



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: : **Ingtatlanvásárlásokról**

MELLÉKLETEI:

MELLÉKLETEI:

- Tulajdoni lap
- Felajánlás
- Ingatlanforgalmi értékbecslés
- Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 238/2018 (X.25.) határozata

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2020. október 29.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Műszaki Osztály, Szervezési Osztály, Pénzügyi Osztály, Bárdi Mária

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István, polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Vajk Ágnes

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes

2020. október 19.



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék

Fax: 06 23 310-135 • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Ingyanvásárlásokról

(Zárt anyag)

Tisztelt Képviselő-testület!

Bárdi Mária, a Biatorbágy Baross Gábor utca 36. 1297/63 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa 2018. évben felajánlotta megvételre ingatlanát, amit a Képviselő-testület a 238/2018 (X.25.) számú határozatával elfogadott. Azonban az adásvételi szerződés jogi akadályba ütközött, mivel az ingatlanon olyan jogi teher volt, melyet nem kívánt átvállalni az Önkormányzat, ezért nem került sor az adásvételi szerződés megkötésére.

Bárdi Mária újra felajánlotta megvásárlásra az ingatlanát.

A 2018. évi vételár 65 000 000,- Ft-ban került meghatározásra. Az ingatlanra értékbecslés készült, mely alapján az ingatlan értéke: 77 100 000,- Ft, azaz hetvenhétmillió-egyszázezer forint.

Az ingatlan főbb adatai:

Területe: 1800 m²

Művelési ág: Kivett, üzemi épület, udvar, telephely

Építési övezeti besorolása: Vt-3

Legkisebb telekméret: 5000 m²

Beépítési mód: Szabadonálló

Legnagyobb beépítettség: 30%

Szintterületi mutató: 0,90

Az ingatlan megvásárlásával a Városgondnokság telephely problémája megoldhatóvá válik. Továbbá 3 db felújítandó szolgálati lakás is a rendelkezésünkre áll.

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

Biatorbágy, 2020. október 18.

Tarjáni István s.k.
polgármester

„A”
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020 (X. 29.) határozata**

Ingyatlanvásárlásokról

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta az Ingatlanvásárlásokról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. a Biatorbágy 1297/63 hrsz., Baross Gábor utca 36. szám alatti ingatlan megvásárolja- Ft összegért,
2. az ingatlanvásárlásra a fedezetet a 2020. évi költségvetés II/7 tábla 3.15. Ingatlanvásárlási keretösszeg során biztosítja,
3. felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

Határidő: 2021. január 15.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

„B”
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020 (X. 29.) határozata**

Ingyatlanvásárlásokról

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta az Ingatlanvásárlásokról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

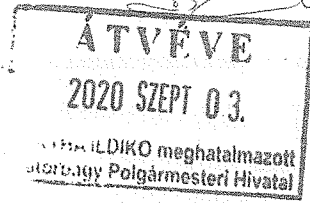
1. Nem támogatja a 1297/63 hrsz.-ú ingatlan megvásárlását.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

+
2 db melléklet



Tarjáni István Úrnak,
Biatorbágy Város Polgármesterének !

Tárgy. Eladási ajánlat a Biatorbágy, Baross Gábor utca 36. szám alatti 1279/63 hrsz. alatti ingatlanra

Tisztelt Polgármester Úr !

A Biatorbágy, Baross Gábor utca 36. szám alatti, 1279/63. hrsz.-ú ingatlanom eladására vonatkozó, 2007. óta folyamatos felajánlásaimat megerősítem.
Az ingatlan vételárát a jelenlegi forgalmi értékének megfelelően a jelenlegi állapot szerint, ingatlanközvetítői közreműködés nélkül 90.000.000.- Ft összegben jelölöm meg. :

A vételár magában foglalja az 1800 m² -es ingatlanon a következőket:

1. A Hársfa utcai önkormányzati közterületről(1297/1 hrsz) lépcsőházból nyílik két tetőtéri lakás. (2014. évi használatbavételi engedéllyel), a földszinten 2 garázs, kazánház, iroda.mosdó-konyha, műhely-raktár-öltöző-mosdó és lépcsőház, mindösszesen 358 m².
2. A Baross Gábor utcával párhuzamos 250 m² alapterületű épületet, amelyre vonatkozóan rendelkezésre áll az építési hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány, és a 2 lakás kialakítására vonatkozó látványterv. A statikai szakvéleményt korábban eredetiben már csatoltam. A látványtervet bemutattam Rumi Imre főépítésznek, aki a megvalósíthatósága ellen nem emelt kifogást. Az épület bármiféle más célra is átalakítható.
3. Az ingatlan nyugati oldalán a 44 x 3 méteres, 132 m² fedett szín

Az ingatlan nem lakott azonnal birtokba vehető.

A Magyar Záloghitel Zrt elleni per befejeződött. A részére járó, 15.000.000.- Ft-ot el nem érő összegnek a vételárból történő kifizetésével az ingatlan tehermentes, így az Önkormányzat tulajdonszerzésének nincs akadálya. A birtokba bocsátás a tulajdonszerzés biztonságát szolgálja. .

Levelemhez mellékelem:a földmérő által készített, az építmények pontos méreteit feltüntető rajzokat, az ingatlanra vonatkozó hatósági bizonyítványt és a látványtervet. .

Sóskát, 20210. szeptember 2.

Tisztelettel:

Bárdi Mária

2038. Sóskút, Meder utca 4.

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. október 25-én megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
238/2018.(X.25.) határozata**

Ingyatlanvásárlással összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta az Ingatlanvásárlással összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. a Biatorbágy 1297/63 hrsz., Baross Gábor utca 36. szám alatti ingatlant megvásárolja 65.000.000.-Ft összegért, melynek kifizetését két részletben vállalja, első vételár rész 30.000.000 Ft,- kifizetése legkésőbb 2018. december 31. napjáig, a második 35.000.000 Ft,-os vételár rész kifizetése legkésőbb 2019. március 31. napjáig;
2. az ingatlanvásárlásra a fedezetet a 2018. évi költségvetés II/7 tábla 3.15. ingatlanvásárlási keretösszeg, a fennmaradó részére az általános tartalékkeret, valamint a második vételár rész vonatkozásában a 2019. évi költségvetés külön során biztosítja,
3. felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre,
4. a megvásárolt ingatlan ideiglenesen a Városgondnokságnak biztosít elhelyezést.

Határidő: Az adás-vételi szerződés megkötésére: 2018. november 30.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő,
1297/63 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

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

2020. október 05.

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. Néesség	4
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.5. Közlekedés	4
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	5
5.2. Szűkebb környezet elemzése	5
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	6
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	6
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	6
6.3. Műszaki leírás (I. épület)	7
6.4. Épületdiagnosztika	9
6.5. Műszaki leírás és épületdiagnosztika (II. épület)	9
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	10
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	11
8.1. Piaci összehasonlító módszer	11
8.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	12
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	16
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	16
11. FORRÁSOK	18
12. MELLÉKLETEK	18

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely megjelölésű ingatlan 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

Hozamszámításon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

77.100.000,- Ft,

azaz Hetvenhétmillió-egyszázezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2020. szeptember 10.
Az értékelés fordulónapja: 2020. október 05.
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
Cgl.: 01-09-307772

Dudits Zsuzsanna

Dudits Zsuzsanna
ügyvezető, Kékház.hu Kft.
Ingatlanközv. névjegyzék:
Bp. C01858/2018.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely megjelölésű ingatlan 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)
- E-hiteles térképmásolat
- szintenkénti alaprajzok (I. és II. épület)
- statikai szakvélemény (I. épület)

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 2019-ben 13.692 fő. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak. (Forrás: <http://nepesseg.com/pest/biatorbagy> 2019. 06. 08.)

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 utolsó sorban 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 átlagnál 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 kialakult egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

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 is működik, mely 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 gazdasági válság hatása sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhető volt, mely elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. A gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra emelkedni kezdtek. Biatorbágy iránt az elmúlt néhány évben egyre nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők.

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, fellendült az ingatlanpiac.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település központjától – mely magában foglalja a Fő teret, a Polgármesteri Hivatalt, a Faluházat, a rendelőintézetet és az orvosi ügyelet épületét – 400 méterre található. A város főútvonalától, a Szabadság úttól a vizsgált ingatlan 900 méterre fekszik. A Baross Gábor utca összeköti a város központját az új lakóparkkal, illetve a busz közlekedés is itt zajlik, ezáltal forgalmas útnak minősül. A vizsgált ingatlan „településközpont vegyes” övezetbe tartozik, így környezetében más kereskedelmi vállalkozás is üzemel (építőanyag kereskedés, pékség). Az értékelendő ingatlantól mintegy 200 méterre épült az új óvoda, a lakópark szélső utcájában.

A vizsgált ingatlan tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető, a távolsági buszmegálló 150 méterre található. A vasútállomás messzebb, cca. 2 km-re fekszik.

Mindezek jól mutatják, hogy az ingatlan kereskedelmi szempontból is frekventált helyen fekszik, a település központját az új településrészrel összekötő út mentén.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1297/63 hrsz.
Területe:	1800 nm
Megnevezés:	kivett üzemi épület, udvar, telephely
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 36.
Az ingatlan tulajdonosa:	Bárdi Mária
	tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	jelzálogjog, elutasítás, végrehajtási jog (A csatolt tulajdoni lap alapján!)

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

A vizsgált ingatlan telkén két épület áll.

A Hársfa utca felőli oldalon (értékelésünkben II. épület) földszint + tetőtér beépítéses épület, melynek alsó szintjén irodák, raktárak, garázsok (az egyikben szerelőakna is) található a kereskedelmi tevékenység ellátásának biztosításához. A tetőtérben két lakás került kialakításra. Az épület hagyományos építési móddal készült; téglafalak, vasbeton földem, magastető, cserép héjalással.

A Baross Gábor utca felől található épület (értékelésünkben I. épület) az építkezés befejezése előtt, 2007-ben leégett, azóta is ebben az állapotban van. Elkészült a felmenő falazat és a földem, mely a tűz során több helyen megsérült.

A telephelyen ezen kívül található egy cca. 150 nm alapterületű nyitott tároló szín a Hársfa utca felőli oldalhatárra építve. Tartószerkezete fa, fedése hullámpala.

A Baross Gábor utca felőli bejárathoz közel, a két épület között egy 220 mázsás hídmérleg is található.

Közművekkel való ellátottság

Az ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia (32 A, 3 fázis), a vezetékes víz és a szennyvíz közcsonkja. A vezetékes gáz csonkja a telken belül található.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke trapéz alakú, mindkét oldala átlagosan több, mint 40 méter szélességű, a felszíne sík.

A Baross Gábor utca felől készült kerítés a teljes hosszában, szakaszosan nyitható az esetleges tehergépkocsi forgalom ill. a rakodás céljából. A Hársfa utca felől közvetlen utcafrontra épült az épület, gépkocsival innen lehet behajtani a garázsokba, illetve az udvarra is. A Hársfa utca felőli közterület gépkocsik parkolására alkalmas.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Vt-3 övezet:

- zárt sorú beépítés
- legkisebb kialakítható telek területe 800 nm, szélessége 14 méter
- legnagyobb beépítettség 50%
- max. 8 méter épület magasság

„A településközpont terület ... több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál. Lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, kézműipari, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetést is tartalmazhat.”

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2019. december)

A jelenleg érvényben lévő helyi szabályozás alapján a vizsgált ingatlan telke akár két telekké meg is osztható.

6.3. Műszaki leírás (II. épület)

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan II. épülete (Hársfa utca felől) valószínűleg a 2000-es években épült hagyományos szerkezettel. A földszinti átalakítási tervek 2001-ben készültek, az emeleti tervek módosítása 2002-ben történt. Az építés pontos dátumról dokumentáció nem áll rendelkezésünkre.

Alapozás:	beton sávalap
Teherhordó szerkezete:	30 cm-es (nem hőszigetelt) téglá
Födém szerkezete:	vasbeton gerenda, kerámia béléstest
Tető szerkezete:	hagyományos fa fedélszék, cserép fedéssel
Nyílászárók:	<u>földszint:</u> hőszigetelt, fa szerkezetek <u>tetőtér:</u> hőszigetelt műanyag külső nyílászárók, fa ajtók
Épületgépészet:	<u>fűtés:</u> a földszinten lévő vegyes tüzelésű kazánról lapradiátorokkal, valamint a lakásokban kandallókkal <u>melegvíz ellátás:</u> 4 db villanybojler
Biztonsági rendszer:	az épület riasztóval felszerelt
Hőszigetelés:	az épület felső szintjén 5 cm vastagságú dryvit szigetelés

Helyiséglista (II. épület)**Földszint (telephely)**

garázs	24,90	nm
garázs	17,40	nm
kazánház	6,00	nm
iroda	20,40	nm
irattár	7,10	nm
teakonyha	7,20	nm
mosdó	3,60	nm
közlekedő	21,00	nm
raktár	50,90	nm
iroda	7,00	nm
öltöző	5,00	nm
öltöző-mosdó	3,20	nm
Földszint összesen:	173,7	nm

Emelet

1. sz. lakás		
konyha-étkező-nappali	32,00	nm
közlekedő	2,55	nm
wc	0,65	nm
fürdőszoba	6,40	nm
szoba	15,85	nm
1. sz. lakás összesen:	57,45	nm

2. sz. lakás		
konyha-étkező-nappali	28,90	nm
közlekedő	2,55	nm
wc	0,65	nm
fürdőszoba	5,60	nm
gardrób	3,60	nm
szoba	21,60	nm
szoba	17,80	nm
2. sz. lakás összesen:	80,7	nm

Emeleti közlekedő:	10,0	nm
Emelet összesen:	148,2	nm
Földszint + emelet össz.:	322	nm

Így a **hasznos alapterület** összesen: **322 nm**

(Az értékelő megjegyzése: A csatolt alaprajzon szereplő emeleti lakások összesített méret adatai az itt feltüntetettnek megfelelnek, de a helyiségek elosztása nem mindenhol egyezik a valósággal.)

A földszinten a garázs, a kazánház és a raktár aljzata simított beton, a többi helyiség kerámia burkolatú. Az eredeti kereskedelmi-kiszolgáló funkció sok éve nem működik, az egész szint erőteljesen elhanyagolt állapotban van.

Az emeleten az összes helyiség átlagos minőségű kerámia lappal burkolt, a kisebb lakás hálószobájában az aljzat laminált parkettás, a falak mindenhol festettek. A lakások műszaki-esztétikai állapota közepesnek tekinthető, régóta nem lakottak, így teljes felújítást igényelnek. A kisebb lakásban több helyen a tetőablak felőli beázás nyomai láthatók. A tetőtéri ablakok közül néhány üvege betörött. Általánosságban az emeleten lévő lakások korukhoz képest elhanyagolt állapotúak.

6.4. Épületdiagnosztika (II. épület)

Az épület szemrevételezéssel megállapíthatóan szerkezetileg jó állapotú. Az épület belső falain több helyen is vizesedés nyoma látható. Szemmel láthatóan jelenleg vizesedési probléma nincs, de a korábbiak nyomai láthatóak. A tető fa szerkezete nem hullámos, a cserép héjalás hibátlan. Az ereszcsontra jó állapotú. A tetőtérben lévő álló tetőablakok körüli faburkolat kezelést igényel. A ház belső falain – a gipszkartonok összeillesztése mentén – több helyen hajszálrepedés látható. A helyiségek falain haránt irányú repedések, elmozdulásra utaló jelek nincsenek, a burkolat és az oldalfal között hézag nincs, statikai probléma szemmel láthatóan nem merül fel.

A teljes épület elhanyagolt állapotú, esztétikailag és hőtechnikailag teljes felújítást igényel. Az épületgépészet elavult, a mai előírásoknak már egyáltalán nem megfelelő. Az épület az érvényben lévő energetikai előírások szerint elavult mind az építőanyag (nem szigetelt téglá), mind a nyílászárók (régí típusúak), mind a fűtési rendszer tekintetében.

Összességében az épület szerkezete a korának megfelelő állapotú, statikai elmozdulásra utaló jel nincs. Ellenben a rendszeres karbantartás hiánya miatt esztétikai szempontból teljes felújítást igényel. Az épület energetikai szempontból is elavult, az építmény hőszigetelése, nyílászárók cseréje, illetve modern fűtési rendszer kiépítése indokolt lenne. (A lakásokban csak kandalló biztosítja a fűtést.)

6.5. Műszaki leírás és épületdiagnosztika (I. épület)

A Baross Gábor utca felőli építmény az építés közben, 2007-ben tűzkárt szenvedett. Ennek során az addig megépült szerkezetben komolyabb károk keletkeztek.

Szerkezet: beton sávalap, téglá falazat, kerámia és beton béléstestés földém.

A 2017-ben készült statikai szakvélemény szerint a megmaradt építmény bontása nem szükséges, de statikai, szerkezeti megerősítésre több helyen is szükség van az épület további felhasználhatósága érdekében.

A hivatkozott szakvélemény részletesen leírja, hogy további szakemberek bevonásával milyen feladatok elvégzése szükséges a megmaradt építmény megtartása, illetve szerkezeti megerősítése érdekében. A I. épület forgalmi értékét a szakvélemény figyelembevételével kialakított értékcsökkentő tényezővel kalkuláljuk.

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 legkevésbé 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.

Mivel az ingatlan „üzemi épület, telephely” megjelölésű és a valóságban egy része valóban erre a célra kialakított, továbbá korábban valóban bérbeadott lakásokat foglal magába, tehát kifejezetten üzleti célú volt a hasznosítása, a hozamszámításon alapuló értékelés eredménye is mérvadó. Megvizsgáltuk a bérbeadásból származó jövedelemtermelő képességét, mert a várható hozam ismerete befolyásolja a tényleges forgalmi értéket.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

8.1. 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.

Ezek közül meghatározók az ingatlan Budapesten belüli elhelyezkedése, a megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közművekkel való ellátottsága, nagysága, a felépítmény szerkezete, hőtechnikai tényezői, állaga, egyedi adottságai.

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 adatok, II. épület

ssz	cím	megjelölés	telek (nm)	épület (nettó nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Törökbálint, belterület felépítmény hasonló	telephely	1607	485	99	0,9	183 711
2.	Törökbálint, belterület könnyűszerkezetes, állapot ua, kisebb telek	telephely	1000	450	71,1	1,2	189 600
3.	Biatorbágy, Dózsa Gy. út fsz üzlet, emelet lakótér állapot jobb	lakóház	990	270	80,9	0,8	239 704
Átlagos eladási ár:							204 338

A fajlagos négyzetméter ár a telekárát is magában foglalja!

Korrekciós tényezők részletezése

1.	öh adat frekvenciáltabb hely	-10%
2.	öh adat frekvenciáltabb hely	-10%
	öh adat telek kisebb	+10%
	öh adat szerkezet nem tégl	+20%
		+20%
3.	öh adat állapota jobb	-30%
	öh adat telek kisebb	+10%
		-20%

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve 204.300 Ft/nm.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Helyiséglista részében foglaltak szerint az II. épület hasznos alapterülete 322 nm, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

I. épület alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

322 nm x 204.300 Ft/nm = 65.784.600,- Ft

A I. épületet a 6.5. Műszaki leírás és épületdiagnosztika (I. épület) fejezetben foglaltak alapján értékeljük.

A korábban leégett épület alapterülete nettó 200 nm (bruttó 250 nm), mely állapotát tekintve megépülésekor szerkezetkésznek minősült. Jelenlegi műszaki állapotának értékeléséhez ebből az értékből levonjuk a szerkezet megerősítésére vonatkozó költséget, mint értékcsökkentő tényezőt.

Fentiek alapján a I. épület fajlagos négyzetméter ára 70.000 Ft.

I. épület alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

200 nm x 70.000 Ft/nm = 14.000.000,- Ft

Mivel a fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja, így a vizsgált ingatlan forgalmi értéke:

II. épület:	65.784.600,- Ft
I. épület:	+14.000.000,- Ft
összesen:	79.784.600,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve a piaci összehasonlító módszer alapján:

79.800.000,- Ft

azaz Hetvenkilencmillió-nyolcszázezer forint.

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

Dudás Imre

8.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

Az értékelés során az ingatlan jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőbeni várható haszon jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

Feltérképezzük a bérleti díj tartományokat, mivel véleményünk szerint ez a hasznosítás a legelőnyösebb az értékelés tárgyát képező ingatlan esetében. A rendelkezésünkre álló adatok alapján meghatároztuk a reális bérleti díjat.

A vizsgált ingatlan bérleti díjának meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges bérbeadás esetén a bérleti díj, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Helyiséglista részében foglaltak szerinti alapterületet alkalmazzuk a fajlagos ár szorzójaként.

Összehasonlító adatok telephely bérléshez

ssz	cím	megjelölés	terület (nm)	bérleti díj (Ft/hó/nm)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/hó/nm)
1.	Biatorbágy, Verebély L. u. állapot jobb	raktár	100- 9000	1077	0,7	754
2.	Törökbálint, Ófalu állapot ua.	raktár	307	1600	0,9	1 440
3.	Törökbálint állapot jobb	raktár, műhely	320	1615	0,8	1 292
	Átlagos bérleti díj:					1 162

Korrekciós tényezők részletezése

- | | | |
|----|------------------------------|------|
| 1. | öh adat állapot jobb | -30% |
| 2. | öh adat frekvenciáltabb hely | -10% |
| 3. | öh adat állapot jobb | -20% |

A telephely funkcionál további értéknövelő tényező a telek nagy mérete, illetve a nyitott tároló szín megléte, melyek további tárolási lehetőséget biztosítanak a kereskedelmi tevékenység számára. Ezt a ténytet további 20%-os értéknövelő tényezővel számoljuk.

$$1.162,- \text{ Ft / hó / nm} \times 1,2 = 1.394,- \text{ Ft / hó / nm}$$

Fajlagos bérleti díj: 1.400,- Ft / hó / nm

földszinti telephely alapterület: 174 nm

Ennek megfelelően az éves bruttó bevétel:

$$1.400 \text{ Ft/nm/hó} \times 174 \text{ nm} \times 12 \text{ hó} = 2.923.200,- \text{ Ft}$$

Összehasonlító adatok lakás bérléshez

ssz	cím	méret (nm)	bérleti díj (Ft/hó)	bérleti díj (Ft/hó/nm)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/hó/nm)
1.	Biatorbágy, Szily K. u. újszerű állapot, 4 szoba	78	160 000	2 051	0,6	1 231
2.	Törökbálint felújított, kerthasználattal	40	130 000	3 250	0,6	1 950
3.	Törökbálint jobb állapot	50	100 000	2 000	0,7	1 400
	Átlagos bérleti díj:					1 527

Fajlagos bérleti díj: 1.500,- Ft / hó /nm

2 db tetőtéri lakás alapterülete összesen: 138 nm

Ennek megfelelően az éves bruttó bevétel:

1.500 Ft/nm/hó x 138 nm x 12 hó = **2.484.000,- Ft**

Teljes éves bruttó bevétel:

telephely: **2.923.200,- Ft**

lakások: **2.484.000,- Ft**

5.407.200,- Ft

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

A működtetésből adódó költségnél (villany, víz, csatorna, internet) feltételeztük, hogy azt teljes egészében a bérlők állják.

A jövedelemhez kapcsolódó kiadásoknál számításba vettük az üzemeltetési (karbantartás, menedzselés) és a felújítási költségeket, melyet az éves bevétel százalékos arányában határoztunk meg.

Mind a bevételeknél, mind a kiadásoknál az aktuális (1 éves) inflációs rátával számoltunk:

Átlagos éves infláció: 3,4% (2019-től)

Forrás: <https://vasarlocsapat.hu/kalkulator/inflacio/inflacio-kalkulator.shtml?t=szumm&y=2019>

Az így jelentkező becsült éves nettó jövedelmet a direkt tőkésítés módszerével tőkésítettük, ahol a tőkésítési (hozam) rátát 7%-kal vettük figyelembe, a következők szerint:

Kockázatmentes befektetés: 3,5%

Kockázati elemek: 3,5%

Tőkésítési ráta: 7%

Forrás: <https://bankmonitor.hu/cikk/hogyan-alakulnak-varhatoan-a-lakossagi-allampapirok-hozamai-2020-ban/>

üzemeltetési költség: 5%

felújítási költség: 5%

10%

CASH-FLOW ELŐREJELZÉS

Időszak	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év
BEVÉTELEK								
kiadásból befolyó bruttó bevétel	5 407 200	5 407 200	5 425 584	5 444 031	5 462 541	5 481 114	5 499 750	5 518 449
éves inflációs ráta: 0,34%	0	18 384	18 447	18 510	18 573	18 636	18 699	18 763
Bruttó bevétel	5 407 200	5 425 584	5 444 031	5 462 541	5 481 114	5 499 750	5 518 449	5 537 211
KIADÁSOK (br. bevétel 10%-a)	540 720	542 558	544 403	546 254	548 111	549 975	551 845	553 721
éves inflációs ráta: 0,34%	0	1 845	1 851	1 857	1 864	1 870	1 876	1 883
Kiadások összesen	540 720	544 403	546 254	548 111	549 975	551 845	553 721	555 604
Nettó működési árbevétel	4 866 480	4 881 181	4 897 777	4 914 430	4 931 139	4 947 905	4 964 728	4 981 608

MARR (hozam ráta)

r = 7%

Exit ráta

r_e = 7%

Diszkontált Cash-Flow 8 évre:

$$PV = C1/(1+r) + C2/(1+r)^2 + C3/(1+r)^3 + \dots + C8/(1+r)^8$$

diszkontráta (1+r) ⁿ	1,070000	1,144900	1,225043	1,310796	1,402552	1,500730	1,605781	1,718186
---------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

PV:	4 548 112	4 263 413	3 998 045	3 749 195	3 515 834	3 296 998	3 091 783	2 899 341
-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

PV összesen:

Maradványérték (direkt tőkésítéssel):

29 362 721
41 419 157

$$PV_8 * 1 / (1+r)^8$$

PV összesen+Maradványérték:

70 781 878

Forrás: https://vasarlocsoapat.hu/_kalkulator/_inflacio/inflacio-kalkulator.shtm?l=szumm&y=2019

2020. szeptember 17.

KÉKHÁZ.hu Kft.
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
sz. K&H 10404072_49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41
Cgl.: 01-09-307772

Dudás M. Zsuzsanna

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve a **hozamelvű értékelés alapján:**

70.800.000,- Ft

azaz Hetvenmillió-nyolcszázezer forint.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét a legpontosabban a két módszer együttesen határozza meg. Mivel az értékelésünk tárgyát képező ingatlan egy része felújításra szorul, a másik épület további építkezést igényel, jelenleg a bérbeadásra vonatkozó adatok nem tükrözik a valódi értékét. Ezért a két értékelési módszert különböző arányban vesszük figyelembe az ingatlan értékelésére.

Piaci-hozamelvű értékelés 70%-30%-os súlyozással:

piaci értékelés (70%): $79.800.000\text{-Ft} \times 0,7 = 55.860.000\text{ Ft}$

hozamelvű értékelés (30%): $70.800.000\text{ Ft} \times 0,3 = 21.240.000\text{ Ft}$

átlag: $77.100.000\text{ Ft}$

**Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező
Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy,
Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely
megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve**

77.100.000,- Ft,

azaz Hetvenhétmillió-egyszázezer forint.

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

Dudits Hunor

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 vagonértékelésre 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 megőrizünk.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyen 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 18 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. példány: Megbízó példánya
2. példány: Megbízó példánya
3. példány: Megbízott példánya (irattal)

Biatorbágy, 2020. október 05.

Készítette:

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

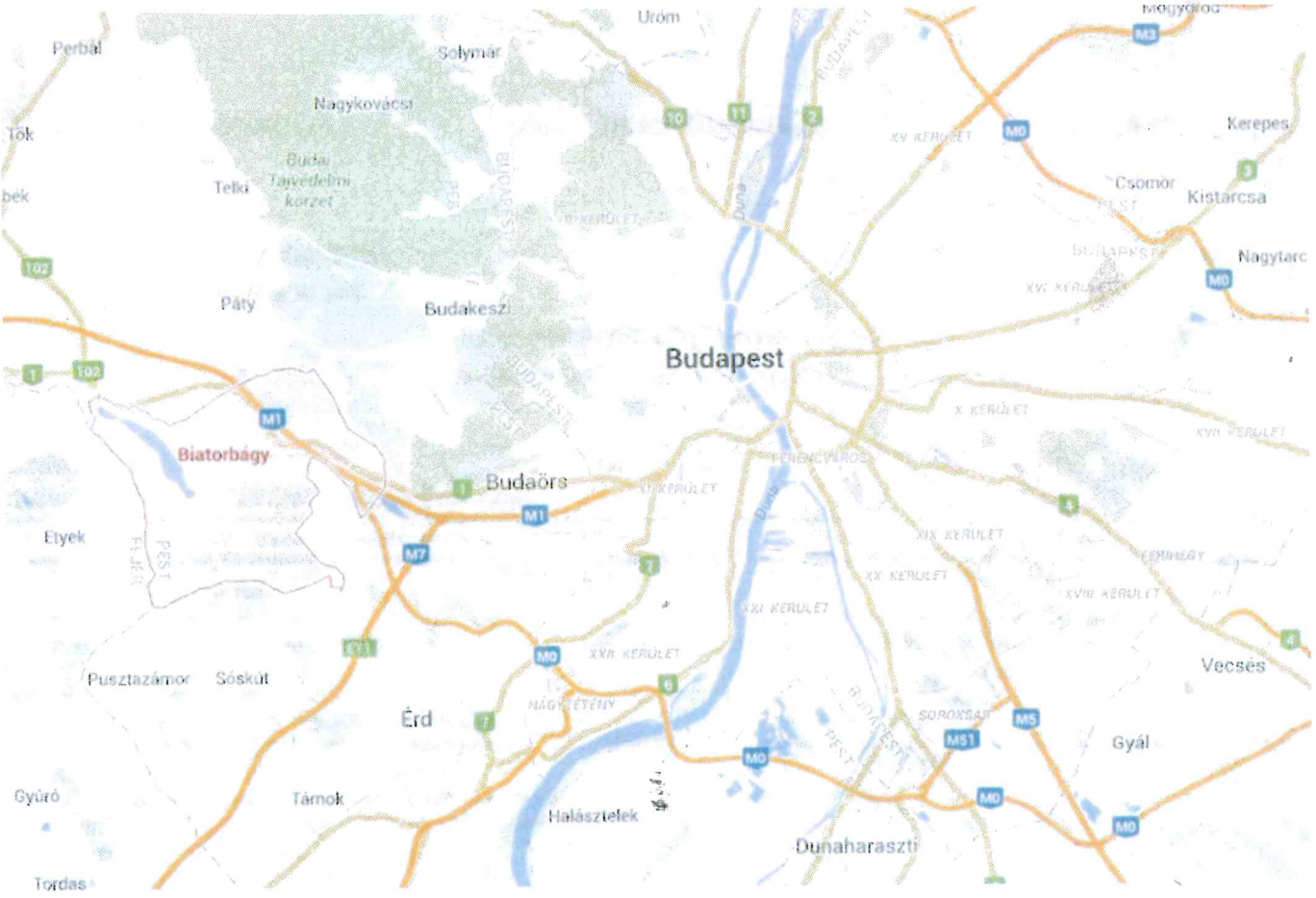
Dudits Zsuzsanna
Dudits Zsuzsanna
ügyvezető, Kékház.hu Kft.
Ingatlanközv. névjegyzék:
Bp. C01858/2018.
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

11. FORRÁSOK

- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése
- www.biatorbagy.lap.hu
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- Biatorbágy szabályozási terv 2019. december (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat 2019. december (részlet)
- alaprajz II. épület (földszint, emelet)
- alaprajz I. épület (földszint)
- alaprajz I. épület (földszint) koncepcióterv
- statikai szakvélemény (I. épület)
- fényképek



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/69396/2020

2020.09.02

Szektor : 6

BIATORBÁGY

Belterület 1297/63 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 36.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. a osztály adatak

ha m2 k.fill. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett üzemi épület, udvar ,telephely

0

1900

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42666/2000.04.26

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 48191/1999.07.21

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Bárdi Mária

sz.név: Bárdi Mária

szül. : 1943

a.név : Fazekas Mária

cím : 2038 SÓSKÚT Meder utca 4.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50708/1997.06.23

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 2 sz. tulajdoni lapról.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 58968/2010.10.28

Jelzálogjog 10 000 000 FT, azaz tízmillió FT és járulécai erejéig .

jogosult:

név: MAGYAR ZÁLOGHITEL FAKTORÁLÓ ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11994222

cím : 1027 BUDAPEST Medve utca 34-40. I. em.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 47950/2014.09.24

Önálló szöveges bejegyzés éppel feltüntetés a 660/2014.vázrajz és 2788-4/2014.végzés alapján.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2017/2016.11.21

Önálló szöveges bejegyzés ELUTASÍTVÁ, Bárdi Mária társasház alapításának elutasítása.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 42930/2017.06.26

Jelzálogjog 891 000 FT, azaz nyolcszáznyolcvanezzer FT kölcsön és járulécai erejéig .

jogosult:

név: GENERÁLI BIZTOSÍTÓ ZRT.

cím : 066 BUDAPEST Teréz körút 42-44.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/69396/2020

2020.09.02

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Belterület 1297/63 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 46688/2017.08.28

Elutasítás

épületfeltüntetési iránti kérelme.

jogosult:

név : Bárdi Mária

sz.név: Bárdi Mária

szül. : 1943

a.név : Fazekas Mária

cím : 2038 SÓSKÖT Medve utca 4.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 35024/2/2018.03.08

Végrehajtási jog 6 488 084 Ft, azaz hatmillió-négyszáznyolcvannyolcezer-nyolcvannégy Ft
főkövetelés és járulékaik erejéig.

dr. Domokos Ágnes öbv. 377.V.3717/2017/65 vh. ügyszámú megkezdése alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ZÁLOGHITEL FAKTORÁLÓ ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzesszám: 11994222

cím : 1027 BUDAPEST Medve utca 34-40. I. em.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

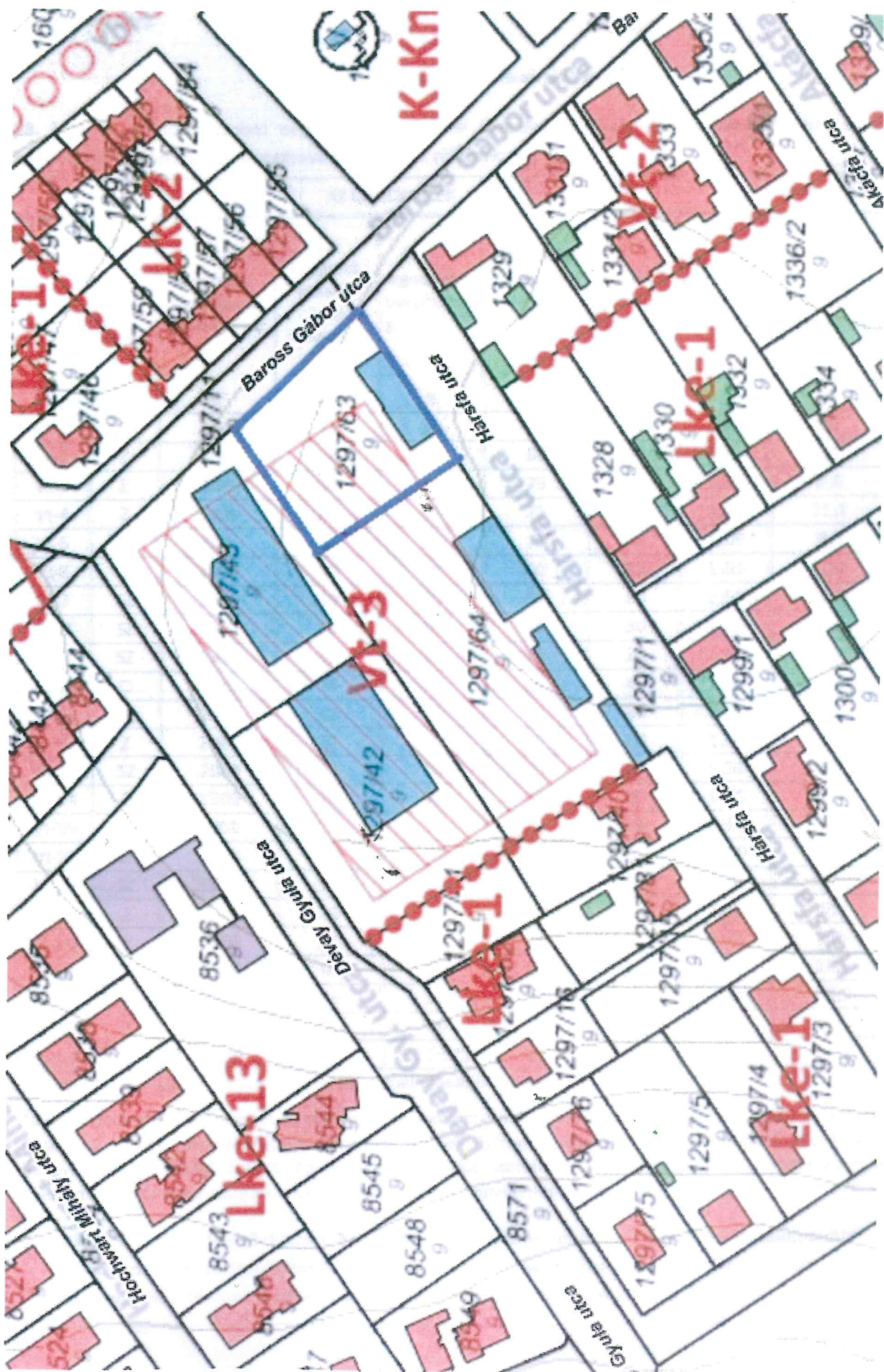
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

27. Vt jelű építési övezetek előírásai

28. § (1) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható telekterülete	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	sztintterületi mutató	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	1,50	6,5
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	0,80	6,0
Vt-3	Z	800	14	50	75	20	1,50	8,0
Vt-4	Z	1000	20	50	75	20	2,00	11,0
Vt-5	O	800	16	50	75	20	1,50	8,0
Vt-6	SZ	2000	40	40	60	20	1,60	11,0
Vt-7	SZ	1500	30	50	60	20	2,50	13,0
Vt-8	SZ	3000	30	30	45	30	1,20	11,0
Vt-9	SZ	1500	30	50	75	20	1,50	7,0
Vt-10	O	600	14	40	60	45	2,00	13,0
Vt-11	SZ	2000	20	35	45	30	0,90	8,0
Vt-12	Z	2000	30	50	75	20	1,50	8,0
Vt-13	SZ	2000	20	50	75	20	1,50	8,0
Vt-14	Z	1500	20	50	75	15	2,00	9,5
Vt-15	Z	1000	20	50	75	15	1,50	8,0
Vt-16	SZ	5000	40	40	60	30	0,30	12,5
Vt-18	SZ	20000	50	30	45	40	0,90	8,0
Vt-19	Z	1500	20	50	75	15	1,60	9,0
Vt-20	Z	1000	20	40	75	15	1,30	8,0
Vt-21	SZ	5000	40	40	60	30	1,30	12,5
Vt-22	SZ	1000	16	30	60	40	1,20	10,0
Vt-23	O	600	16	40	60	30	0,8	6,5
Vt-to1	SZ	5000	20	35 (+5*)	65	25	1,20	14,5

O: Oldalhatáron álló, Z: Zárt sorú, Sz: Szabadonálló beépítési mód

*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét

(2) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek - településképi szempontokkal indokolt esetben - zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.

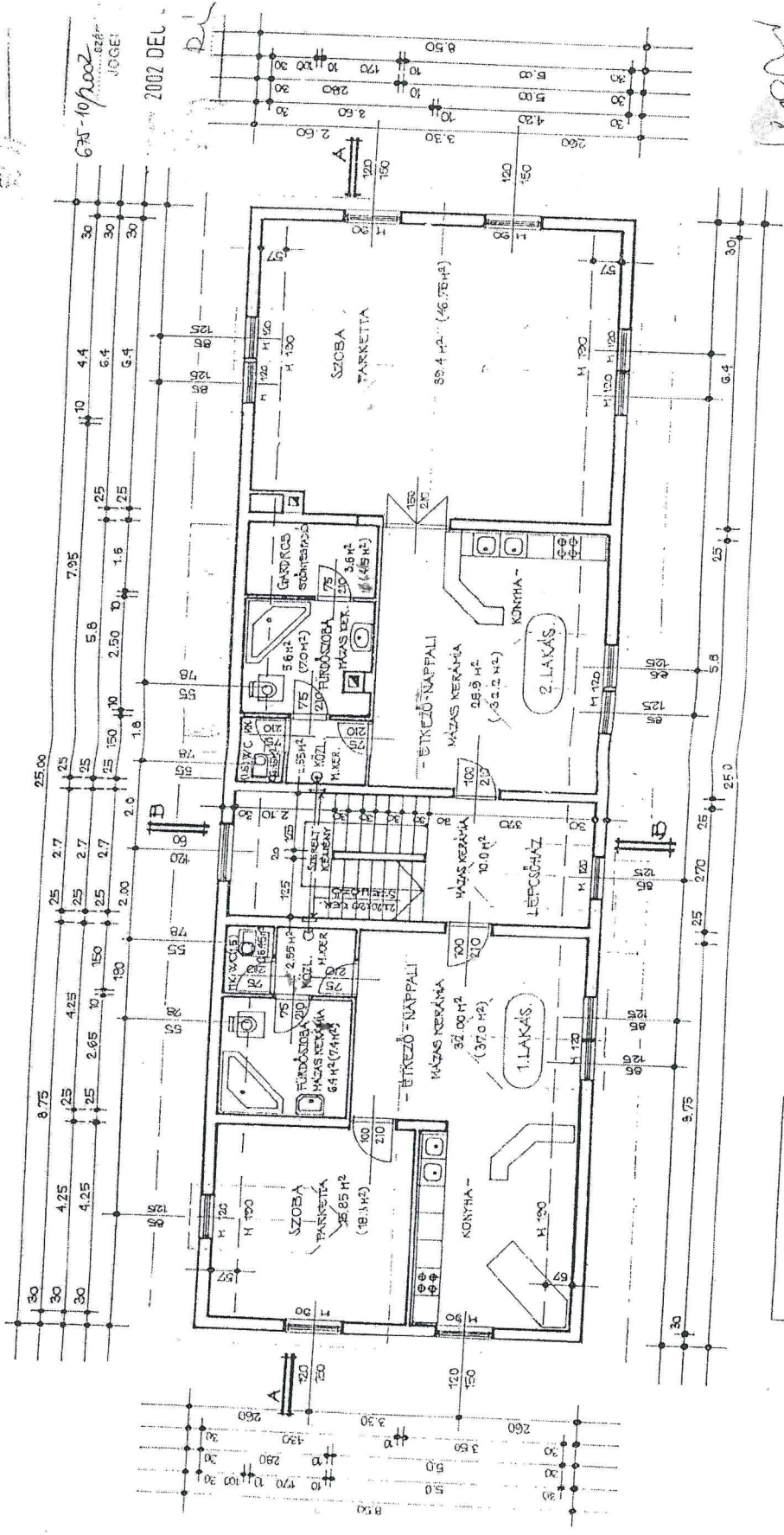
ALAPRAJZ

11.ép

2007 NOV 12.

671-10/002
JOGEI

2002 DEC 1



EMELET

11.ép

TÁRGY: ÉPÍTŐANYAGKERESKEDES
RAKTÁRAK ÉS LAKÁSOK

Handwritten signature

ÉPÍTETŐ: BALOGHNE BÁRDIMÁRIA
ÉP. HELYE: 2051 Biatörbágy
Baross Gábor u. 17-21
Tervező: Ugor Csaba
OKLEPÍTÉSZ ÜNERNÖK
2091 ETYEK
ÉPÍTÉSKERT 28.
E-304-227

ÜZÖR --- C-343.1
OKL. ÉPÍTÉSZ Ü. MÉRnök
KAM. NJSZ: E. 3. 0. 4. 2 7
ETEK KAJTÁSKERT 28

Statikai szakvélemény

Leégett épület féltűlvizsgálata 2051 Bátorbagy, Baross Gábor utca 36. hrsz.: 1297/63

Statikai szakvélemény
Leégett épület féltűlvizsgálata 2051 Bátorbagy, Baross Gábor utca 36. hrsz.: 1297/63

Előzmények

Az épületről a tűzkár után szakvélemény készült, melyet a Földes Mérnöki Iroda készítet (Földes László, 2011. november 10.). Ennek megállapításait követően a tűzet követő állapotok alapján született meg.

A szakvéleményt a következők figyelembe vételével készítettem el.

- Meglévő terv lapok
- Helyszíni bejárás, felmérés
- MSZ 15021/1 Magasepítési szerkezetek terhet és különleges követelményei
- MSZ 15024/1 Általános előírások
- MSZ 15004 Sikalapok határteherbírásiának és stüllyedésének meghatározása
- MSZ 15022/1 Vasbeton szerkezetek
- MSZ 15023 Falazott szerkezetek
- TSZ 01-2013 Megépült épületek teherhordó szerkezetek erőitami vizsgálata és tervezési elvei
- TTI FÉ-1 és 2 Régi épületek teherhordó szerkezetei

A feladat annak meghatározása, hogy milyen beavatkozások után, milyen feladatokra használható fél az épület, és ehhez milyen beavatkozásokat szükséges elvégezni.

Kiindulási adatok

Az az óta eltelt négy év alatt a szerkezetek károsodási teljesen kialakultak, megjelentek a felszínen, illetve az alakváltozások, a teherátrendezés okozta mozgások lezajlottak.

A vizsgálat tárgyát képező szerkezetek megállapodottal, konszolidáltak.

Vizsgálatok

A vizsgálatokat a JSZ 01-2013 irányelvei alapján az épület építéskor érvényben lévő MSZ alapján végeztem el. Olyan esetben, amikor az adott gyártmányról nem állnak rendelkezésre megfelelő adatok a szakma szabályai szerinti követelmésekkel étem.

Az épület beton sávalapokra épített, haránti falas, blokkigla föllakkal megépített üzemi épület, melynek földeme Frühwald gerendák és kerámia, valamint beton bélestelek, 6 cm vastag vasalt felbeton öszszeszpítésevel készült.

Az épület eredetileg földszint + teljeszint magasságú tetőtérbeépítéses volt.

Helyszíni vizsgálatum, mérőesim alapján:

1. A felbeton vastagsága 6 cm, vasalása 13x15 cm, alkalmazott vasatmértő 10 mm.
2. A felbeton a gerenda kibetonozásával EGYSZERRE készült.
3. Az előrgyártott vasbetonbeton gerendák alsó, gyáriágg öntött beton övén károsodást nem találtam, a betonfedések az acélbeteleket takarják, azok nem repedeztek.
4. A földem alsó oldala sík, azokon alakváltozás nem mérhető.
5. A kerámia bélestelek 75-80%-ban megrepedtek.

Tervező:

AXZ Kft.
Száva István okl. építészmérnök
társaszerkeztelvezetőtervező. ☎ 06-30-934-02-02
101-3500 SZESI, SZESI
1214 Budapest, Vörösmarty u.

Tartalmaz: 4+2 oldal

Budapest, 2017. február 06.

AXZ Kft.

A földém inovációs funkciójú tetőtér beépítést fogadott. Mivel az alkalmazott földemgerenda jellemzően lakossági funkció kiszolgálására készült, így az vízszem alapul.

Ez alapján az eredeti földém hasznosítható 1,50 KN/m².

A tüzessert követően a tetőtér szerkezet és a rajza lévő burkolatok/falazatok teljes egészében elhontásra kerültek.

A földém jelenlegi állapotában a kerámia bélésesiek 75-80 %-án megröped, jó részük feneke lehullott, illetve erimésre lehullt. A beton bélésesiek állapota megfélelő, rajtuk repedést nem találtam.

A tapasztaltak és az információgyűjtés, korábbi anyagok, fényképek elemzése alapján megállapítottam, hogy a tűz a földémet annak felső síkján érte, jellemzően ott emelkedett meg jelentősen a hőmérséklet.

A magas lég-hőmérséklet és a földémen történő éges hatására a földém szerkezet hőmérséklete megemelkedett. Ennek a hőmérséklet emelkedésnek a hatását a területen lévő padlóburkolat jelentősen mérsékelte, amihez hozzájárult még, hogy a felbeton, melynek vasalását (mely a laballott bélésesiek felületén található módon a felbeton alsó évében helyezkedett el) a betonfedés megvédte a túlhevüléstől, a hőhatást nagyobb felületre szétterítette. A fentiek alapján megállapítottam, hogy a földém felmelegedett, aminek hatására a hőtágulások miatt alakváltozott. A vakolatlan felülettel bíró kerámia bélésesiek belészültek az alakváltozás miatt a helyszínen kiöntött-, illetve előregyártott vasbeton részek közé és mivel nem volt vakolat, mely ezeket a pomiszert erőhatásokat elterítse nagyobb felületre a rideg kerámia bélésesetek megröpedtek. A lehűléssel együtt járó homozgások miatt ezek a repedések az elemek jelentős részénél löresek hoztak létre, ami miatt lehullott a bélésesetek alja-egésze. Természetesen a bent maradt bélésesetek is meggyengültek, repedtek és károsodtak. Ezt egy hasonló VAKOLATI-AN gerendás kerámia béléses földém alakváltozásra visszavezethető, hasonló káresetre is alátámasztja. A beton bélésesetek állapota mint korábban jeleztem megfélelő, azok anyaga a nagyobb falvastagság viszonylag rugalmas voltak miatt megvédte őket a károsodásoktól.

A földém teherbírási jellemzőit meghatározó előregyártott papucselemeket és a bennük lévő vasalást a hőterhelés nem károsította. A jelenlegi földém modellje előregyártott, helyszíni betonozással kiegészített, gerenda elemekből épített, monolit vasbeton felülettel készült szerkezetként határozható meg. Mivel a felbeton viszonylag vékony a gerendák kihajlását megakadályozó hatása (hátrétegzés) számítással nem ellenőrizhető.

A falszerkezetek néhány helyen károsodottak. Ezeket a helyeken (lásd *), főleg a 3. és 4. helyiségek bevezető, homlokzati falpillérmél, jellemzően a blokkiegák külső egy. ritkábban két rétege leropadt és levált, esőkkente az elem hasznos keresztmetszetét. Ez szerkezeti károsodást csak az emlelt helyen, a bejáratok közötti falpillérmél (D4 pont) okozott, mivel itt az ajtó és a homlokzat közötti faltest gyakorlatilag megszűnt, a kiterjedt töresek miatt.

Összefoglalás, javaslatok

Földém

A beton béléses földém szakasz *jelen állapotában a 1,50 KN/m² alapterületű* hasznos terhelésre fogadásra alkalmas. Ennek részben oka a kisebb feszítáv, részben pedig a rá jutó láthatóan kisebb károsító hatások.

A kerámia béléses földém szakasz, a kialakult szerkezeti modell biztonságos működését lehetővé tevő, keresztirányú bordákkal kell kiegészíteni. Ennek során a földémgerendák ideiglenes alátámasztásait követően VASMEGTARTÁSSAL elhontják a földémmezőt 20 cm szélességben, a harmadik pontjában, majd ezekben a sávokban behorotognak egy a gerenda alsó síkjától kiinduló vasalt bordát. Ezzel a földém alkalmassá válik a *laposított funkció 1,00 KN/m² alapterületű* hasznos

AN/KH...

3. oldal

terhelés meteorológiai terhelés fogadására. A laposított rétegrendje NEM tartalmazhat beton réteget, és szerkezeti nem terhel el a mellékletben található rétegrendtől.

A meglévő, monolit vasbeton gerendák alkalmasság az előzőekben leírt terhelés fogadására, rajtuk károsodások nem mutathatók ki. Meglévő állapotuktól eltérő igénybevételek alkalmazás esetén egyedi szakértői vizsgálat szükséges.

Falazat

A falazat alkalmas az eredeti épület szerkezeti kialakítása szerinti terhelés fogadására, a következő beavatkozásokat követően:

1. D4 falpillért el kell bontani és helyette új, legalább Porotherm 30 N+T falazóelemmel azonos tulajdonságú új pillért kell építeni.
2. A *-al jelölt helyeken a falazatot mindkét oldalon végig kell kopogtatni, ott ahol egy oldali, egy soros leválasztás tapasztalható a falazat a leváló részek elavoltatását követően meghagyható, módosítás nélkül, ott ahol kétoldali vagy több soros leválasztás mutatható ki a falteket egyedi, szakértői döntés alapján kell megerősíteni. Ez utóbbi eset, megerősítés szerinti, nem fog előfordulni.
3. Amennyiben a lépcső előtti területen a tetőtérbeépítést újra szeretnék építeni annak falazatát a 3-4 tengelyen külön kiváltó tartóra kell építeni, és az alatta lévő ablaknyílást be kell falazni tömör kisméretű téglával. Ebben az esetben az alatta lévő fűkómet, szakértői ellenőrzésnek kell alávetni, vagy új, könnyűszerkezetes vendégföldémet kell építeni, mely a régi földémet NEM terhel.

Melléklet:

- Alaprajzi vázlat
- Súlyelemzés az egyes állapotokról

Száva István
társaskezeti vezető, e-mail: 06-20-934-02-02
T-01-3560, SZESI, SZESI

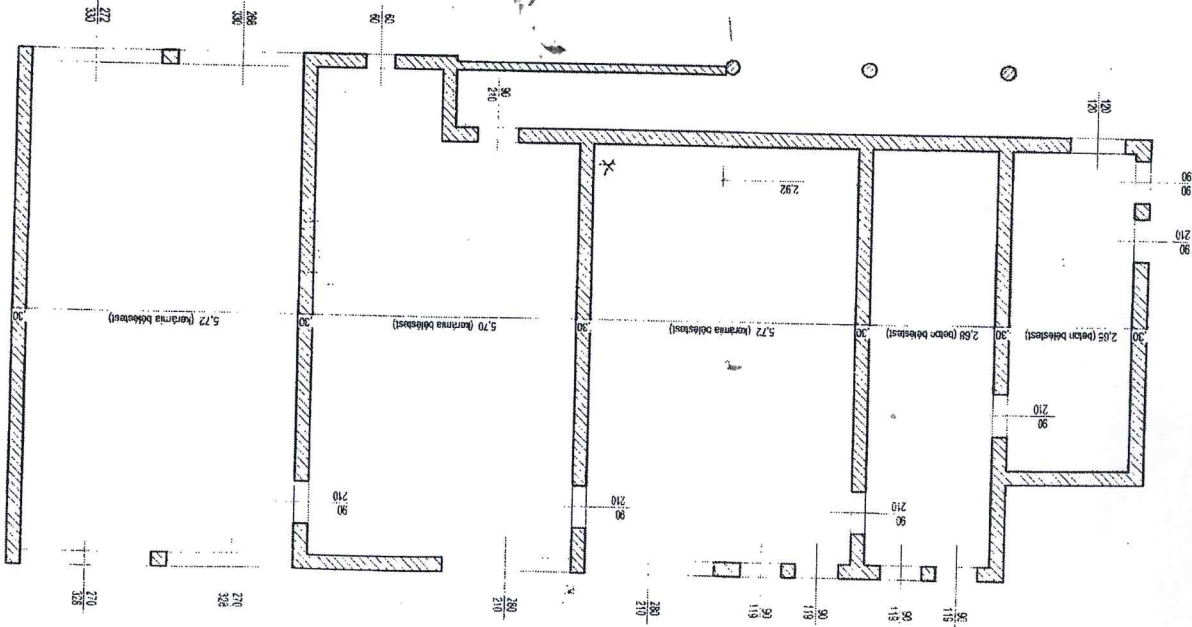
4. oldal

1:100

Földszinti alaprajz
 Alapotfeletveiteli alaprajz

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 26

Tervező: Száva István T.01-3560

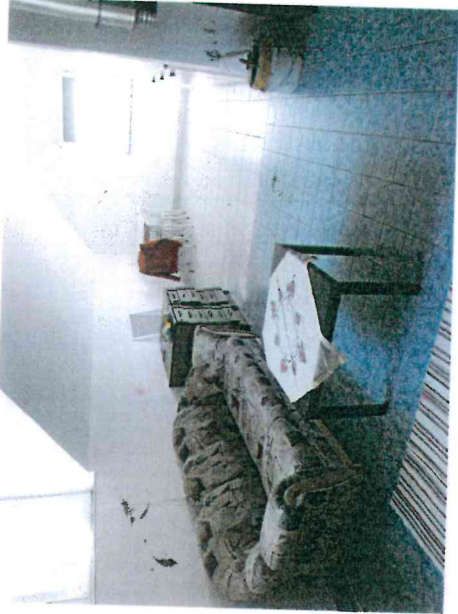


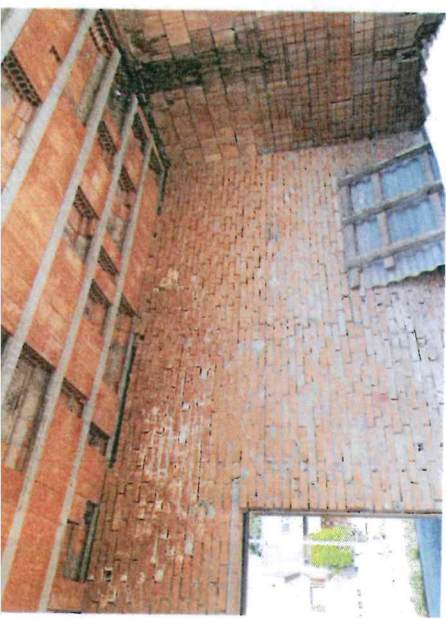
1. Súlyelemzés

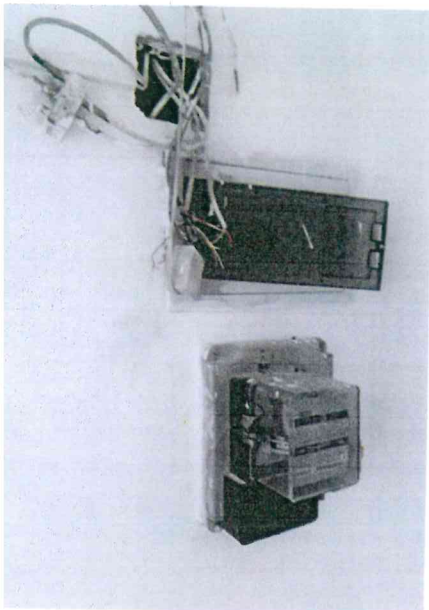
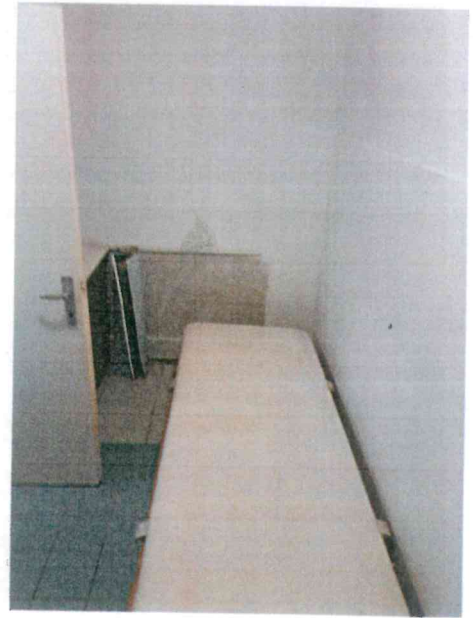
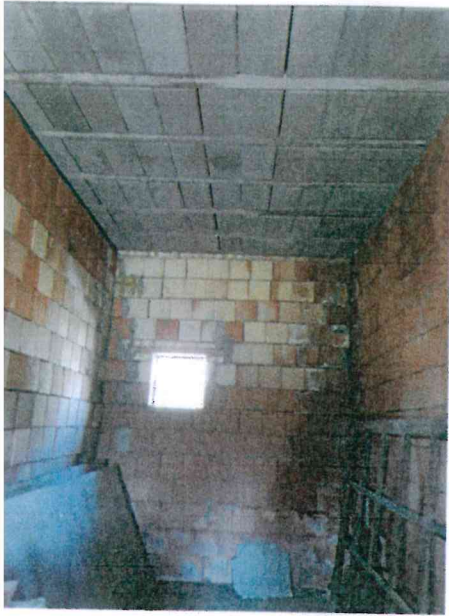
	vg. (cm)	fajtsly (kN/m ³)	bizrt. (n)	q (alap) (kN/m ²)	n*q (kN/m ²)
Hasznos teher					
lakóépület lapostető			1,40	1,50	2,10 kN/m ²
Meteorológia			1,40	1,00	1,40 kN/m ²
Hó (0 fok)			1,40	0,80	1,12 kN/m ²
Födém eredeti (lakó)					
burkolat	2,00	6,34	1,10	0,13	0,14
Fütrüvöld födém			1,10	3,21	3,53
Födém tűz után (lapostető)				3,34	3,67 kN/m ²
Fütrüvöld födém			1,10	3,21	3,53
Födém tervezett (lakó)					
PVC			1,10	0,10	0,11
OSB 3	1,80	6,35	1,10	0,11	0,13
hőszigetelés	5,00	0,50	1,30	0,03	0,03
Fütrüvöld födém-belsőtest			1,10	2,19	2,41
vakolat	2,00	20,00	1,10	0,40	0,44
Födém tervezett (lapostető)				2,83	3,12 kN/m ²
szigetelés			1,10	0,15	0,17
hőszigetelés	20,00	0,50	1,30	0,10	0,13
Fütrüvöld födém-belsőtest			1,10	2,19	2,41
vakolat	2,00	20,00	1,10	0,40	0,44
Födém tervezett (lakó)				2,84	3,14 kN/m ²

2. Teherelemzés

Födém eredeti (lakó)	4,84	5,77 kN/m ²
Födém tűz után (lapostető)	4,21	4,93 kN/m ²
Födém tervezett (lakó)	4,33	5,22 kN/m ²
Födém tervezett (lapostető)	3,84	4,54 kN/m ²









Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/72986/2020

2020.09.14

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Beltérület: 1297/63 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 36.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1800 (m2) törlő határozat:45950/2014.09.24

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett üzemi épület, udvar ,telephely

0

1800

00

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 56744/1998.12.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 50708/1997.06.23

törlő határozat: 56744/1998.12.21

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: VILL HELL BT

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 17-21

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 42666/2000.04.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 56744/1998.12.21

törlő határozat: 42666/2000.04.26

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: Hell Márton

cím: 2051 BIATORBÁGY Jókai Mór utca 8

tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 42666/2000.04.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 56744/1998.12.21

törlő határozat: 42666/2000.04.26

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: Nyitrai-Hell Szilvia

cím: 2051 BIATORBÁGY Jókai Mór utca 8/a

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/72986/2020

2020.09.14

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 1297/63 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42666/2000.04.26

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 48191/1999.07.21

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Bárdi Mária

sz.név: [REDACTED]

cím : 2038 SÓSKÚT Meder utca 4.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50708/1997.06.23

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 2 sz. tulajdoni lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44075/2003.05.29

törölő határozat: 30556/2017/2016.11.21

Önálló szöveges bejegyzés patona Péter 95.V.505/2003. sz. végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelme elutasítva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41630/2005.05.18

törölő határozat: 42904/2010.05.03

Jelzálogjog 5 000 000 FT, azaz ötmillió FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: MAGYAR VÁLLALKOZÁSFEJLESZTÉSI ALAPÍTVÁNY törzsszám: [REDACTED]

cím : 1037 BUDAPEST Szépvölgyi út 135.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41630/2005.05.18

törölő határozat: 42904/2010.05.03

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására.

utalás: III/3.

jogosult:

név: MAGYAR VÁLLALKOZÁSFEJLESZTÉSI ALAPÍTVÁNY

cím : 1062 BUDAPEST Bajza utca 31.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 58998/2010.10.28

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

jogosult:

név: MAGYAR ZÁLOGHITEL FAKTORÁLÓ ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám [REDACTED]

cím : 1027 BUDAPEST Medve utca 34-40. I. em.

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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 3/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/72986/2020

2020.09.14

BIATORRÁGY

Szektor : 61

Belterület 1297/63 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 46243/2/2013.10.08

törölő határozat: 30556/2017/2016.11.21

Önálló szöveges bejegyzés ELUTASÍTÁS Árvai Kálmán tulajdonjog bejegyzés valamint elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelmet elutasítva.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45950/2014.09.24

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés a 660/2014.vázrajz és 2789-4/2014.végzés alapján.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 34440/2015.03.19

törölő határozat: 30556/2017/2016.11.21

Önálló szöveges bejegyzés ELUTASÍTÁS: GST Hungária Kft tulajdon jog bejegyzése iránti kérelme.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2017/2016.11.21

Önálló szöveges bejegyzés ELUTASÍTVA, Bárdi Mária társasház alapításának elutasítása.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 37180/2017.04.06

törölő határozat: 38047/2018.04.21

Elutasítás
jelzálogjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.
jogosult:

név : Erős Györgyné
sz.név : ██████████
szül. : ██████████
a.név : ██████████
cím : 3590 TISZAJVÁROS Izabella utca 4.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 42930/2017.06.26

Jelzálogjog 881 000 Ft azaz nyolczszáznyolcvanezzer Ft kölcsön és járulékal erejéig .

jogosult:

név: GENERALI BIZTOSSÁG ZRT.
cím : 1066 BUDAPEST Teréz körút 42-44.

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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 4/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/72986/2020
2020.09.14

BIATORBÁGY
Belterület 1297/63 helyrajzi szám

Szektor : 63

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 43943/2017.07.10

törölő határozat: 38047/2018.04.21

Jelzálogjog 4 233 600 FT, azaz négy millió-kétszázharminchéromezer-hatszáz FT plusz és járulékai erejéig.

jogosult:

név : Erőss Györgyné

cím : 3580 TISZAUJVÁROS Izabella utca 4.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 46698/2017.08.28

Elutasítás

épületfeltüntetetés iránti kérelme.

jogosult:

név : Bárdi Mária

cím : 2038 SÓSKÚT Meder utca 4.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 35024/2/2018.03.08

Végrehajtási jog 6 488 084 FT, azaz hatmillió-negyszáznyolcvannyolcezer-nyolcvannégy FT főkövetelés és járulékai erejéig.

dr. Domokos Ágnes öbv. 377.V.3717/2017/65 vh. ügyszámú megkeresése alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ZÁLOGHITEL FAKTORÁLÓ ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11994222

cím : 1027 BUDAPEST Medve utca 39-40. I. em.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 38994/2018.05.07

törölő határozat: 47301/2018.03.08

Fellebbezés

a 35024/2/2018.03.08 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Bárdi Mária

cím : 2038 SÓSKÚT Meder utca 4.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 37962/2019.04.10

törölő határozat: 40402/2019.05.15

Elutasítás

dr. Petris Csaba öbv. 080.AV.0005/20198 vh. ügyszámú végrehajtási jog bejegyzés iránti megkeresés elutasítva.

jogosult:

név: NAV PEST MEGYEI ADÓ-ÉS VÁMIGAZGATÓSÁGA

cím : 1134 BUDAPEST Dózsa György út 128.134.

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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/72986/2020

2020.09.14

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 1297/63 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

Esz. bejegyző határozat, érkezési idő: 40402/2019.05.15

törölő határozat: 42307/2020.02.06

Végrehajtási jog 7 924 265 FT, azaz hétmillió-kilencszázhuszonnégyezer-kétszázhatvanöt FT
főkövetelés és járulékal erejéigképviseli a NAV Pest Megyei Adó-és Vámigazgatósága, Dr. Petris Csaba Végrehajtói Irodája
080.XV.0005/2019/46 vh. ügyszámú megkeresése alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - -

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