... ülésére

Előterjesztés tárgya: Elvi döntés a Bp., III. ker. Selmeci u. 25. Társasház közös tulajdonú padlásterének értékesítéséről ingatlanfejlesztés céljára.

Előterjesztő: dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője: Fábián Zsuzsanna Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Társasházi Közös Képviseleti Csoportvezető

Előterjesztést készítette: Fábián Zsuzsanna Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Társasházi Közös Képviseleti Csoportvezető

Előterjesztést tárgyalja: a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság

Az előterjesztést tárgyalja a Képviselő-testület: Nem

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata 80,8%-ban résztulajdonos a 17404 hrsz.-ú, 1034 Budapest, Selmeci utca 25. szám alatt található, földszint + két emelet + padlástér szintmagasságú, hagyományos építési mód szerint épült társasházban. A társasházban összesen 12 albetét található, csak lakás, melyből önkormányzati tulajdonban még 10 lakás van.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t, mint a társasház közös képviselőjét és mint az Önkormányzat szavazati jogát gyakorló szervezetet már 2025. februárjában felvette a kapcsolatot beruházó cégekkel, hogy értékesítésre kerüljön a Selmeci u. 25. Társasház közös tulajdonú padláster. Tekintettel arra, hogy Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata 4/5-ös tulajdonosi többséggel rendelkezik a társasházban, így a legnagyobb körültekintéssel kell eljárni az ügyben, hiszen itt nem a magántulajdonosok többsége dönt a projektről.

Elvégeztük a jelentkező cégek átvilágítását, valamint az előzetes kalkulációk és látványtervek összehasonlítása után folytattuk tovább a tárgyalásokat.

A megkapott látványtervek szerint a befektető a meglévő két emeletre még egy további új, teljes értékű emeletet létesítene és utána építené újjá a padlásteret, melyet természetesen szintén beépítene.

A csatolt koncepcióterv szerint a kivitelezési terv értéke (ajánlat csatolva) nettó 96.705.440,- Ft + ÁFA-ra, azaz bruttó 122.815.909,- Ft. A kivitelező a vételárral megegyező összegben fejlesztéseket végezne, mely a vakolatfelújítás és hőszigetelésen felül kiterjed a lépcsőház, függőfolyosók felújítására, megerősítésére, az udvar burkolására és természetesen a minden szinten megálló felvonóra is. A tárgyalások ezen szakaszában a közös képviselet elkészítette a padlástér mellékelt, 2025. szeptember 04.-i dátumú forgalmi értékbecslését, mely a terület értékét bruttó 89.895.553,- Ft-ban határozta meg.

Az eltelt időszakra tekintettel a társasház közös képvisellete megkérte az értékbecslés aktualizálását, és 2026.03.02. dátummal a padlástér és mosókonyha forgalmi értékét bruttó 89.895.680,- Ft-ban határozta meg.

Továbbá a vállalkozó Akoniti Kft-től is bekérésre került az aktualizált ajánlat, ami 97.456.190,- Ft + ÁFA.

A két magántulajdonost a közös képviselő tájékoztatta a projektről, azt ők teljes mértékben megismerték, támogatják, hiszen az utcai homlokzatvakolat felújítása feltétlenül fontos, annak állapota jóllátható az értékbecslés fotóin, és azt külső forrás nélkül a lakástulajdonosok nem tudnák vállalni. Az ajánlat szerint a homlokzatfelújítás költsége 42.495.750,-Ft + ÁFA lenne, ez az Önkormányzat esetében több mint bruttó 43 millió forintos terhet jelentene.

Úgy véljük, hogy a projekt minden tulajdonos érdekét szolgálná, az átadott terület, az ott lakók kényelmetlensége a tervezett felújítási munkákkal jól kompenzálásra kerülne, ezért egy elvi bizottsági döntéssel támogatásra javasoljuk az ingatlanfejlesztést. Az elvi tulajdonosi hozzájárulás birtokában a beruházó elkészítené a pontos terveket, lefolytatná a szükséges hatósági, főépítési egyeztetéseket – tekintettel a koncepcióterv helyi építési szabályzathoz történő illesztésére -, megadná a teljes körű, részletes és tételes árajánlatot, mely alapján jelen esetben majd egy minden szükséges információ birtokában meghozott végleges és tényleges bizottsági döntés után kerülne sor egy társasházi közgyűlésre és egyben lakógyűlésre, ahol a ténylegesen a házban lakók is kifejezhetik véleményüket. Fentiek nyomán javaslatunk, hogy a Tisztelt Bizottság adja előzetes elvi hozzájárulását ahhoz, hogy a jelenleg közös tulajdonban lévő, a társasházi alapító okiratban XVII. számmal jelölt 165,56 m² alapterületű padlástér és a XVIII. számmal jelölt 7,14 m² alapterületű padlástéri mosókonyha a közös tulajdonból kivonásra és értékesítésre kerüljön az Akoniti Kft. részére, minimálisan nettó 97.456.190,- Ft + ÁFA értékű társasházi felújítási munkák elvégzéséért cserébe. A jelzett összegű vételár elszámolása és megfizetése a társasházzal kötendő vállalkozási (építési) szerződés keretein belül kerülne rendezésre oly módon, hogy az Akoniti Kft. a társasházi közös tulajdonú részekben, épületszerkezeteken felújítási munkákat végezne el a már jelzett összegben.

Jelen előterjesztés tárgyát képező jogügylet nem jár az Önkormányzat érdekeinek sérelmével, mivel nem eredményezi az önkormányzati bérlakásszám csökkenését, ugyanakkor az épület rossz, gyenge műszaki állapotú, a közös tulajdonú épületrészek karbantartási, felújítási kötelezettsége pedig az Önkormányzat számára – figyelemmel a 80,8 %-os tulajdoni arányra – igen jelentős összegű anyagi terhet jelentene, amely teher a jelen előterjesztés tárgyát képező jogügyletből származó, és a társasházra fordítandó bevétellel nagy mértékben csökkenthető lenne.

Fentiekre tekintettel kérjük, hogy a T. Bizottság előzetes elvi engedély megadásával járuljon hozzá a társasház alapító okiratának módosításával a közös tulajdonban álló padlástér és mosókonyha értékesítéshez és ezáltal az ingatlanfejlesztés megvalósulásához.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 18. § (4) bekezdés szerint a (2) bekezdés szerinti

jogügylet esetén a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározására (ugyanezen rendelet) 16. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

A 16. § (1) bekezdése szerint az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában –

- a) a bruttó 500 000 Ft-ot nem meghaladó polgármesteri hivatal vagyonelejtárában szereplő ingó vagyonnal kapcsolatos jogügylet esetén a jegyző,
- b) az a) pontban nevesített jogügylet kivételével a bruttó 20 millió Ft-ot nem meghaladó ingó vagyonnal kapcsolatos jogügylet esetén a polgármester,
- c) **az a) és a b) pontban nevesített jogügylet kivételével – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a Bizottság,**
- d) – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetén a képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Fentiek alapján javasoljuk a következő határozati javaslatok elfogadását:

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelete 16. § (1) bekezdés c) pontja alapján **úgy határoz, hogy**

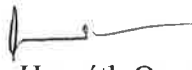
1. az Önkormányzat a tulajdoni hányada arányában **előzetes elvi döntéssel hozzájárul** a 1034 Budapest, Selmeci utca 25. szám alatti (17404 hrsz) társasház alapító okiratának módosításához a padlástér és mosókonyha területek értékesíthetősége céljából. A módosítással az eredeti alapító okiratban XVII. számmal jelzett „Padlástér” és a XVIII. számmal jelzett „Mosókonyha” megnevezésű helyiségek megszűnhetnek, és önálló ingatlanként kerülhetnek kialakításra, amelynek tulajdonosai a társasházban önálló ingatlannal rendelkező ingatlanok tulajdonosai lennének;
2. az Önkormányzat a tulajdoni hányada arányában **előzetes elvi döntéssel hozzájárul** a 1034 Budapest, Selmeci utca 25. szám alatti (17404 hrsz) társasházban az 1. pont szerinti önálló ingatlanként kialakítandó ingatlan értékesítéséhez az Akoniti Kft. részére az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László okleveles üzemmérnök, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) által 2026. március 2. napján kelt ingatlanforgalmi szakvéleményével alátámasztott, bruttó 89.895.680,- Ft-os forgalmi értéket is figyelembe véve a leendő Vevő/Beruházó által felajánlott minimális 97.456.190,- Ft + ÁFA vételáron azzal, hogy a vételár teljesítése a társasházzal kötendő vállalkozási szerződésben kerüljön meghatározásra és elszámolásra a Társasház és a leendő Vevő/Beruházó által közösen meghatározandó társasházi felújítási munkák ellenértékének figyelembe vételével;

3. amennyiben leendő Vevő/Beruházó fenti döntéseket elfogadja, úgy azok alapján jogosult saját költségére a szükséges hatósági, főépítési egyeztetéseket – tekintettel a koncepcióterv helyi építési szabályzathoz történő illesztésére – lefolytatni, a pontos kivitelezési terveket elkészíttetni a teljes körű, részletes és tételes árajánlattal együtt, továbbá a társasházi alapító okirat módosítása érdekében a szükséges geodéta rajzokat elkészíttetni, az értékesítésre kerülő terület(ek) pontos nagyságát felmérteni, szükség esetén (méretbeli eltérés vagy az érvényesség lejárta miatt) köteles az értékebecslést aktualizáltatni, a megkötendő adásvételi szerződés és a vállalkozási (építési) szerződés tervezeteket elkészíttetni, és ezek alapján a társasház közgyűlésének döntését kérni;
4. a 3. pont szerinti közgyűlés jóváhagyása esetén leendő Vevő/Beruházó köteles a módosított alapító okirat, az adásvételi szerződés és a vállalkozási (építési) szerződés tervezetét a közgyűlési jegyzőkönyvvel, a geodéta anyaggal és szükség esetén a friss értékebecsléssel együtt az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-n keresztül az Önkormányzathoz benyújtani a tulajdonosi hozzájárulás végleges megadása érdekében;
5. jelen határozatban megadott előzetes elvi tulajdonosi hozzájárulás leendő Vevőt/Beruházót nem jogosítja fel az 1. pont szerinti önálló ingatlanként kialakítandó, jelenleg a tulajdonostársak közös tulajdonát képező helyiségek birtokbavételre, továbbá nem hatalmazza fel semmilyen beruházás, felújítás kivitelezésére.
6. jelen határozatban megadott **előzetes elvi tulajdonosi hozzájárulás** a határozat keltétől számított **1 évig érvényes**. Amennyiben leendő Vevő/Beruházó ezen időtartam alatt a határozati javaslat 3. és 4. pontjában foglaltakat nem teljesíti, az előzetes elvi hozzájárulás **hatályát veszti**.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója, leendő Vevő/Beruházó

Határidő: döntést követően folyamatosan

Budapest, 2026. május. 19.:


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

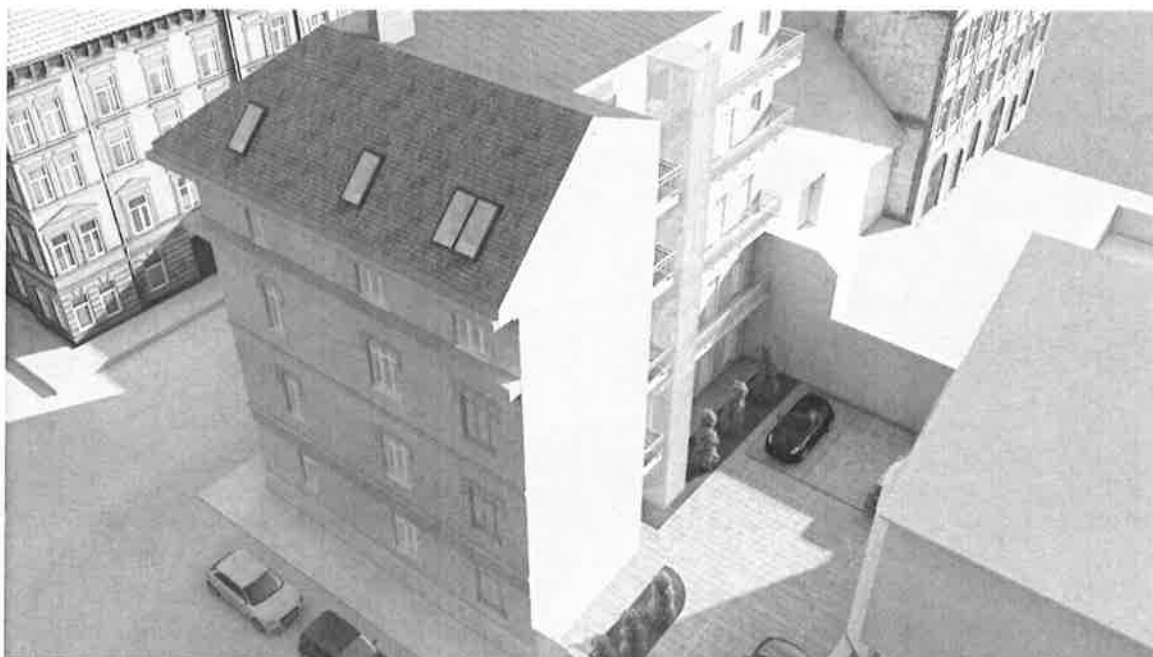
Mellékletek elektronikusan a mappában:

- 2025. október 02-án kelt koncepció terv
- 2026.március 02-án kelt értékebecslés
- 2026. április 14-én kelt kivitelezési árajánlat és referencia fényképek
- cégkivonatok


Dr. Kiss Annamária

Konceptióterv meglévő társasház bővítéséhez

Budapest III. ker., Selmeci utca 25. (hrsz.:17404) alatt meglévő társasház bővítéséhez



ÉPÍTETŐ:

Akoniti Kft.

2014 Csobánka, Hanfland krt. 6.

TERVEZŐ:

Máthé Gábor

okl. építészmérnök

É 01-6866

1224 Budapest, Körmöci utca 5.

tel.: +3630/5728107

e-mail.: gabormathe@hotmail.com

TARTALOMJEGYZÉK

Budapest III. ker., Selmeci utca 25. (hrsz.:17404) alatt meglévő társasház bővítéséhez

Tartalomjegyzék

1. *Beépítési mutatók*
2. *Tervezési program*
3. *Helyiség kimutatás*

1. Tervdokumentáció

- | | |
|--|---------|
| 1.1. V-01 Helyszínrajz | M 1:200 |
| 1.2. V-02 Általános emeleti szint alaprajz | M 1:100 |
| 1.3. V-03 I. ráépített szint. | M 1:100 |
| 1.4. V-04 II. ráépített szint. | M 1:100 |
| 1.5. V-05 Metszetek | M 1:200 |
| 1.6. V-06 Látványtervek I. | |
| 1.7. V-07 Látványtervek II. | |
| 1.8. V-08 Helyszíni fotók | |

BEÉPÍTÉSI MUTATÓK

Budapest III. ker., Selmeci utca 25. (hrsz.:17404) alatt meglévő társasház bővítéséhez

Cím: Budapest III. ker., Selmeci utca 25.

Helyrajzi szám: 17404 (belterület)

Építési övezet: Ln-2/Zk-3 (kisvárosias)

Telek alapterülete: 434 m²

Beépítés módja: zárt sorú

Építési övezet- Ln-2/Zk-3	Szabályozási határérték	Tervezett állapot	Megfelelőség
Legnagyobb beépíthetőség terepszint felett	70%	52,94%	MF.
Legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt	100%	27,21%	MF.
Legnagyobb szintterületi mutató	3	2,61	MF.
Legnagyobb zöldfelület	30%	7,63%	NFM.
Legnagyobb párkánymagasság	13,5/14 m	16 m	NFM.

TERVEZÉSI PROGRAM

Budapest III. ker., Selmeci utca 25. (hrsz.:17404) alatt meglévő társasház bővítéséhez

Tervezési előzmények:

Megállapodás jött létre a Megrendelő (**Akoniti Kft.**) és a Tervező (**Máthé Gábor**) között a tárgyi beépített telekingatlanon meglévő társasház két szinten történő bővítéséhez koncepcióterv elkészítésére.

Elvárt követelmények:

Az elvart követelmények az OTÉK előírásai szerint az alábbiak:

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- b) a tűzbiztonság,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,
- f) az energiatakarékosság és hővédelem,
- g) az élet- és vagyonvédelem, valamint
- h) a természeti erőforrások fenntartható használata.

A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldást nem alkalmaztunk.
A betervezett termékek teljesítmény nyilatkozattal rendelkeznek.

Tervezési helyszín:

A tervezés helyszíne Budapest III. ker., Selmeci utca 25. 17404 helyrajzi számú beépített telek. A telek a San Marco és Selmeci utca találkozásánál álló saroktelek. A területen jelenleg egy pince+3 szint+beépítetlen padlástér méretű társasház áll. Az épület L alakban követi a két utcát és ezzel egy belső udvar is hagy a telek észak-keleti részén. A társasház a San Marco utca felől zárt sorúan csatlakozik a szomszédos épülethez de a Selmeci utca felől már nem zárja be teljesen a telek utcafrontját meghagyva egy részt a szomszédos beépítés felé. Az épület környezetébe jellemzően többszintes zárt sorúan csatlakozó társasházi beépítések találhatók.

Meglévő állapot:

A társasház 1929.-ben épült, eredetileg egy emeletes volt. A faanyagú zárófödém megtartásával, vendégfödém építése után még egy emeletet építettek rá az 1950-es évek végén. A jelenlegi állapota erősen leromlott felújításra szorul.

A társasház L alakú elrendezésű, amely egy belső udvart zár körül. A belső udvaron jelenleg egy könnyűszerkezetes földszintes garázs/tároló építmény áll. Az épület részben alápincézett a pincébe főként tároló helyiségek vannak.

A földszinten 3 lakás van, amelyeket a belső udvar felől lehet megközelíteni. Az emeletre kétkarú lépcsőn keresztül tudunk feljutni, amely az épület keleti homlokzatán kapott helyet. A két emeleti szinten szintenként 4 lakás található a lakásokat pedig az udvarra néző függőfolyosón keresztül lehet megközelíteni.

Az épület cserépfedésű magastetővel fedett a padlástérbe a lépcsőházból induló lépcsőkaron keresztül tudunk feljutni. A padlástér beépítetlen csak tároló helyiségeket tartalmaz.

Tervezési program:

Az építtető a homlokzati felújítás mellett egy teljes szintet és egy beépített tetőteret szeretne ráépíteni a jelenlegi épületre. A két ráépített szinten 35-40 m² alapterületű lakásokat szeretne kialakítani 6-8 db-ot valamint az ehhez szükséges parkolókat a belső udvarban kívánja kialakítani. Ezen felül még egy új lift is kialakításra kerülne a belső udvarban a függőfolyosóhoz kapcsolódva.

Tervezési koncepció:

A jelenlegi társasházra két új szint kerülne ráépítésre úgy, hogy ez az utca felől egy teljes szintként és egy tetőtérbeépítésként jelenne, meg míg a belső udvar felől a két egész szint jelenne meg. A közlekedési rendszer követné az eredetit a lépcsőházi mag meg lesz toldva a két új szinttel ahonnan az új függőfolyosókra érkezve lehet majd megközelíteni az új lakásokat. Az alsóbb szinten három kisebb egyszobás kb. 38 m² alapterületű és egy nagyobb két szobás kb. 52 m² alapterületű lakás lesz kialakítva. A tetőtéri szintre pedig két kisebb egyszobás kb. 39 és 47 m² alapterületű és egy nagyobb két szobás kb. 53 m² alapterületű lakás kerül majd. A tetőtéri lakások bevilágítását az utcafelőli részen tetősíklablakok biztosítják.

A szintráépítés mellett a teljes épület homlokzati felújítás kap illetve a meg lévő tartószerkezetek is megerősítésre kerülnek azokon a részeken ahol műszakilag indokoltak. Az udvari részre egy új üveglift kerül majd be, amely a függőfolyosók segítségével az összes lakást ki tudja szolgálni.

A tervezett magastető nem az eredeti tetőformát követi, majd hanem meg lesz törve egy alacsonyabb hajlásszögű fémlemezfedésű résszel az udvar felé, ennek segítségével alacsonyabb gerincmagasság alakul ki, így az eredeti gerincmagasság csak 3 méterrel nő majd a ráépítés során.

Akadálymentesség:

Az épület funkciója nem kívánja meg az akadálymentes használatot azonban a bővítés során egy új személyi felvonó is elhelyezésre kerülne a függőfolyosóhoz kapcsolódóan az udvari részre.

Járművek elhelyezése:

Az új lakások parkoló igényét a földszinti udvar területén szeretnénk kiszolgálni. Jelenleg egy könnyűszerkezetes garázs/tároló áll az udvar utcafrontján amit az épületbővítés során szeretnénk elbontani. A Selmeci utca felől, lenne a kapubehajtó egy alacsony dőlésszögű rámpával az északi telekhatár mentén pedig 3 db kétszintes süllyeszthető parkolót alakítanánk ki, amely 6 db autót képes kiszolgálni. A maradék 1 db felszíni parkoló pedig a behajtó rámpa mellett kapna helyet.

Parkolási mérleg számítás:

Új lakások száma: 7 db

Biztosítandó parkolók száma: 7 db

Tervezett parkolók száma: **7 db** **Mf.**

Védettség:

A tervezési helyszín műemléki és egyéb helyi védettség alatt nem áll. Azonban a terület régészeti lelőhelyen fekszik (azonosító: 45907, 59382, 72911).

Budapest, 2025. 10. 02.



.....
MÁTHÉ GÁBOR

okl. építészmérnök

É 01-6866

H E L Y I S É G K I M U T A T Á S

Budapest III. ker., Selmeci utca 25. (hrsz.:17404) alatt meglévő társasház bővítéséhez

	Szint	Szám	Helyiség	Terület
közlekedő	I. ráépített szint	01	Lépcsőház	14,72
közlekedő	I. ráépített szint	02	Függőfolyosó	15,55
közlekedő	II. ráépített szint	03	Lépcsőház	14,72
közlekedő	II. ráépített szint	04	Függőfolyosó	15,55
				60,54 m²
lakás	I. ráépített szint	01	Lakás	52,07
lakás	I. ráépített szint	02	Lakás	37,83
lakás	I. ráépített szint	03	Lakás	38,43
lakás	I. ráépített szint	04	Lakás	38,73
lakás	II. ráépített szint	05	Lakás	53,03
lakás	II. ráépített szint	06	Lakás	39,13
lakás	II. ráépített szint	07	Lakás	46,85
				306,07 m²

Közlekedő területek: 60,54 m²

Lakás területek: 306,07 m²

Összes nettó alapterület: **366,61 m²**



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budapest III. Selmeci u. 25. 17404 hrsz alatti
XVIII. padlásterőről és XIX. mosókonyháról



Budapest, 2026. március 02.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett XVIII. padlástér és XIX. mosókonyha forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Óbuda-Óváros
A padlástér és mosókonyha jelenlegi alapterülete m ²	173,00
Értékesíthető lakás terület 2 szinten m ²	294,10
Értékesítés fajlagos forgalmi értéke lakás Ft/m ²	1 545 502
A padlástér fajlagos forgalmi értéke nettó Ft	409 155
A padlástér forgalmi értéke kerekítve nettó Ft	70 784 000
Áfa 27 % Ft	19 111 680
A padlástér forgalmi értéke kerekítve bruttó Ft	89 895 680



Bartfai László

Bartfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Az Akoniti Kft. 2014 Csobánka, Hanfland krt. 6. Gecse Tamás megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett padlástér és mosókonyha ingatlan forgalmi értékbecslését. A kapott alapadatok szerint a megbízó a tárgyi címen levő ingatlan megvásárlását és bővítését tervezi úgy, hogy az épületre ráépítenek egy szintet és a tetőteret is beépítik. Az önkormányzattal folytatott tárgyalások alapján a jelenlegi homlokzat kiosztásán nem változtatnak. Ennek alapján szintenként 4-5 lakással számolnak. Garázsokat nem építenek, az udvaron alakítanak ki 8-9 db gépkocsi beállót. A szakvélemény aktualizálása változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságát vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

Az értékelési szakvéleményben megjelenő személyes adatokat 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 kezeljük.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	A San Marco u. felől zárt soros, a Selmeci u. felől szabadon álló
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán, fizető övezetben
Közösségi közlekedési megálló	300 m-en belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	500 m-en belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	434 m ²
Felszíne	Sík, épülettel és kerítéssel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Részben alápincézett + földszint + 2 em.
Építési év	1929., emelet ráépítés 1950. körül
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Égetett agyagtégla
Födémek	Poroszsüveg pince, fagerendás közbenső és záró, vendégfödémekkel
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, a cserép héjalás az utca felőli részen felújított
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota	Földes, földem megerősített
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A padlástér jellemzői	
Eszmei hányad	Nincs, a társasház közös tulajdona
Alapterülete	Padlástér 165,56 m ² , mosókonyha 7,14 m ²
Tájolás	L alakú, a Selmeci és a San Marco u-ra tájolt
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	III. Selmeci u. 25. társasház
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	A mosókonyhában falikút van
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	A mosókonyhában falikút van
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések állapota	A padlástér guanóval szennyezett

4.1. Az épület műszaki állapota

Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, hiányos 20 %	2-5 éven belül
Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

4.3. A padlás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Acél ajtó	20 %
Hidegburkolatok	Tégla padló	20 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Falikut a mosókonyhában	20 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Nincs	0 %

4.4. Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház 1929-ben épült, hagyományos építési móddal, a San Marco u-i oldalon zárt soros, a Selmeci u-i oldalon szabadon álló, L alakú, utcafronti elhelyezéssel, sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal. A pince földem acélgerendák közötti téglaboltíves, poroszsüveg, a földszinti, eredeti faföldémre 1950. körül vendégföldémet és egy emeletet építettek.

A lábazat mészke lapokból van, a homlokzatok kőporos vakolattal készültek. Az emeleti lakásokat függőfolyosókról lehet megközelíteni.

A tárgyi padlástér és a mosókonyha nem önálló albetét, közös tulajdonban van. A XVIII. és a XIX. sz. helyiség a lépcsőházból közelíthető meg. A lépcső feletti belmagasság csak 1,80 m, nem szabványos. A tetőszerkezet fagerendás, több helyen korhadt, a padlás nagymértékben gyanóval szennyezett. A tető héjalást és a kéményeket az utcai oldalon javították.

Alapadat szolgáltatás, információk

A lakóházra a megbízó adatszolgáltatása alapján harmadik emeletet, és tetőtér beépítéssel 8-9 lakást és udvari gépkocsi parkolót szándékoznak építeni. A rendelkezésre álló 2018. október 9-i statikai szakvélemény szerint az alapozást a megnövekedett terhelés miatt meg kell erősíteni. Az alap megerősítés költségeire vonatkozó számítást a statikai szakvélemény nem tartalmaz. A fagerendás tetőszerkezetet mindenképpen elbontják, ennek a faanyagvédelmi vizsgálata nem szükséges.

Az építkezéshez a második emeleti földémet is meg kell erősíteni, a San Marco utcai kifelé dőlő oromfalat le kell bontani. Az emelet ráépítés miatt lift építését tervezik. Az emelet teljes belmagasságú, a tetőtér 1,40 m magas térdfallal, beton koszorúval és szelemenekkel készül.

A tető, az alapadatok szerint nagy hajlásszögű, teljes belmagasságú lesz. Kiviteli tervek nem állnak rendelkezésünkre, ezért a forgalmi értébecslés bizonytalansági tényezőt tartalmaz. A padlástér és a mosókonyha területe összesen, kerekítve 173,0 m².

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a maradványérték számítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) sz. PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Kis lakásszám
	Sarok elhelyezkedés
Értékcsökkentő tényezők	A padlástér és a mosókonyha nem önálló albetét
	Közművek csak a mosókonyhában vannak
	A statikai szakvélemény szerint az alapozás megerősítése szükséges
	Vendégfödém építése a II. emelet fölé
	Lift építése

5.3. Óbuda-Óváros átlagos téglalakások

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. Selmeci u. 25.	III. Óbuda, Filatorigát	III. Reménység u.	III. Flórián tér	III. Folyamőr u.
3	Gazdasági tényezők		34131275	35236314	34720777	35197723
4	Ár Ft		98 180 000	69 900 000	74 000 000	98 900 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	45,00	53,00	50,00	48,00	51,00
7	Fajlagos ár Ft/m ²	1 682 834	1 852 453	1 398 000	1 541 667	1 939 216
8	Ingatlan jellege	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		1,00	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár Ft		98 180 000	66 405 000	70 300 000	93 955 000
16	Korrigált egységár Ft/m ²	1 621 848	1 852 453	1 328 100	1 464 583	1 842 255
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		3. em.	1. em.	10. em.	3. em.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m ²	1 621 848	1 852 453	1 328 100	1 464 583	1 842 255
25	Eladhatósági tényezők					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		új	rosszabb	ua.	új
31	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
32	Összes korrektíó %		0,00%	0,28%	0,00%	0,00%
33	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	1 622 777	1 852 453	1 331 819	1 464 583	1 842 255
34	Számított forgalmi érték Ft	73 024 985				
35	Kerekített forgalmi érték Ft	73 020 000				

A fajlagos bruttó ár 1.622.777.- Ft/m², a fajlagos nettó ár kerekítve 1.545.000.- Ft/m².

Az 5.4. alatti maradványérték számítás, a rendelet értelmében nettó árakon készült.

5.4. XVIII. padlástér és XIX. mosókonyha maradványérték számítás

	Értékesítési ár nettó Ft		
	Területek m²	Fajlagos ár Ft/m²	Eladási ár Ft
Ráépítés területe egy szinten m ²	173,00		
Beépíthető %	85%		
Nettó építmény terület egy szinten m ²	147,05		
Szintszám	2		
Értékesíthető terület lakás m ²	294,10	1 545 502	454 532 232
Gépkocsi beálló db	8,00	500 000	4 000 000
Összes bevétel Ft			458 532 232
	Építési költségek nettó Ft		
	Épített területek m²	Fajlagos ár Ft/m²	Építési kgt. Ft
Alapozás megerősítés, bontás			75 000 000
Építmény terület m ²	294,10	700 000	205 870 000
Építési költség összesen nettó Ft			280 870 000
Haszon %	20%		56 174 000
Közművek díja Ft	3%		8 426 100
Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		8 426 100
Tervezési díjak Ft	3%		8 426 100
Beruházási tartalék Ft	3%		8 426 100
Kamatok az építkezés teljes idejére	6%		16 999 938
Járulékos költségek és haszon Ft			106 878 338
Összes költség Ft			387 748 338
Maradványérték számított Ft			70 783 895
Maradványérték kerekítve Ft			70 784 000
Padlástér fajlagos nettó értéke Ft/m ²			409 155



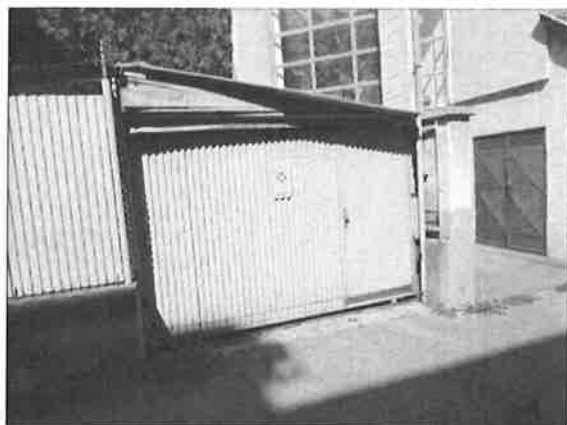
Utcakép, Selmeci u.



A lakóház lábazata és homlokzata



Tűzfal a San Marco u-i oldalon



Garázs



Bejárat



A lakóház udvara



Függőfolyosók, ereszdeszkázat



Pince



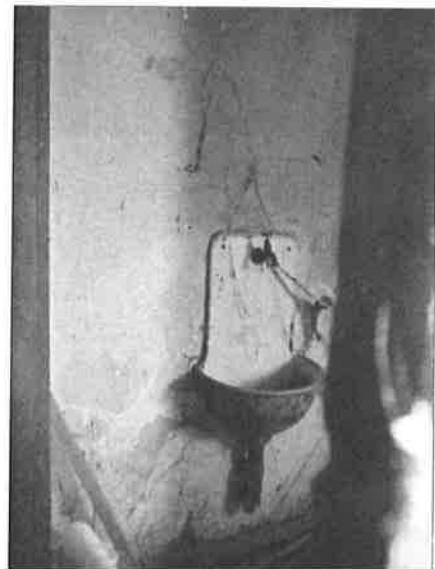
Pince



Lépcsőház



Alacsony bejárat a padlástéri lépcső felett



Mosókonyha, falikút



Padlástér



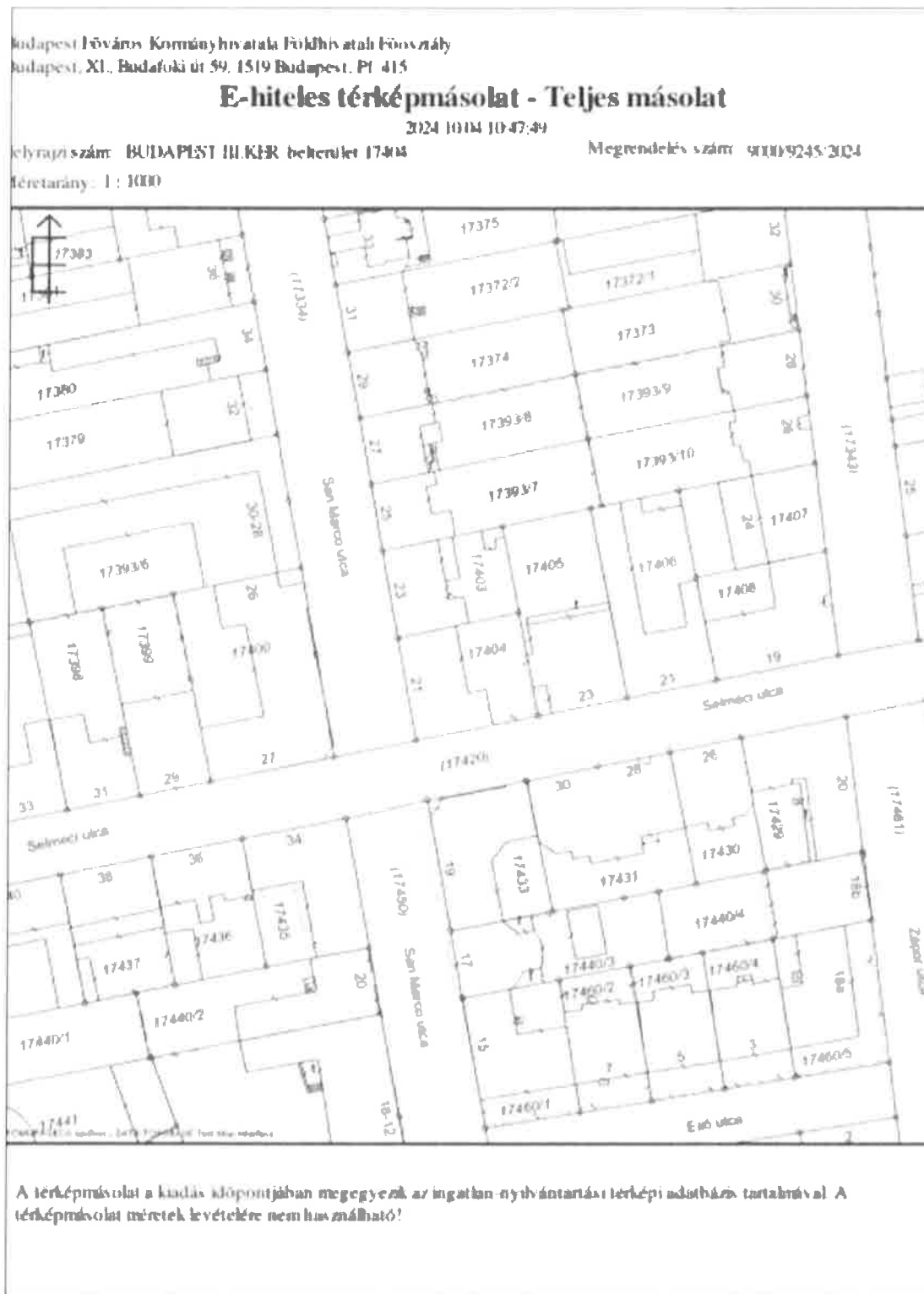
Padlástér



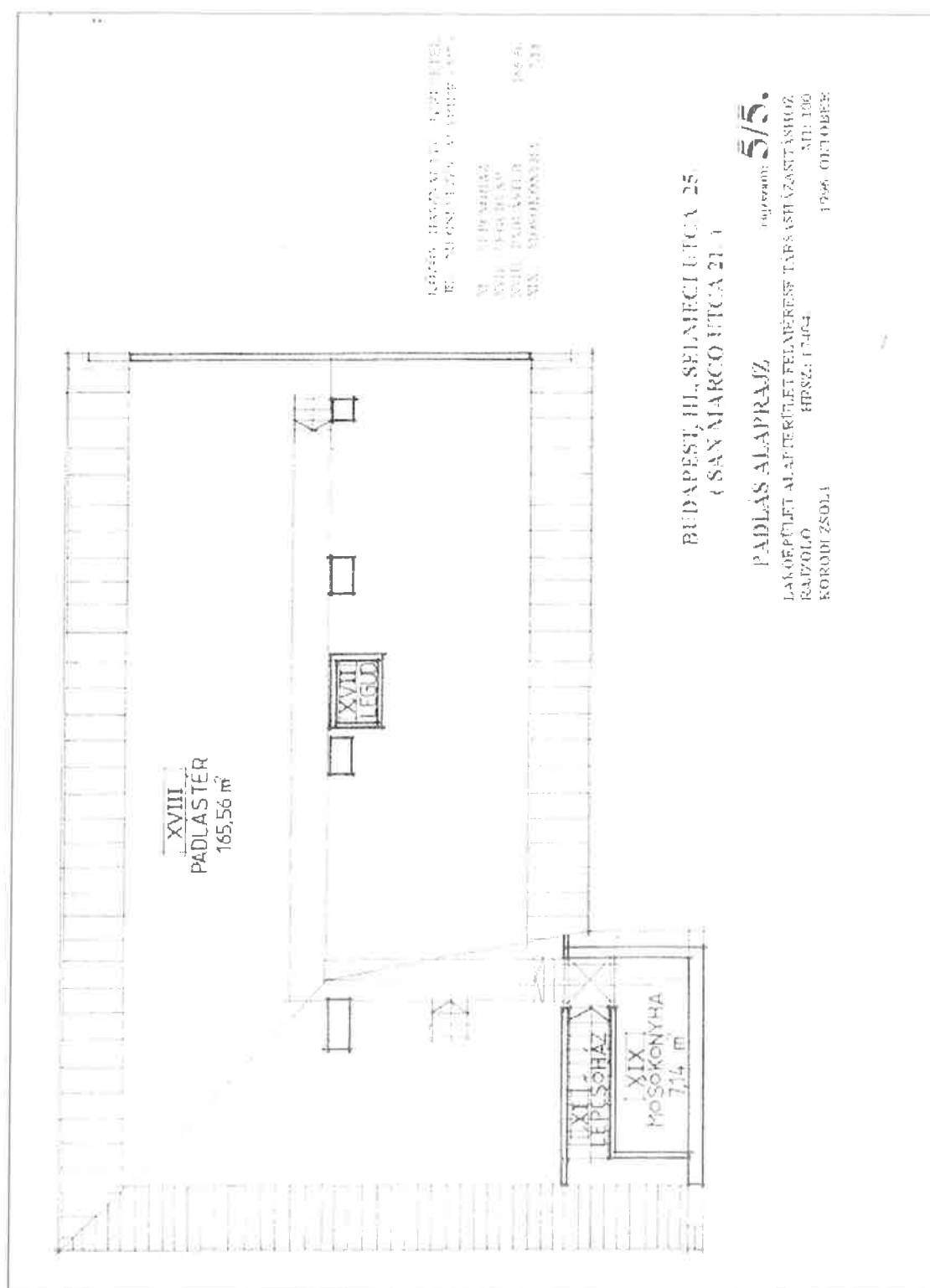
Google ortofotó



E-közmű



Térképmásolat



Alaprajz

Budapesti Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI., Budafok ut. 59. 1519 Budapest, 17. 415

Oklat: 112

Értékelési tulajdoni lap - Teljes mértékű
 Megrendelés szám: 811004 38957 2024
 2024.10.04

BUDAPEST III. KER. Szektor: 53
 Belföldi: 17404 helyrajzi szám

1034 BUDAPEST III. KER. Selmeci utca 25. "felülvizsgálat alatt"
 ár: 17857

Foldrésztlet területe változás előtt: 0 (m2) tör. határozat: 100768/1/1999/99.04.12
 Foldrésztlet területe változás előtt: 434 (m2) tör. határozat: 9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alosztály adatai	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. 0			
Kivett lakóház, udvar	0	434	0.00	

1. bejegyző határozat: 100768/1/1999/99.04.12
 Társasház
 A földrésztlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületeszek,
 berendezések és helyiségek.

HR 657

1. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 100768/1/1999/99.04.12
 bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/ tör. határozat: 100768/1/1999/99.04.

jogcím: államosítás
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

2. hányad: 1/1 tör. határozat: 100768/1/1999/99.04.12
 bejegyző határozat, érkezési idő: 62939/1976/ tör. határozat: 100768/1/1999/99.04.

jogcím: -
 jogállás: kezelő
 név: FŐVÁROSI III. KERULETI INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
 cím: 1033 BUDAPEST III. KER. Kurvin Q. tér 7.

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 100768/1/1999/99.04.12
 jogcím: eredeti felvétel
 utalás: 11 /1-2.
 jogállás: tulajdonos
 név: TÁRSASHÁZ
 cím: 1030 BUDAPEST III. KER. Selmeci utca 25.

HR 658 Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 411013/1/2004/04.12.27
 - az SZMSZ. 2004.12.23.-án kelt becsatolásra került.

Folytatás a következő lapon

A társasház tulajdoni lapja 1. oldal

ÁRAJÁNLAT

Társasház bővítés kivitelezése – I. fázis

Ajánlattevő

Cégnév: ALFORNO FOOD Kft.

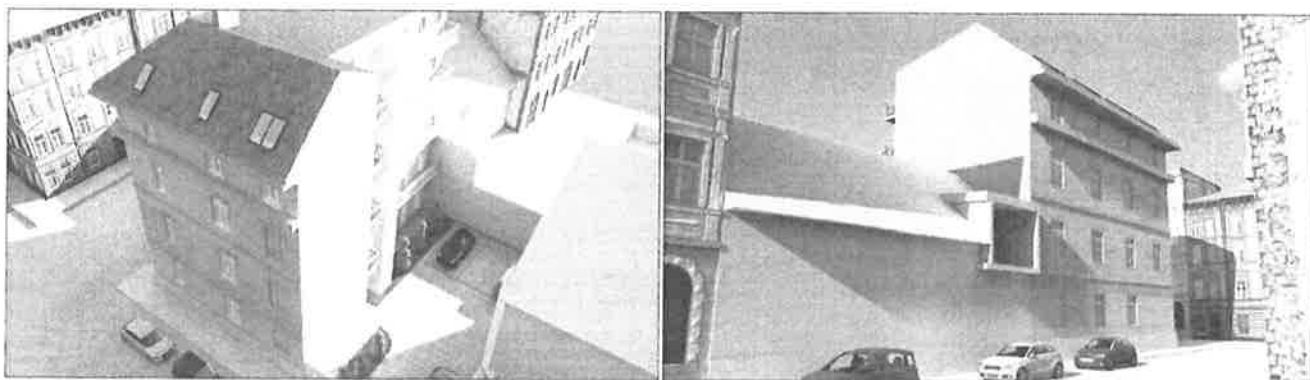
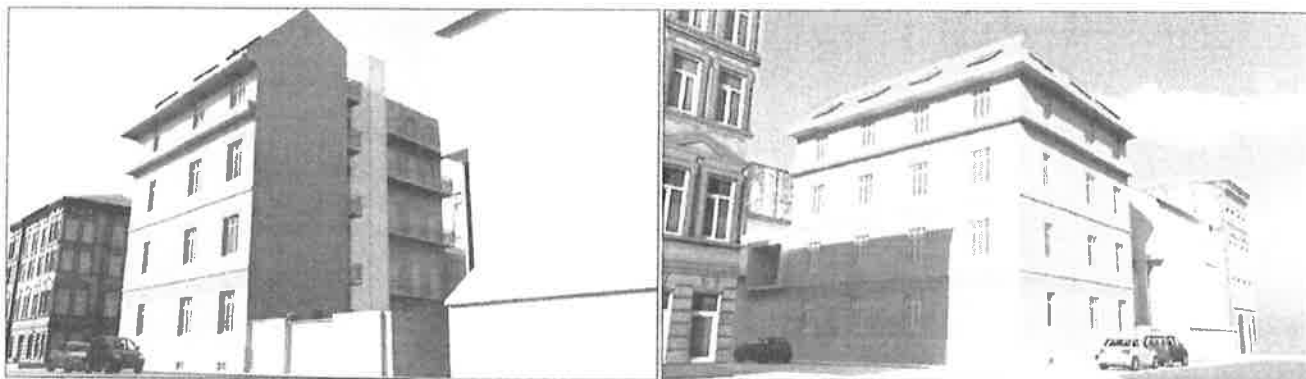
Székhely: 2024. Súlysáp Úri út 56/A

Adószám: 14847947-2-13

Megrendelő

AKONITI Kft.

2014 Csobánka, Hanfland krt. 6.



Projekt adatai

Helyszín: 1033 Budapest, III. kerület, Selmeci utca 25.

Tárgy: Társasház bővítés kivitelezése – I. fázis

Műszaki tartalom: Önkormányzati lakóépület homlokzat javítási és átalakítási munkái a csatolt látványtervek és helyszíni egyeztetések alapján.

Érintett terület: 825 m²

ALFORNO FOOD KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

KELT.: 2026 ÁPRILIS 14

Tárgy: Műszaki tartalom szerinti árajánlat részletezése

1, Homlokzat vakolat leverése, javítása, sít elszállítással együtt: 4.500.-Ft/m²

2, Homlokzat állványozása fel építése : 5.000.-Ft/m², Bérleti díj: 550.-Ft/m²/hó

3, Új hőszigetelő rendszer építése: - fal előkészítése: 3.500.-Ft/m²

- Indító sínek elhelyezése, alapozás:

- 15 cm EPS szigetelő lemez felragasztása 3.800.-Ft/m²,

- Ablakok felett és szomszédos épület között függőleges tűzgát kiépítése: 4.500.-Ft/m²,

- Szigetelő lemez dűbelezése (8 db/m²): 4.000.-Ft/m²,

- üvegháló 2x ragasztóba való behúzása: 3200.-Ft/m²,

- falalapozása és színezése: 3.900.-Ft/m²

Összesen munkadíj: 32.400.-Ft/m² + Áfa

Anyag igény :

- Hőszigetelő rendszer, gyártó: MAPEI termékcsalád (indító sín, alapozó, ragasztó, háló,

dűbel, nemes vakolat + hozzá tartozó alapozó) gyártó által adott garancia idővel,

helyszínrre szállítva, csomagolt kisereléssel: 19.110.-Ft/m² + Áfa

Mindösszesen: 51.510.-Ft/m² + Áfa, plusz állvány

Telefonos megbeszélésünkre hivatkozva az igényelt homlokzati ablakcserét 68.000.-Ft/db+ Áfa

áron tudjuk vállalni, anyag ár igénytől függően alakulhat, helyszíni egyeztetés alapján

tudunk pontos árat adni ablak minőségtől függően.

Lift költsége: 39.000.000.-Ft+Áfa

Függőfolyosók, lépcsőház felújítása, burkolat cseréje: 2.572.440.-Ft+Áfa

Tűzfal bontása, biztosítási intézkedésekkel: 4.500.000.-Ft+ Áfa

Függőfolyosók statikai vizsgálata, ellenőrzése, megerősítése:2.100.000.-+Áfa

Belső udvar térburkolat kialakítása:4.000.000.-+Áfa

Ajánlat tevő adatai:

Kivitelezési alvállalkozó:

ALFORNO FOOD KFT

QUANTAS BT

2241 Sülysáp Úri út 56/A

2724 Újlengyel Petőfi Sándor u 48

Adószám: 14847947-2-13

Adószám: 29052312-2-13

Cégjegyzék szám: 13-09-243145

Cégjegyzék szám: 13-06-067854

Ajánlat Összesítés:

Homlokzat felújítás: 42.495.750.-Ft+Áfa

Nyílászárók cseréje: 2.788.000.-Ft+Áfa

Lift építése: 39.000.000.-Ft+Áfa

Függőfolyosók, lépcsőház burkolat csere: 2.572.440.-Ft+Áfa

Tűzfal bontása: 4.500.000.-+Áfa

Függőfolyosók statikai vizsgálata, ellenőrzése, megerősítése: 2.100.000.-+Áfa

Belső udvar térburkolat kialakítása: 4.000.000.-+Áfa

<i>Ajánlat Mindösszesen: 97.456.190.-Ft+Áfa</i>

Jelen Árajánlat 6 hónapig érvényes

ALFORNO FOOD Kft.

2241 Sülysáp, Úri út 56/A

14847947-2-13



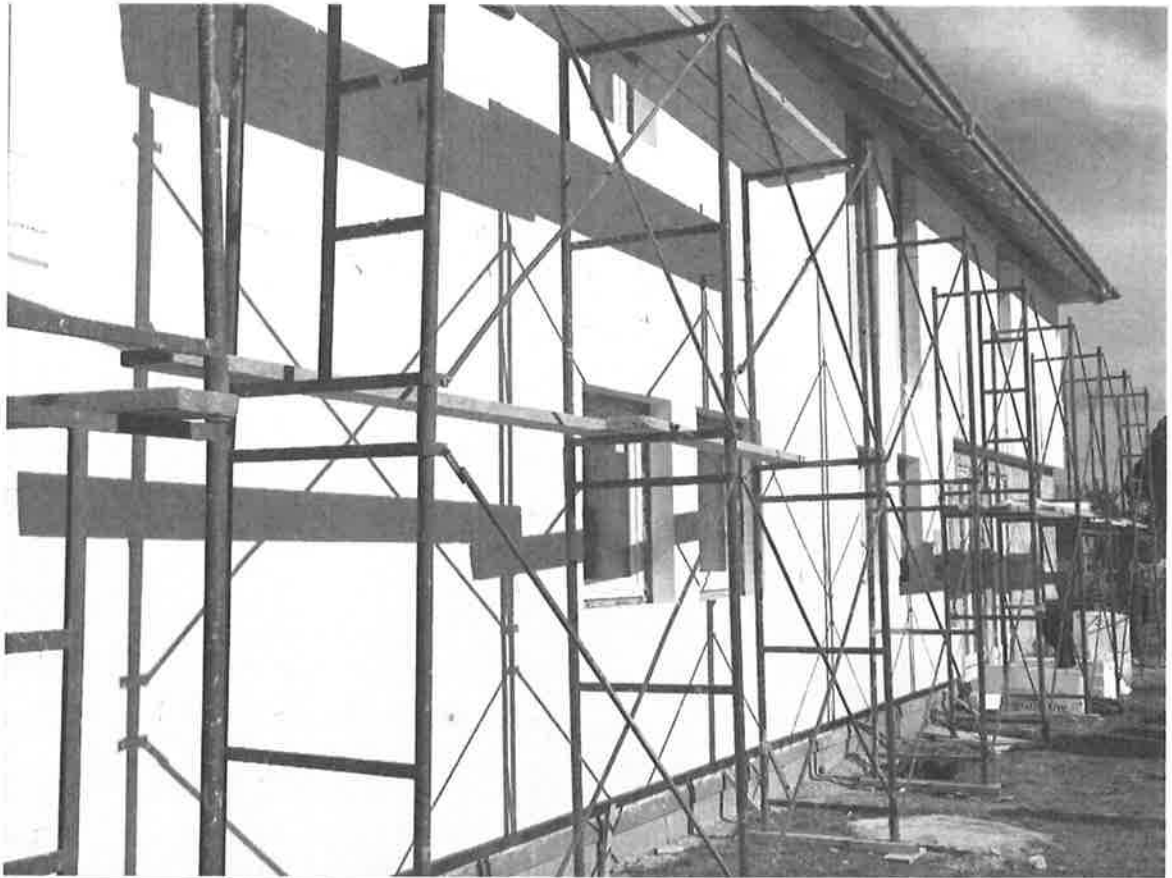
Alforno Food Kft

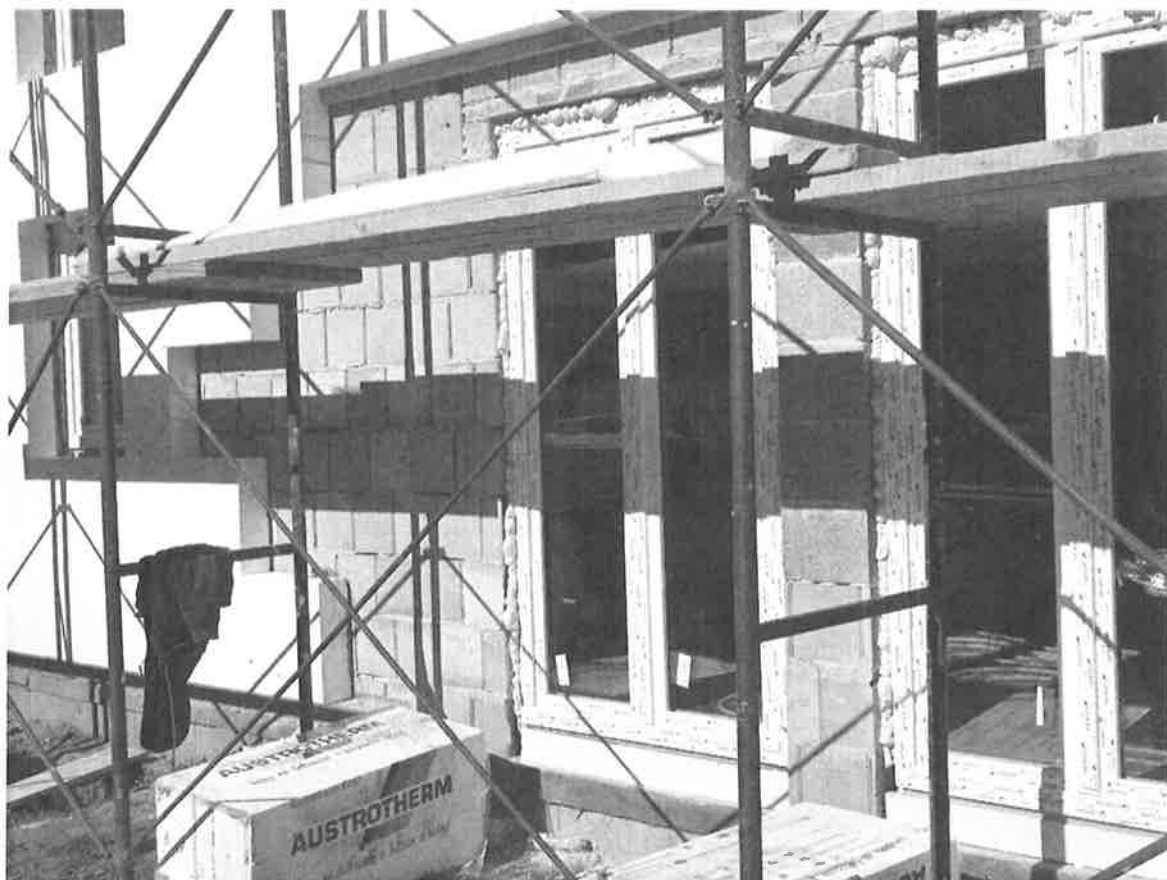
Néhány fénykép eddigi kivitelezési munkáinkról

- 4 lakásos társasház kivitelezési munkái

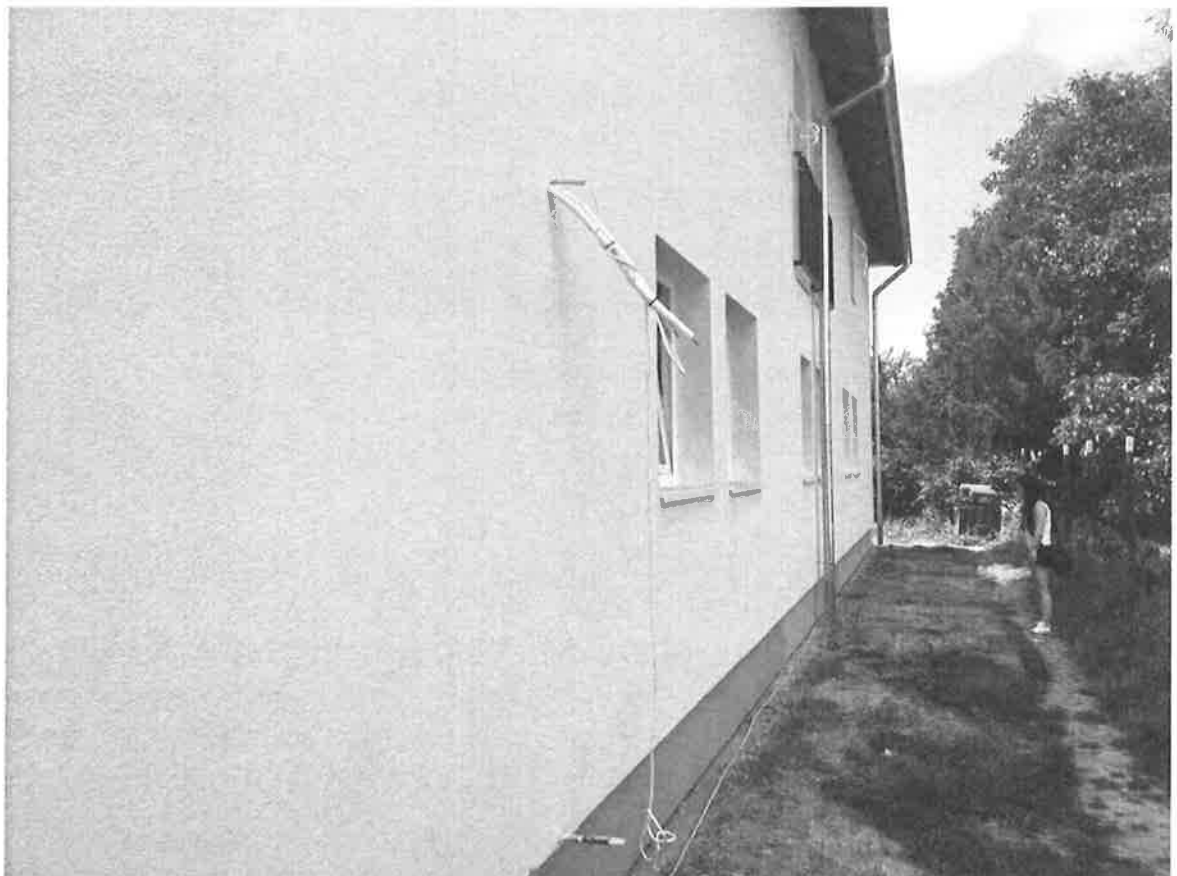
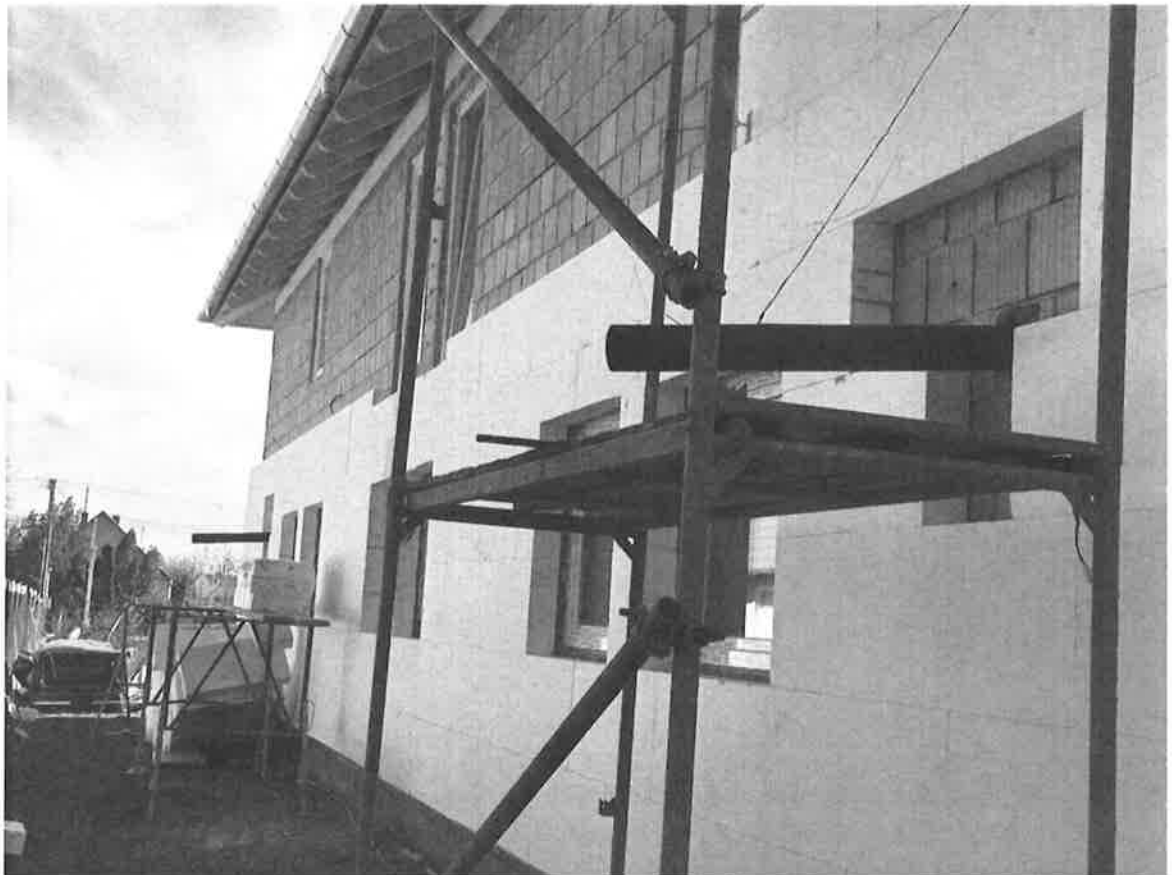






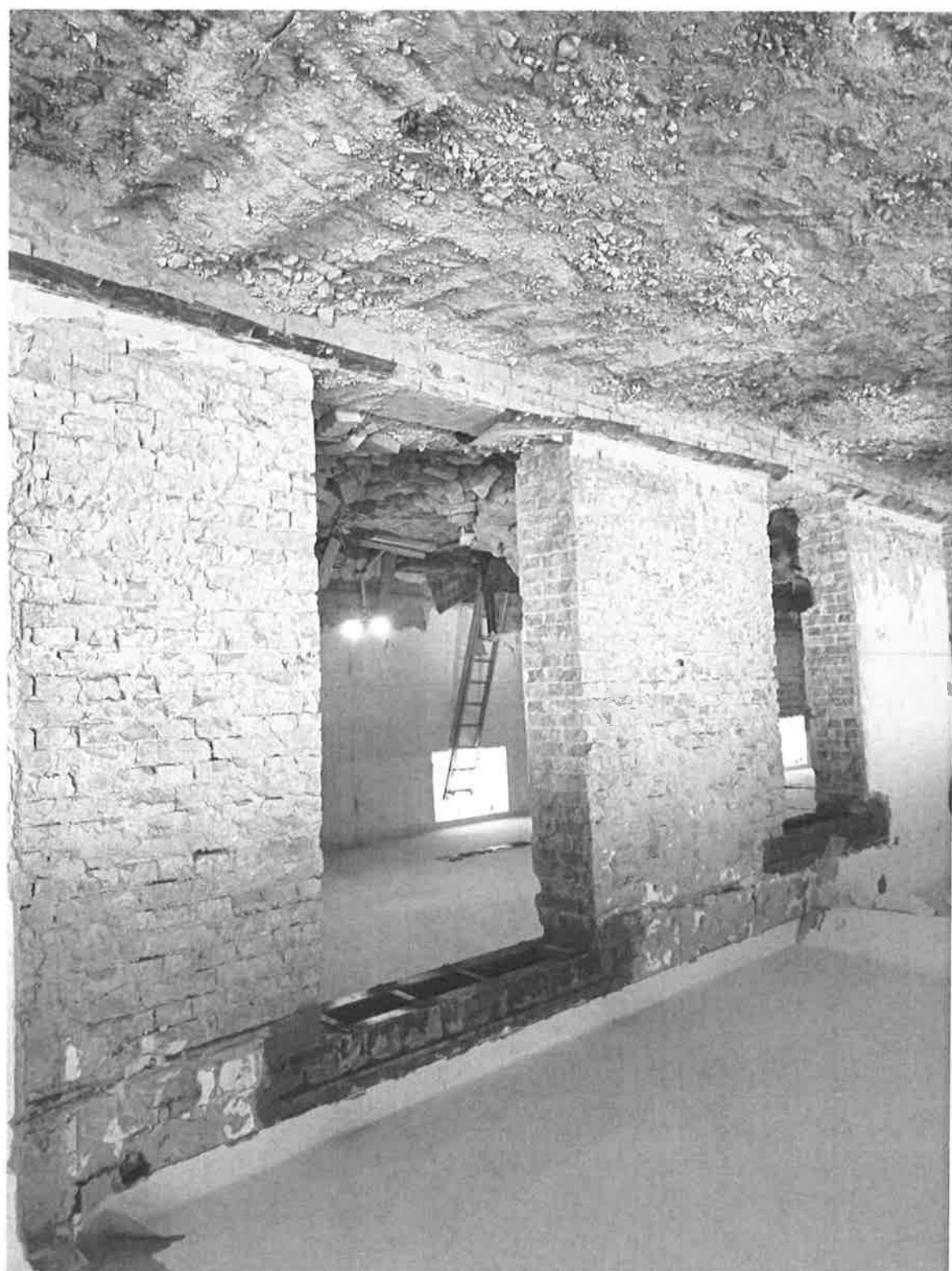


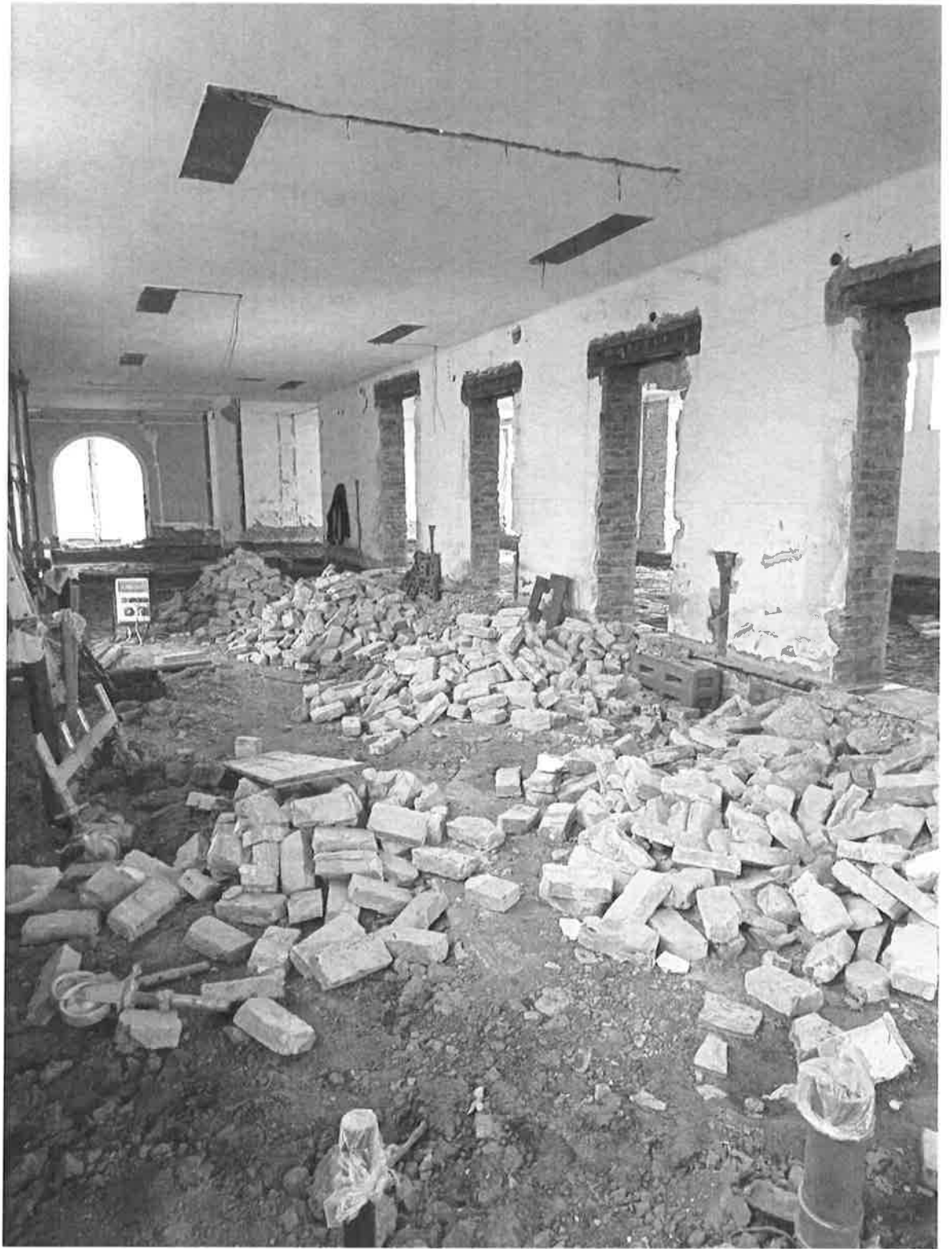






- Kocsér MŰVÉSZETI HÁZ átépítési munkák végzése



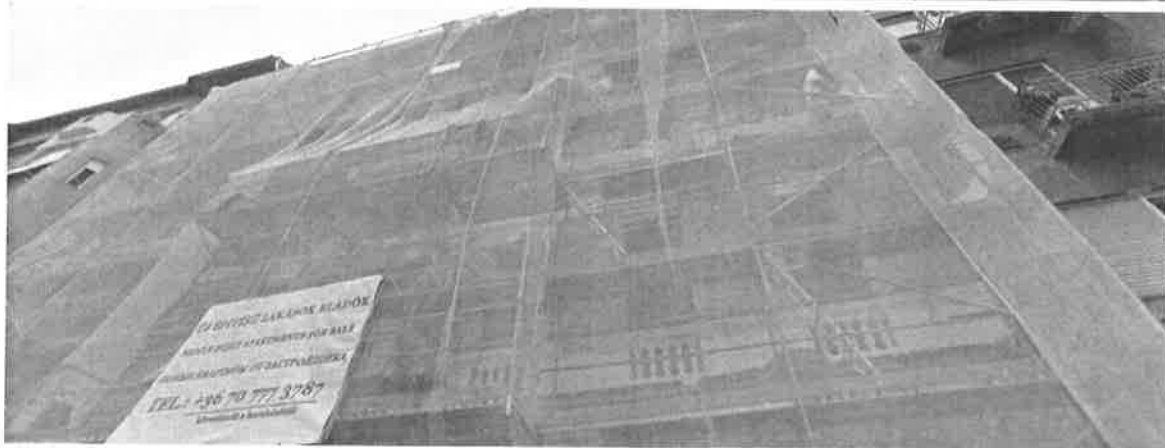








A black and white photograph of a multi-story brick building facade. The building features numerous windows, some with decorative lintels and sills. There are two prominent balconies: one on the second floor with a decorative railing and another on the third floor with a simpler railing. The brickwork shows signs of age and wear, particularly on the lower levels. The building is part of a larger urban structure, with other buildings visible in the background.





Tárolt Cégkivonat

A Cg.13-09-216691 cégjegyzékszámú Akoniti Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (2014 Csobánka, Hanfland körút 6.; adószám: 25005033-2-13) cég 2025. augusztus 17. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1.

Általános adatok
Cégjegyzékszám:13-09-216691
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
Bejegyzve: 2014/08/12
2.

A cég elnevezése
2/1. Akoniti Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Bejegyzés kelte: 2014/08/12 Közzétéve: 2014/08/13
Hatályos: 2014/08/12
3.

A cég rövidített elnevezése
3/1. Akoniti Kft
Bejegyzés kelte: 2014/08/12 Közzétéve: 2014/08/13
Hatályos: 2014/08/12
5.

A cég székhelye
5/3. 2014 Csobánka, Hanfland körút 6.
A változás időpontja: 2021/10/28
Bejegyzés kelte: 2021/11/08 Közzétéve: 2021/11/09
Hatályos: 2021/10/28
8.

A létesítő okirat kelte
8/1. 2014. július 31.
Bejegyzés kelte: 2014/08/12 Közzétéve: 2014/08/13
Hatályos: 2014/08/12
- 8/2.

2014. szeptember 21.
Bejegyzés kelte: 2014/10/13 Közzétéve: 2014/10/15
Hatályos: 2014/10/13
- 8/3.

2015. február 11.
Bejegyzés kelte: 2015/04/08 Közzétéve: 2015/04/10
Hatályos: 2015/04/08
- 8/4.

2015. március 14.
Bejegyzés kelte: 2015/04/08 Közzétéve: 2015/04/10
Hatályos: 2015/04/08
- 8/5.

2017. augusztus 14.
Bejegyzés kelte: 2017/08/23 Közzétéve: 2017/08/25
Hatályos: 2017/08/23
- 8/6.

2018. október 30.
Bejegyzés kelte: 2018/11/09 Közzétéve: 2018/11/14
Hatályos: 2018/11/12
- 8/7.

2020. szeptember 30.
Bejegyzés kelte: 2020/10/22 Közzétéve: 2020/10/23
Hatályos: 2020/10/22
- 8/8.

2021. október 28.
Bejegyzés kelte: 2021/11/08 Közzétéve: 2021/11/09
Hatályos: 2021/11/08
- 8/9.

2024. május 15.
Okirat: A létesítő okirat
Bejegyzés kelte: 2024/05/24
Hatályos: 2024/05/24
- 8/10.

2025. június 10.
Okirat: A létesítő okirat
Bejegyzés kelte: 2025/06/18
Hatályos: 2025/06/18
902.

A cég tevékenysége
9/44. 4664 '25 Egyéb gép, berendezés nagykereskedelme
Főtevékenység.
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/17
Hatályos: 2025/01/01
- 9/72.

0230 '25 Vadon termő erdei termény gyűjtése
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/20
Hatályos: 2025/01/01
- 9/73.

1813 '25 Nyomdai előkészítő tevékenység
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/20
Hatályos: 2025/01/01
- 9/74.

1814 '25 Könyvkötés, kapcsolódó szolgáltatás

	A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/75.	1820 '25 Egyéb sokszorosítás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/76.	4321 '25 Villanyszerelés A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/77.	4322 '25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/78.	4331 '25 Vakolás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/79.	4332 '25 Épületsztalos-szerkezet szerelése A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/80.	4333 '25 Padló- és falburkolás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/81.	4334 '25 Festés és üvegezés A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/82.	5510 '25 Szállodal szolgáltatás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/83.	5590 '25 Egyéb szálláshely-szolgáltatás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/84.	6220 '25 Információtechnológiai szaktanácsadás és számítástechnikai eszközök, rendszerek üzemeltetése A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/85.	6290 '25 Egyéb információtechnológiai szolgáltatás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/86.	6392 '25 Egyéb információs szolgáltatás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/87.	7210 '25 Természettudományl, műszaki kutatás, kísérleti fejlesztés A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/88.	7220 '25 Társadalomtudományl, humán kutatás, kísérleti fejlesztés A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/89.	7311 '25 Reklámügynöki tevékenység A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/90.	7312 '25 Média-reklám A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/91.	7320 '25 Piac-, közvélemény-kutatás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/92.	7330 '25 PR-tevékenység A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/20 Hatályos: 2025/01/01
9/93.	8210 '25 Adminisztratív, üzletmenetet támogató szolgáltatás A változás időpontja: 2025/01/01

- Bejegyzés kelte: 2025/01/20
Hatályos: 2025/01/01

9/94.8559 '25 M.n.s. egyéb oktatás
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/01/20
Hatályos: 2025/01/01

9/95.2899 '25 M.n.s. egyéb speciális gép gyártása
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/07/30
Hatályos: 2025/01/01

9/96.4324 '25 Egyéb épületgépészeti szerelés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/07/30
Hatályos: 2025/01/01

9/97.4335 '25 Egyéb befejező építés
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/07/30
Hatályos: 2025/01/01

9/98.6310 '25 Számítástechnikai infrastruktúra, adatfeldolgozás, tárhelyszolgáltatás és kapcsolódó szolgáltatások
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/07/30
Hatályos: 2025/01/01

9/99.7499 '25 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/07/30
Hatályos: 2025/01/01

9/100.7990 '25 Egyéb foglalás
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/07/30
Hatályos: 2025/01/01

9/101.8230 '25 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/07/30
Hatályos: 2025/01/01

9/102.8299 '25 M.n.s. egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás
A változás időpontja: 2025/01/01
Bejegyzés kelte: 2025/07/30
Hatályos: 2025/01/01

11.

A cég jegyzett tőkéje

11/1

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

Bejegyzés kelte: 2014/08/12 Közzétéve: 2014/08/13
Hatályos: 2014/08/12

13.

A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai
- 13/6.Gecse Józsefné (an.: Kovács Margit)
Születési ideje: 1946/11/29
3300 Eger, Rózsa Károly utca 14. 1. em. 2. ajtó
Adóazonosító jel: 8291863059
A képviselet módja: önálló
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
A hiteles cégálírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2018/10/30
A változás időpontja: 2022/10/03
Bejegyzés kelte: 2022/10/03
Hatályos: 2022/10/03

20.

A cég statisztikai számjele
- 20/4.25005033-4664-113-13
A változás időpontja: 2025/01/09
Bejegyzés kelte: 2025/01/11
Hatályos: 2025/01/09

21.

A cég adószáma
- 21/2.Adószám: 25005033-2-13.
Közösségi adószám: HU25005033.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2014/08/05
A változás időpontja: 2021/11/08
Bejegyzés kelte: 2021/11/08 Közzétéve: 2021/11/09
Hatályos: 2021/11/08

32.

A cég pénzforgalmi jelzőszáma
- 32/4.10300002-10669853-49020018
A számla megnyitásának dátuma: 2016/10/10.
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: MBH Bank Nyrt (1056 Budapest, Váci utca 38)
Cégjegyzékszám: 01-10-040952

Bejegyzés kelte: 2016/10/18 Közzétéve: 2016/10/20
Hatályos: 2016/10/18

45.

A cég elektronikus elérhetősége

45/2	A cég kézbesítési címe: gecse.tamas@akoniti.hu A cég e-mail címe: gecse.tamas@akoniti.hu A változás időpontja: 2018/10/30 Bejegyzés kelte: 2018/11/09 Közzétéve: 2018/11/14 Hatályos: 2018/10/30
49	A cég cégjegyzékszámai
49/2	Cégjegyzékszám: 13-09-216691 Vezetve a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában. Bejegyzés kelte: 2021/11/09 Közzétéve: 2021/11/10 Hatályos: 2021/11/09
59	A cég hivatalos elektronikus elérhetősége
59/1	A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 25005033#cegkapu A változás időpontja: 2018/06/27 Bejegyzés kelte: 2018/07/02 Közzétéve: 2018/07/04 Hatályos: 2018/06/27
60	Európai Egyedi Azonosító
60/2	EUID: HUOCCSZ.13-09-216691 Bejegyzés kelte: 2022/02/01 Közzétéve: 2022/02/04 Hatályos: 2022/02/01

II. Cégformától függő adatok

1	A tag(ok) adatai
1/5	Gecse Józsefné (an.: Kovács Margit) Születési ideje: 1946/11/29 3300 Eger, Rózsa Károly utca 14. 1. em. 2. ajtó A szavazati jog mértéke minősített többségű befolyást biztosít. A tagsági jogviszony kezdete: 2024/05/15 Bejegyzés kelte: 2024/05/24 Hatályos: 2024/05/24

Készült: 2025/08/17 15:48:38. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.



Tárolt Cégkivonat

A Cg.13-09-243145 cégjegyzékszámú ALFORNO FOOD Korlátolt Felelősségű Társaság (2241 Süllysáp, Úri út 56/A; adószám: 14847947-2-13) cég 2026. március 29. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1.

Általános adatok

Cégjegyzékszám: 13-09-243145

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyzve: 2009/07/22
2.

A cég elnevezése

2/1. ALFORNO FOOD Korlátolt Felelősségű Társaság

Bejegyzés kelte: 2009/07/22

Hatályos: 2009/07/22
3.

A cég rövidített elnevezése

3/1. ALFORNO FOOD Kft.

Bejegyzés kelte: 2009/07/22

Hatályos: 2009/07/22
5.

A cég székhelye

5/7. 2241 Süllysáp, Úri út 56/A

A változás időpontja: 2025/09/25

Bejegyzés kelte: 2025/10/06

Hatályos: 2025/09/25
8.

A létesítő okirat kelte

8/1. 2009. július 21.

Bejegyzés kelte: 2009/07/22

Hatályos: 2009/07/22
- 8/2.

2009. november 10.

Bejegyzés kelte: 2009/11/23

Hatályos: 2009/11/23
- 8/3.

2010. március 4.

Bejegyzés kelte: 2010/03/05

Hatályos: 2010/03/05
- 8/4.

2012. február 28.

Bejegyzés kelte: 2012/02/28 Közzétéve: 2012/03/15

Hatályos: 2012/02/28
- 8/5.

2013. január 8.

Bejegyzés kelte: 2013/01/21 Közzétéve: 2013/02/07

Hatályos: 2013/01/21
- 8/6.

2013. július 24.

Bejegyzés kelte: 2013/08/28 Közzétéve: 2013/09/12

Hatályos: 2013/08/28
- 8/7.

2017. március 14.

Bejegyzés kelte: 2017/04/19 Közzétéve: 2017/04/21

Hatályos: 2017/04/19
- 8/8.

2018. július 17.

Bejegyzés kelte: 2018/08/01 Közzétéve: 2018/08/03

Hatályos: 2018/08/01
- 8/9.

2018. december 20.

Bejegyzés kelte: 2019/01/03 Közzétéve: 2019/01/08

Hatályos: 2019/01/03
- 8/10.

2025. február 18.

Okirat: A létesítő okirat

Bejegyzés kelte: 2025/02/26

Hatályos: 2025/02/26
- 8/11.

2025. március 3.

Okirat: A létesítő okirat

Bejegyzés kelte: 2025/03/10

Hatályos: 2025/03/10
- 8/12.

2025. szeptember 25.

Okirat: A létesítő okirat

Bejegyzés kelte: 2025/10/06

Hatályos: 2025/10/06
902.

A cég tevékenysége

9/35. 0220 '25 Fakitermelés

A változás időpontja: 2025/01/01

Bejegyzés kelte: 2025/01/23

Hatályos: 2025/01/01
- 9/36.

0240 '25 Erdészeti szolgáltatás

A változás időpontja: 2025/01/01

Bejegyzés kelte: 2025/01/23

Hatályos: 2025/01/01

9/37.	1011 '25 Húsfeldolgozás, -tartósítás, kivéve baromfi A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/23 Hatályos: 2025/01/01
9/38.	1012 '25 Baromfihús feldolgozása, tartósítása A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/23 Hatályos: 2025/01/01
9/39.	1013 '25 Hús-, baromfihús-készítmény gyártása A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/23 Hatályos: 2025/01/01
9/40.	3811 '25 Nem veszélyes hulladék gyűjtése A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/23 Hatályos: 2025/01/01
9/41.	4632 '25 Hús, húskészítmény, hal, halkészítmény nagykereskedelme A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/23 Hatályos: 2025/01/01
9/42.	9623 '25 Fürdő-, szauna-, gőzfürdő-szolgáltatás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/23 Hatályos: 2025/01/01
9/43.	9699 '25 M.n.s. egyéb személyi szolgáltatás A változás időpontja: 2025/01/01 Bejegyzés kelte: 2025/01/23 Hatályos: 2025/01/01
9/44.	4311 '25 Bontás A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/45.	4312 '25 Építési terület előkészítése A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/46.	4321 '25 Villanyszerelés A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/47.	4322 '25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/48.	4331 '25 Vakolás A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/49.	4332 '25 Épületasztalos-szerkezet szerelése A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/50.	4333 '25 Padló- és falburkolás A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/51.	4334 '25 Festés és üvegezés A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/52.	4341 '25 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/53.	4942 '25 Költöztetés A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/54.	7320 '25 Piac-, közvélemény-kutatás A változás időpontja: 2025/09/01 Bejegyzés kelte: 2025/11/07 Hatályos: 2025/09/01
9/56.	4100 '25 Lakó- és nem lakóépület építése Főtevékenység. A változás időpontja: 2026/02/05 Bejegyzés kelte: 2026/02/05 Hatályos: 2026/02/05

11.

11/2.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

A változás időpontja: 2017/04/19

Bejegyzés kelte: 2017/04/19 Közzétéve: 2017/04/21

Hatályos: 2017/04/19

13.

13/12.

A vezető tisztségviselő(k), a képviseletre jogosult(ak) adatai

Horváth Péter (an.: Gigor Ilona)
Születési ideje: 1974/10/25
2241 Süllyás, Úri út 56/A
Adóazonosító jel: 8393780462
A képviselet módja: önálló
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
A hiteles cégáláfrási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2025/09/25

A változás időpontja: 2025/09/25

Bejegyzés kelte: 2025/10/06

Hatályos: 2025/09/25

20.

20/4.

A cég statisztikai számjele

14847947-4100-113-13
A változás időpontja: 2026/02/09
Bejegyzés kelte: 2026/02/09
Hatályos: 2026/02/09

21.

21/8.

A cég adószáma

Adószám: 14847947-2-13.
Közösségi adószám: HU14847947
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2026/03/17
A változás időpontja: 2026/03/17
Bejegyzés kelte: 2026/03/18
Hatályos: 2026/03/17

32.

32/2.

A cég pénzforgalmi jelzőszáma

10918001-00000048-76840007
A számla megnyitásának dátuma: 2013/09/23.
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: UniCredit Bank Hungary Zrt. SZABADSÁG TÉRI FIÓK (1054 BUDAPEST, SZABADSÁG tér 5-6.)
Cégjegyzékszám: 01-10-041348
Bejegyzés kelte: 2013/09/25 Közzétéve: 2013/10/10
Hatályos: 2013/09/25

32/4.

10701276-76346637-51100005
A számla megnyitásának dátuma: 2026/01/21
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: CIB Bank Zrt. Vecsési Fiók (2220 Vecsés, Telepi út 58)
Cégjegyzékszám: 01-10-041004
Bejegyzés kelte: 2026/01/27
Hatályos: 2026/01/27

45.

45/2.

A cég elektronikus elérhetősége

A cég kézbesítési címe: alfornoetterem@gmail.com
A változás időpontja: 2017/03/14
Bejegyzés kelte: 2017/04/19 Közzétéve: 2017/04/21
Hatályos: 2017/03/14

49.

49/2.

A cég cégjegyzékszámai

Cégjegyzékszám: 13-09-243145
Vezetve a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2025/10/08
Hatályos: 2025/10/08

59.

59/1.

A cég hivatalos elektronikus elérhetősége

A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 14847947#cegkapu
A változás időpontja: 2018/07/26
Bejegyzés kelte: 2018/07/26 Közzétéve: 2018/07/27
Hatályos: 2018/07/26

60.

60/2.

Európai Egyedi Azonosító

EUID: HUOCCSZ-13-09-243145
Bejegyzés kelte: 2025/10/08
Hatályos: 2025/10/08

II. Cégformától függő adatok

1.	A tag(ok) adatai
1/14.	Horváth Péter (an.: Gigor Ilona) Születési ideje: 1974/10/25 2241 Süllyás, Úri út 56/A A tagsági jogviszony kezdete: 2025/09/25 A változás időpontja: 2025/09/25 Bejegyzés kelte: 2025/10/06 Hatályos: 2025/09/25 ...

Készült: 2026/03/29 12:37:53. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.