



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### Biatorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrész felajánlásáról ZÁRT

##### Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágy Nagy utca 22. szám alatti ingatlan Biatorbágy Város Önkormányzata és további 8 tulajdonostárs tulajdonában áll. Az ingatlant szóbeli megállapodás alapján használati megosztásban használják a tulajdonosok. Az Önkormányzati tulajdonú ingatlanrész (2515/11400 tulajdoni hányad) mellett található, kb 108. m<sup>2</sup> területű lakás a hozzá tartozó kert területtel, (összesen 3640/11400 tulajdoni hányad). A tulajdonostársak felajánlották Biatorbágy Város Önkormányzata részére megvételre. Az ingatlanrészre ingatlan értékbecslés készült, mely alapján az ingatlanrész értéke: **11 700 000,- Ft**

Az Önkormányzati résztulajdonra Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 29/2018. (I. 25.) határozatában a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, Nagy utca 22., 204/1 hrsz-ú ingatlanrész értékesítésére pályázatot írt ki.

A 92/2018. (III. 29.) Önkormányzati határozat szerint Kerkuska Tibor nyerte a pályázatot. 2018. június 7-én adásvételi szerződés kötötetett Biatorbágy Város Önkormányzata és Kerkuska Tibor között.

A Vevő nem tett eleget a fizetési kötelezettségének, ezért 2018. december 17-én kelt határozatában a Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatala Földhivatali Osztálya elutasította az ingatlanrészre vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmet.

2019. január 21-én aláírásra került az ingatlan adásvételi szerződés megszüntetése.

Javaslom, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanrész további értékesítésétől tekintsen el a Tisztelt Képviselő-testület.

A felajánlott ingatlanrész megvásárlásával és a két ingatlanrész (összesen 6155/11400 tulajdoni hányad) felújításával lehetőség nyílik az önkormányzati szükséglakás-kérdés megoldására. A két, egymás mellett fekvő épületrész mintegy 150 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 külön bejáratú lakrész alakítható ki. A felújítás költsége 250-300 000,- Ft/m<sup>2</sup> áron kalkulálható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára.

Biatorbágy, 2019. március 11.

**Tarjáni István s.k.**  
polgármester

##### Mellékletek:

- kérelem
- árajánlat a jelenlegi önkormányzati tulajdon felújítására
- helyszínrajz
- tulajdoni lap
- értékbecslés

##### Összeállította:

Barsiné Vajk Ágnes – Műszaki ügyintéző

##### Ellenőrizte:

Horváth Mónika – Műszaki Osztályvezető

**„A” határozati javaslat**

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2019. (III. 28.) határozata**

**Biatorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrész felajánlásáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. megvásárolja a Biatorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrészt 11 700 000,- Ft értékben,
2. az ingatlanon található, önkormányzati tulajdonú épületeket felújítja, melyre a pénzügyi keretet a 2019. évi költségvetés beruházási tartalékkeret terhére biztosítja.

**Határidő:** ingatlanrész megvásárlására 30 nap, felújításra 2019. augusztus 31.

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály

**„B” határozati javaslat**

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2019. (III. 28.) határozata**

**Biatorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrész felajánlásáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. nem vásárolja meg a felajánlott Biatorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrészt,
2. az ingatlanon található, önkormányzati tulajdonú épületeket felújítja, melyre a pénzügyi keretet a 2019. évi költségvetés beruházási tartalékkeret terhére biztosítja.

**Határidő:** 2019. augusztus 31.

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály

**Biatorbágy Város Önkormányzata**

**Tarjáni István Úr**

polgármester részére

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala  
Érkeztetés száma: .....  
Küldés ideje: 2019 JAN 21 .....  
Küldőszám: .....  
Ügyintéző: .....

**Tisztelt Uram!**

Miután a Biatorbágy Nagy utca 22. sz. / hrsz: 204/ alatti lakás hosszabb ideje üresen áll, ezért a tulajdonos társaimmal arra jutottunk, hogy eladjuk az ingatlant. Mielőtt azonban meghirdetnénk a szokásos hirdetési felületeken, felajánljuk megvételre az Önkormányzatnak. Felajánlásunkat azért is tesszük meg, mivel ugyan ezen a helyrajzi számon az Önkormányzat is rendelkezik ingatlannal. Amennyiben felajánlásunk felkeltette érdeklődésünket úgy az alábbi címen várjuk mielőbbi jelentkezésüket, nemleges válasz esetén is.

Pecsériné Kovács Irén      2040 Budaörs Baross u. 37/1. sz

Várjuk mielőbbi válaszukat.

2019. 1. 17.

Tisztelettel:

Tulajdonosok:

Pecsériné Kovács Irén  
2040 Budaörs Baross u. 37/1

Bérdiné Kovács Ágnes Rozália  
2051 Biatorbágy Széchenyi u. 6.

Kovács Erzsébet  
1061 Budapest Szófia u. 21.

*Pecserine Kovacs Iren*

*Berdine Kovacs Agnes Rozalia*

*Kovacs Ersebet*

*lyu*  
*312/K1*

## ÁRAJÁNLAT

### **Biatorbágy, Nagy u. 22. sz. alatti lakás felújítási munkáira**

Köszönettel vettük megkeresésüket a Biatorbágy Város Önkormányzati ingatlanjának felújításával kapcsolatban.

A helyszíni bejárás alapján a következő ajánlatot adjuk:

A lakás felújítása 41 m<sup>2</sup>x245.000,- Ft/m<sup>2</sup> azaz 10.045.000,- + Áfa költségbe kerül.

Az ár az alábbi munkákat tartalmazza:

#### **Külső munkák**

- silt és törmelék elszállítása
- tetőcserép pótlása
- esőcsatorna és lefolyó elhelyezése
- külső homlokzati fal hiányosságok javítása
- szomszéd felől járda készítése

#### **Belső munkák**

- Bejárati ajtó csere
- 2 db 2szárnyú szigetelés nélküli ablak csere
- 1 db 40\*40 cm-es ablak csere
- 2 db beltéri ajtó csere
- elkorhadt és átvizesedett fapadló és a rajta lévő linóleum burkolat bontása
- aljzatbetonozás, új burkolatok elhelyezése
- fal javítás
- vizesedés megszüntetése
- elektromos hálózat teljes felújítása (vezetékek, kapcsolók, dugaljok, lámpatestek)
- elektromos fűtőtestek elhelyezés
- vizes blokk komplett bontása, újjá építése
- ivóvíz és csatorna hálózat teljes cseréje
- új konyhabútor beszerelése
- belső falak festése

Amennyiben ajánlatunk elnyerte tetszésüket, tételes költségvetést készítünk.

Ajánlatunk 60 napig érvényes!

Biatorbágy, 2019. január 14.

Üdvözlettel:

**Rakovszky István**  
ügyvezető

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő,  
204/1 hrsz-ú ingatlan 3640/11400 tulajdoni hányadáról**

**KÉSZÜLT:**

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

**KÉSZÍTETTE:**

Kékház.hu Kft. 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
Tel: 70/336-1109, e-mail: [dudits.zsuzsa@gmail.com](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)

2019. március 14.

## TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	3
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	3
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	3
5.1. Regionális elemzés	3
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	3
5.1.2. Földrajzi adottságok	4
5.1.3. Népeség	4
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.5. Közlekedés	5
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	6
5.2. Szűkebb környezet elemzése	6
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	7
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	7
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	7
6.3. Műszaki leírás	8
6.4. Épületdiagnosztika	10
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	11
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	12
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	14
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	14
11. FORRÁSOK	16
12. MELLÉKLETEK	16

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.)

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 3640/11400 tulajdoni hányadának értékelése.

### Az értékelés célja:

Olyan piaci forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

### Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 3640/11400 tulajdoni hányadának értéke kerekítve:

**11.700.000,- Ft,**

**azaz Tizenegymillió-hétszázézer forint.**

Helyszíni szemle időpontja: 2019. március 5.

Az értékelés fordulónapja: 2019. március 14.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

Készítette:

KÉKHÁZ.hu Kft.  
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-41  
Cgj.: 01-09-307772

*Dudits Zsuzsanna*

Dudits Zsuzsanna

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

névjegyzék szám:

C01858/2018.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

---

## **2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI**

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület, 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 3640/11400 tulajdoni hányadának – a valóságban az utcafront felől a harmadik lakás – értékelése.

## **3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK**

Az értékelés tárgya és célja ismeretében meghatározhatók azoknak az adatoknak, iratoknak a köre, amelyeket az értékelés során fel kívánunk használni.

Ezeknek egy részét a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, a továbbiakat a helyszínelés során rögzítettük.

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszín rögzítése (fényképek készítése)

A Megbízótól kapott anyagot, információt alapadatként kezeltük, azok helyességét nem vizsgáltuk, a hibás adatszolgáltatásért felelősséget nem vállalunk.

## **4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Az értékelés célja olyan forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek. Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

## **5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA**

### **5.1. Regionális elemzés**

#### **5.1.1. Rövid történeti áttekintés**

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább. 1946-ban a német származású lakosság nagy részét Németországba kitelepítették, helyükre a Kárpát-medence több tájáról (Székelyföld, Erdély) jöttek magyar nyelvű lakosok. (Forrás: Dr. Palovics Lajos, Biatorbágy települést bemutató tanulmánya)

### **5.1.2. Földrajzi adottságok**

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetébe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

Közigazgatási határai északon Páty, délen Sósút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint.

A település földrajzi adottságai miatt is kedvelt; hegyek, dombok, patakok, tavak (Biai-halastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

### **5.1.3. Népeség**

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2017-ben 13.145 fő. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

(Forrás: nepesseg.com 2018. 05. 07.)

Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet, a fejlett civil társadalom és a településfejlesztési, vagy nem utolsósorban a városi megjelenés is.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

### **5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások**

Biatorbágy vonzást gyakorol a már Fejér megyében fekvő Etyek községre, illetve a közvetlen szomszédságában elhelyezkedő – Pest megyei – Herceghalom településre is. A beköltözők jelentős része magasabb képzettségű, az átlagosnál jobb anyagi helyzetű, emiatt budapesti munkahelyét megtartva az ingázók számát gyarapítja, bár egyre több munkavállaló már helyben, vagy a kistérségben dolgozik.

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon 1990-1994 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővült egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

Biatorbágyon tehát jellemzően nincsenek foglalkoztatási gondok a térségi, sőt esetenként országos szerepet betöltő cégeknek köszönhetően.

### **5.1.5. Közlekedés**

A település fővárosból történő megközelítése jónak nevezhető. Elérhető közúton, az M1-es autópályán, az 1-es számú főközlekedési úton Budaörs város irányából, és az M0 körgyűrű felől egyaránt. A Biatorbágyot Sósút községgel összekötő bekötőút közvetlen összeköttetést teremt a település és a 7-es számú főközlekedési út, valamint az M7-es autópálya között is.

Megközelítése vasúton is biztosított.

A VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot.

A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

### **5.1.6. Szolgáltatások**

Az orvosi ellátás jól megoldott a településen; a háziorvosi rendszer, az állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet ill. a rendelőintézet teljes körű ellátást nyújt.

### **5.1.7. Oktatás, kultúra**

A legkisebbek számára bölcsőde az elmúlt évekig nem volt a településen. Jelenleg már ez is működik, egy modern, új épületben kapott helyet a biai általános iskola szomszédságában. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez komoly problémát jelent, főként az újonnan beköltözött fiatalok számára.

A Biatorbágyi Általános Iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. Ezen kívül működik katolikus, református és művészeti iskola is. Középiskola és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

### **5.1.8. Gazdasági környezet**

A 2008-ban kezdődött gazdasági válság következményei – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. Ez elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek visszaesése, illetve stagnálása megszűnt, ismételen növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra erőteljes növekedést mutatnak.

---

### 5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A gazdasági környezet javulásával országos szinten, így Biatorbágyon is, fellendülésnek indult az ingatlan piac.

### 5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágyban a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, Sóskút ill. Etyek irányába vezető főút mentén, a Nagy utca mentén.

A vizsgált ingatlantól a főútvonalon távolsági buszmegálló cca. 50 méterre fekszik, a vasútállomás a település túlsó oldalán, innen cca. 3 - 3,5 km-re található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól cca. 300 méterre található élelmiszerbolt, hentes, pékség, zöldséges. Itt, a Szentháromság téren van a Biatorbágyi Általános Iskola egyik épülete és a bölcsőde is, az óvoda a szomszédos, Bajcsy-Zsilinszky utcában található. A Biatorbágyi Általános Iskola másik épülete az ingatlantól 20 méterre, a Nagy utca túloldalán található.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van, ahol megtalálható a Polgármesteri Hivatal, üzletek, a rendelőintézet és az orvosi ügyelet is.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható. Az ingatlan előtt a közút aszfaltozott.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan jól megközelíthető helyen, forgalmas út mentén található. A vizsgált lakás az utcafronttól távolabb – az épület harmadik egységként – már a telek csendes részén épült.

---

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám: 204/1 hrsz.  
Területe: 2280 nm  
Megnevezés: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
Közigazgatási címe és fekvése: 2051 Biatorbágy, Nagy u. 22.

Az ingatlan tulajdonosa:

Kerekes Anita  
tulajdoni hányad: 615/11400  
Kerekes István  
tulajdoni hányad: 615/11400  
Kerekes Rita  
tulajdoni hányad: 615/11400  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
tulajdoni hányad: 2515/11400  
**Pecsériné Kovács Irén**  
**tulajdoni hányad: 2912/11400**  
**Kovács Erzsébet**  
**tulajdoni hányad: 364/11400**  
**Dóczy Lászlóné**  
**tulajdoni hányad: 364/11400**  
Bencs Sándor  
tulajdoni hányad: 3400/11400

III. rész: haszonélvezeti jog, elutasítás, jelzálogjog,  
a csatolt tulajdoni lap szerint.

### 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Mivel társasház alapítás nem történt, így az ingatlan az összes tulajdonos osztatlan közös tulajdonát képezi. A valóságban – a szokásjog alapján – minden tulajdonos a sajátjaként használja az egymás közti megállapodás szerinti telekrészeket.

Ténylegesen a vizsgált ingatlan négy épületrészből áll. Az utcafront felőli részben gazdabolt üzemel, mögötte három lakás került kialakításra a főépületben. Ennek az épületnek a bolt mögötti második lakása az értékelésünk tárgya. Tulajdonosok: Pecsériné Kovács Irén, Kovács Erzsébet, Dóczi Lászlóné, **tulajdoni hányad összesen: 3640/11400**

### **Közművekkel való ellátottság**

A vizsgált ingatlanrészbe bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a gáz és a csatorna is.

### **A telek pontos adatai**

Az ingatlan telke téglalap alakú, átlagos szélessége 20 és 21 méter közötti. A kert utcafront felőli gépkocsi bejárója murvával borított. A telek hátsó részén néhány melléképület látható, melyek rossz műszaki állapotuk miatt nincsenek használatban.

Az oldalsó kertrészt minden ingatlan tulajdonos – a szokásjognak és az egymás közötti megállapodásuknak megfelelően – a lakás szélességében használja. Az értékelendő ingatlanhoz tartozó kertrész elhanyagolt, gazos.

A vizsgált ingatlan tulajdonosának a tájékoztatása szerint ennek a tulajdonrésznek a használatában van még – a tulajdonostársak közötti megállapodásnak megfelelően – a telek hátsó, füves része, mely nagyjából 1200 nm alapterületű.

### **Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása**

#### **Vt-1 övezet:**

- minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélessége 14 méter, legkisebb területe 600 nm
- 50%-os beépíthetőség
- zárt sorú beépítés
- max. 6,5 méter építmény magasság

A környező területek, így a vizsgált ingatlan is helyi értékvédelem alatt áll.  
(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

### **6.3. Műszaki leírás**

#### **Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanrész:**

Az utcafrontra épült, kereskedelmi egységnek helyet adó épület mellett található gépkocsi, illetve személy bejárón keresztül lehet bejutni a telekre, illetve az innen nyíló három lakásba.

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület kora cca. 100 évre tehető. A vizsgált ingatlanrész 84 nm alapterületű, melyben 3 szoba, konyha, fürdőszoba és előtér található. Az egyik szoba korábban valószínűleg kamra lehetett, innen lehet feljutni a padlásra. A lakrész két bejárattal rendelkezik.

A konyha és a fürdőszoba kővel burkolt, a régi kamra linóleummal, a másik szoba parkettával, a harmadik szőnyegpadlóval fedett.

Az egész lakás elhanyagolt állapotú, szemmel láthatóan régóta nem lakott, nem karbantartott. Az ingatlanrész teljes műszaki és esztétikai felújítást igényel.

A ház lábazata és az eredeti épületrész (56 nm) falai sóskúti kőből épültek, betonfödémes. A régi veranda (28 nm) beépítésre került, falai téglából készültek, födéme fafödém, a belmagassága csupán 2 méter.

**253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint:**

„(3) A helyiség **belmagasságát** a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség hasznos alapterületének belmagassága legalább a következő legyen:

*b) 2,50 m átlagos belmagasság*

- az *a)* pontban nem említett **huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben**

*d) 2,20 m szabad belmagasság*

- az építmények közös közlekedőiben és a kiürítési útvonalakon”

Fenti rendelet értelmében a beépített veranda alapterülete – bár a hasznos alapterületbe beleszámít, de – a közlekedő előírásainak sem felel meg a belmagassága alapján. Ennek alapján a hasznos alapterületet a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségek alapterülete, azaz 56 nm és a beépített veranda fele alapterülete ( $28/2=14$ nm) összegeként határozzuk meg.

**Hasznos alapterület: 56+14=70 nm**

A helyiségek többségében a falak vakoltak és meszeltek. A faszerkezetű nyeregtető pala héjalású, több helyen sérült, a veranda felett hullámpala borítású a tető.

Az esővíz elvezetésére horganyzott ereszcatorna készült, mely különböző minőségű, hanyagul összeillesztett.

A lakás fűtését Ferroli típusú kombi gázcirkó biztosítja, de a helyiségek többségében a hőleadók nincsenek felszerelve.

---

#### 6.4. Épületdiagnosztika

Az épület 100 éves korához képest is rossz műszaki állapotban van. Az épület falai kívül felvizesedtek, vízszigetelése egyértelműen nem megfelelő. A külső falakon – mind az udvar felőli, mind a hátsó oldalon – több helyen a vakolat sérült, korábbi javítás nyomai is látszódnak.

Az ingatlan belső falfelületein is mindenhol látható a vizesedés az aljzat felett fél-egy méter magasságban. Minden helyiségben az aljzat szintje felett hiányos a vakolat, több helyen omladozik. A parkettával burkolt helyiségben a parketta felpúposodott a nedvességtől.

A tető enyhén hullámos, mely a faszervezet meggyengülését, elhajlását mutatja. A palafedés több helyen sérült, hiányos; néhol javítások, pótlások látszódnak. A beépített verandán lévő dupla gerébtokos ablakok fából készültek, nem hőszigeteltek, redőnnyel felszereltek. A szobákban kisméretű, fából készült, nem hőszigetelt szellőző ablakok kerültek beépítésre az oldalhatáros beépítésnek megfelelően. Ebből kifolyólag a helyiségek nem kapnak elég természetes megvilágítást.

A burkolatok (linóleum, szőnyegpadló, kőburkolat, csempe) régiek, sok helyen sérültek, hiányosak, nem esztétikusak.

A helyiségek falain repedések, elmozdulásra utaló jelek nincsenek, látható statikai probléma nincs.

Összességében az ingatlan állapota a mai kor igényeinek nem megfelelő, teljes műszaki és esztétikai felújítást igényel. A teljes tetőszerkezet cseréje szorul, a burkolatok elavultak, a fűtési rendszer, a melegvíz ellátás és a nyílászárók korszerűsítése is időszerű lenne. A vizesedés az épületen kívül és belül is komoly problémát jelent, annak megoldása igen nagy költséggel jár. A lakóhelyiségek természetes megvilágítása nem ideális.

---

## 7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszert ismert.

A valós piaci érték megállapításánál az EVS 2003 szabvány útmutatásai alapján az alábbi három értékelési módszer használata ajánlott az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költségalapú értékelés

### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító értékelés módszer lényege, hogy a már megtörtént és ismert, az adott régióban lévő, a közelmúltban történt adásvételi ügyletekből összeállított halmaz elemeit az értékelő összehasonlítja a vizsgált ingatlannal.

### **Hozamszámításon alapuló értékelés**

Az érték megállapításának elve, hogy minden vagyontárgy értéke annyi, amennyi a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ennek alapján olyan ingatlanok értékelésére használatos, melyek képesek, vagy képessé tehetők a jövedelemtermelésre.

Lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le a nettó jelenértéket. (NPV - Net Present Value).

### **Költségalapú értékelés**

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke. Ez a módszer mutatja meg legkevesbé a tényleges piaci értéket, ezért leginkább akkor használatos, ha nem áll rendelkezésre piaci összehasonlító adat, így más módszer nem alkalmazható.

### **Értékelési módszer kiválasztása**

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést.

### **A vizsgált ingatlant tehermentesként kezeljük.**

## 8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### Piaci összehasonlító módszer

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges eladás esetén eladási ár, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

### Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágyon található.

Mivel hasonló jogi helyzetű és műszaki állapotú ingatlan a jelenlegi piacon nincs és a közelmúltban sem volt ilyen típusú ingatlan eladás, az alábbi ingatlanokat használtuk összehasonlításként. A korrekciós tényezőkkel az ingatlan jogi helyzetét és a hozzá tartozó telek méretet korrigáltuk egy átlagos műszaki állapotú házhoz. A vizsgált ingatlan műszaki állapotát értéknódosító tényezővel fogjuk jelezni az átlagos fajlagos négyzetméter árhoz képest.

ssz	cím	telek (nm)	lakóter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Bia vegyes szerkezetű házrész vizes, lakhatatlan állapotú	60	41	4,8	1,3	152 200
2.	Biatorbágy, Szabadság út vegyes szerkezetű házrész felújítandó	60	40	10	0,9	225 000
3.	Herceghalom, Kozáromi út összközműves, sorházi felújított	80	60	10,5	0,7	122 500
Átlagos eladási ár:						166 566

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

**Fenti korrekciós tényezők részletezése:**

1.	öh adat műszaki állapota rosszabb	+10%
	öh adat kisebb telek	<u>+20%</u>
		+30%
2.	öh adat műszaki állapota jobb	-30%
	öh adat kisebb telek	<u>+20%</u>
		-10%
3.	öh adat műszaki állapota jobb	-50%
	öh adat Bp-től távolabbi település	+10%
	öh adat nem osztatlan közös tul.	-10%
	öh adat kisebb telek	<u>+20%</u>
		-30%

A fenti összehasonlító halmaz eladási árainak segítségével meghatározzuk az átlag eladási árat (Ft/nm) számtani középérték számításával.

**Átlag eladási ár:**

$$(152.200 + 225.000 + 122.500) : 3 = 499.700 : 3 = \mathbf{166.566,- \text{ Ft/nm}}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 166.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint az értékelendő ingatlanrész alapterülete **70 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

**Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:**

$$70 \text{ nm} \times 166.600 \text{ Ft/nm} = 11.662.000,- \text{ Ft}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 3640/11400 tulajdoni hányadának értéke kerekítve:

**11.700.000,- Ft,**  
**azaz Tizenegymillió-hétszázézer forint.**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

## 9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az ingatlan forgalmi értékének elfogadhatjuk a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredményét, mivel ez tükrözi leginkább a jelenlegi piaci helyzetet.

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 3640/11400 tulajdoni hányadának értéke kerekítve:

**11.700.000,- Ft,**  
**azaz Tizenegymillió-hétszázézer forint.**

KÉKHAZ.hu Kft.  
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
KSH: K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-41  
Cgj.: 01-09-307772

*Dudás Zsuzsanna*

A jelen értékelésben feltüntetett árak az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak és ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

## 10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrizzük.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyet nem kért. Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, továbbá felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, adatbankunkat.

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et. Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményekért, amely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptuk meg, felelősséggel nem tartozunk. A hibás adatszolgáltatásért semminemű felelősséget nem vállalunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét 90 napban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükséges.

#### **Környezetvédelem, talajszennyezettség**

Azt az instrukciót kaptuk, hogy az értékelés elvégzésekor abból a feltételezésből induljunk ki, hogy nem létezik szennyezés, vagy hogy az érték szempontjából a szennyezés eltávolításának költségei elhanyagolhatóak lennének.

A szakvélemény 16 számozott oldalt tartalmaz.

Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

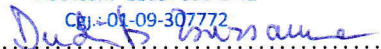
Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

1. és 2. példány: Megbízó példánya  
3. példány: Megbízott példánya (irattár)

Biatorbágy, 2019. március 14.

Készítette:

**KÉKHÁZ.hu Kft.**  
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
Ász. K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-41

Cég: 01-09-307772  


Dudits Zsuzsanna

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

névjegyzék szám:

C01858/2018.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.

## 11. FORRÁSOK

- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- www.biatorbagy.hu
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy szabályozási terv és helyi építési szabályzat – 2016. július
- internetes információs bázisok

## 12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- alaprajz, Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek

Terratis Kft.

A munkavégző neve

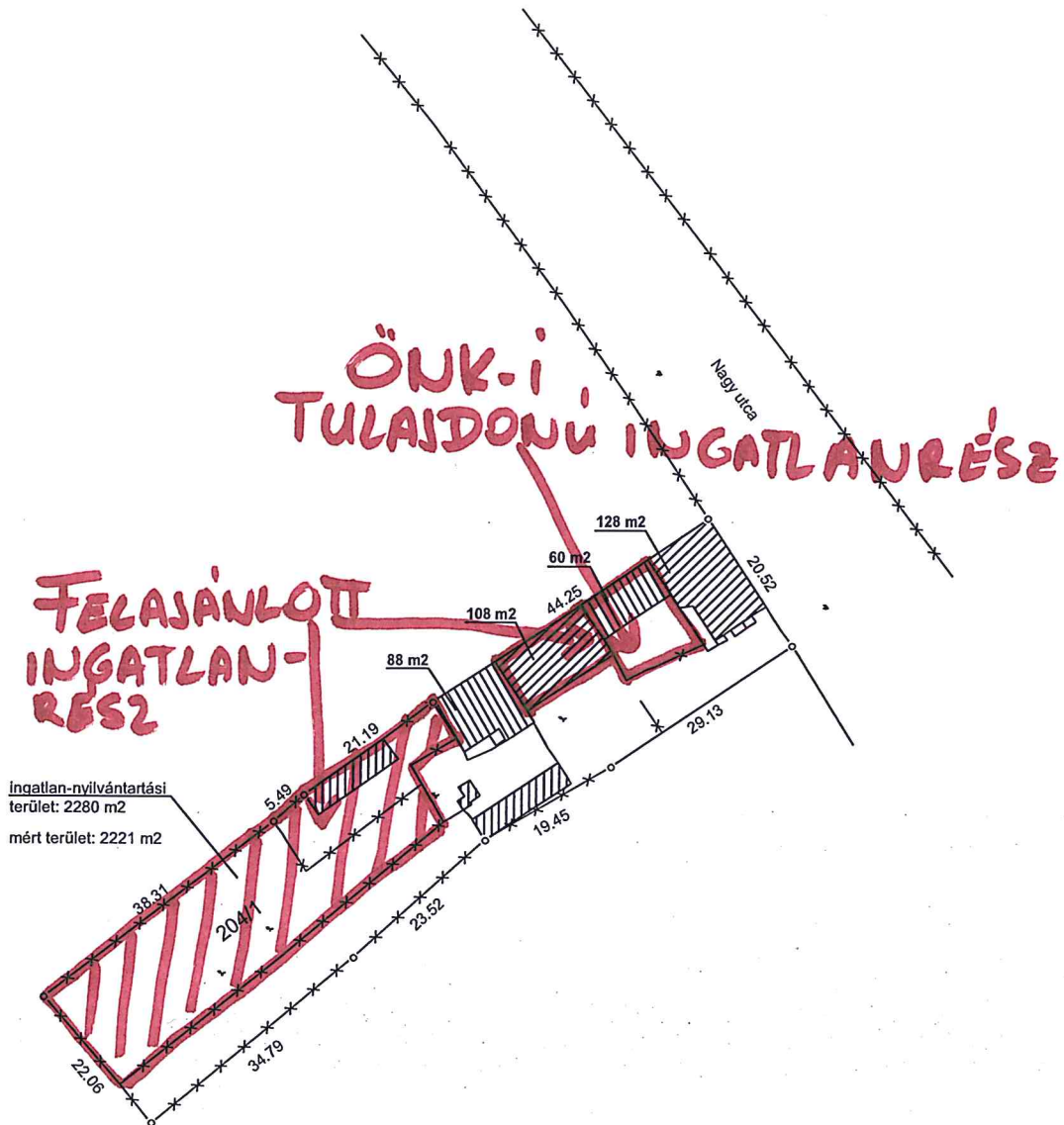
Biatorbágy

belterület

Város

Munkaszám: 92/2018.

## Helyszínrajz



Készítette: Biatorbágy, 2018. október 2.

Fórián Zsolt

földmérő

Fórián Zsolt

minőséget tanúsító

ing.rend.min.sz.: 1976/2006

P.H.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23886/2019

2019.03.14

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 204/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy 22. "felülvizsgálat alatt"

Szélső: 32074/2019 2019.01.25

Eljárás megszüntetése iránti kérelem, Kerkusa Tibor a.név: Zámbo Erzsébet cím: 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 22.

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Kerkusa Tibor a.név: Zámbo Erzsébet cím: 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 22.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	2280	0.00	

II.RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 615/11400

bejegyző határozat, érkezési idő: 48061/1990.01.01

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kerekes Anita

szül. : 1977

a.név : Kovács Ilona

cím : 2051 BIATORBÁGY Vöröshadsereg utca 22

8. tulajdoni hányad: 615/11400

bejegyző határozat, érkezési idő: 48061/1990.01.01

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kerekes István

szül. : 1981

a.név : Kovács Ilona

cím : 2051 BIATORBÁGY Vöröshadsereg utca 22

9. tulajdoni hányad: 615/11400

bejegyző határozat, érkezési idő: 48061/1990.01.01

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kerekes Rita

szül. : 1984

a.név : Kovács Ilona

cím : 2051 BIATORBÁGY Vöröshadsereg utca 22

18. tulajdoni hányad: 2515/11400

bejegyző határozat, érkezési idő: 59825/1999.10.18

jogcím: tulajdonba adás 1990:LKV.Tv./107/

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/23886/2019

2019.03.14

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 204/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lpról  
II. RÉSZ

23. tulajdoni hányad: 364/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 63007/2000.12.04  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Pecseriné Kovács Irén  
sz.név: Kovács Irén  
szül. : 1954  
a.név : Deli Erzsébet  
cím : 2040 BUDAÖRS Szivárvány utca 26. III/7.

24. tulajdoni hányad: 364/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 63007/2000.12.04  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Kovács Erzsébet  
szül. : 1956  
a.név : Deli Erzsébet  
cím : 1068 BUDAPEST Szófia utca 21. II/18.

25. tulajdoni hányad: 364/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 63007/2000.12.04  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Dóczi Lászlóné  
sz.név: Kovács Ágnes Rozália  
szül. : 1958  
a.név : Deli Erzsébet  
cím : 2051 BIATORBÁGY Széchenyi utca 6

26. tulajdoni hányad: 3400/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46566/2006.07.13  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Bencs Sándor  
szül. : 1950  
a.név : Mocsári Ida  
cím : 2040 BUDAÖRS Csaki utca 4

28. tulajdoni hányad: 2548/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 50796/2012.08.03  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Pecseriné Kovács Irén  
sz.név: Kovács Irén  
szül. : 1954  
a.név : Deli Erzsébet  
cím : 2040 BUDAÖRS Szivárvány utca 26

III. RÉSZ  
Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23886/2019

2019.03.14

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 204/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48061/1990.01.01.

Haszonélvezeti jog holtig tartó .  
utalás: II /7-9.

jogosult:

név : Kovács Józsefné

sz.név: Deli Erzsébet

szül. : 1934

a.név : Győr Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 22

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 45741/1998.41560/2004.

Önálló szöveges bejegyzés a Biatorbágy 204/1 hrsz-u II/17. sorozám alatti tulajdoni  
illetőségre vonatkozóan a felszámolás tényének bejegyzése 71047 B.pest, Dob u. 52./.

21. bejegyző határozat, érkezési idő: 56069/2006.10.30

Önálló szöveges bejegyzés a Földhivatali eljárás megszüntetve a 45878/2007 sz. alatt a  
56069/2006 sz. adásvételi szerződésre vonatkozóan

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 31680/2007.01.22

Elutasítás

átminősítés bejegyzés.

jogosult:

név : Bencs Sándor

szül. : 1950

a.név : Mocsári Ida

cím : 2040 BUDAÖRS Csiki utca 4

25. bejegyző határozat, érkezési idő: 50796/2012.08.03

eredeti határozat: 61231/2010.11.22

Jelzálogjog 56 046.5 CHF, azaz ötvenhatezer-negyvenhat egész öt tized CHF kölcsön és  
járulékaik erejéig .

utalás: II /23-25, II /28

jogosult:

név: REGON MAGYARORSZÁG HITEL ZRT. törzesszám: 13773861

cím : 1091 BUDAPEST Üllői út 1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23886/2019

2019.03.14

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 204/1 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

26. bejegyző határozat, érkezési idő: 41372/2018.06.08

Elutasítás

tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme elutasítva.

utalás: II /18.

jogosult:

név : Kerkusa Tibor

szül. : 1968

a.név : Zámbo Erzeébet

cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 22.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap