



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy 1929/1 hrsz.-ú ingatlan elővásárlási jogáról**

MELLÉKLETEI:

- Kérelem és PVKH Földhivatal határozat
- Adásvételi szerződés
- Kivonat a Szabályozási tervből
- Tulajdoni lap

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2024. augusztus 28.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Városgondnokság, Eljáró ügyvéd

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Gulyás Erzsébet ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, Molnár János Városgondnokság vezető

dátum: 2024. augusztus 23.



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmaster@biatorbagy.hu •  
www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### **Biatorbágy 1929/1 hrsz.-ú ingatlan elővásárlási jogáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd ellenjegyzésével adás-vételi szerződés jött létre Papp Energia Kft., mint eladó, és B.F.50 Ingatlan Kft. mint vevő között a Biatorbágy 1929/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

Az ingatlan természetben Biatorbágy, Fő u. 50. szám alatt található. Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) alapján az ingatlan a Lke-5 jelű építési övezetbe tartozik. Az ingatlan területe: 1352 m<sup>2</sup>, művelési ága: kivett lakóház, udvar.

A tárgyi ingatlan tulajdoni lapján az I. rész 2. pontba Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata által „helyi jelentőségű védett terület” bejegyzés található. Eljáró ügyvéd kéri az Önkormányzat nyilatkozatát, hogy elővásárlási jogával élni kíván-e ezen bejegyzés alapján.

A természet védelméről 1996. évi LIII. törvény 68.§ (6) bekezdés kimondja: „Védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében – sorrendben az igazgatóságot követően – a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog.”

A Képviselő-testület 113/2024.(IV.25.) határozatában döntött, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, azonban a szerződő felek az adásvételi szerződésben történt hitelt finanszírozó bank változása miatt ismét beadták a kérelmüket.

A Képviselő-testület ekkor a 160/2024. (VI.27.) határozatában arról döntött, hogy igazságügyi szakértőt kér fel értékbecslés elkészítésére és ennek függvényében dönt az elővásárlási jogáról.

Fenti előzmények és a 2024. július 22-én benyújtott, 2024. július 2. napján aláírt adásvételi szerződés módosítása miatt, amelyben ismételten hitelt finanszírozó bank változása történt, újra szükséges dönteni arról, hogy az Önkormányzat élni kíván-e az elővásárlási jogával.

Az ingatlan értékbecslése elkészült, a szakértő 180.000.000 Ft-ban határozta meg az értékét. Műszaki állapota jó. Az épületet 2020-ban teljesen felújították, azonban a térképmásolaton a épület egyes részei nem szerepelnek, így ezzel kapcsolatban további eljárások szükségesek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, az elővásárlási jog fenntartása mellett, döntsön kíván-e élni elővásárlási jogával.

Biatorbágy, 2024. augusztus 23.

**Tarjáni István sk.**  
**polgármester**

Mellékletek: Kérelem és PVKH Földhivatali határozat  
Adásvételi szerződés  
Tulajdoni lap  
Szabályozási tervből kivonat

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (VIII. 28.) határozata

#### Biatorbágy, 1929/1 hrsz.-ú ingatlan elővásárlási jogáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

1. Úgy dönt, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni a Biatorbágy, 1929/1 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése vonatkozásában, azzal, hogy a „helyi jelentőségű védett terület” bejegyzés továbbra is fennmarad.
2. Egyben felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtástért felelős: Városgondnokság



## Forgalmi érték meghatározása Biatorbágy Város Önkormányzata részére

a 2051 Biatorbágy Fő utca 50. szám alatti 1929/1 helyrajzi számú ingatlan  
1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:  
Horváth András  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Igazságügyi szakértő  
nyilv. sz.: 010975

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízói  
1 példány irattár

**BUDAPEST**  
**2024. 08. 02.**



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft  
1137 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.  
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<b>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</b>	<b>3</b>
<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</b>	<b>5</b>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A Költség alapú értékelés	9
<b>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</b>	<b>9</b>
<b>4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</b>	<b>11</b>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
4.4. Az épületek műszaki jellemzői	17
<b>5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</b>	<b>19</b>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	19
5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	19
5.3. Összesítő adatok	20
<b>6. MEGJEGYZÉSEK</b>	<b>21</b>

## M E L L É K L E T E K

- Helyiségkimutatás
- Számítási táblázatok
- Fényképmellékletek
- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Alaprajz

### ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Megbízó címe:	2051 Biatorbágy Baross utca 2/a

Ingtalan címe tul. lap szerint:	2051 Biatorbágy Fő utca 50.
címe természetben:	2051 Biatorbágy Fő utca 50.
helyrajzi száma:	1929/1
típusa tulajdoni lap szerint:	kivett lakóház, udvar
típusa természetben:	kivett lakóház, udvar

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtalan területe tul. lap.sz:	1352 m <sup>2</sup>
Épületek nettó területe:	314,1 m <sup>2</sup>
Épületek redukált területe:	258,1 m <sup>2</sup>
Értékelés határnapja:	2024.07.24

Elfogadott végső érték:

Piaci forgalmi érték:	<b>180.000.000 Ft, azaz száznolcvan-millió forint</b>
-----------------------	---

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becslött érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik.

Az értékelt ingatlanon található felépítmény lakó és melléképület méreteiben és alakjában is eltér a földhivatali nyilvántartásban szereplő épülettől, az eredeti épület ki bővítésének, átépítésének ideje nem ismert, lehetséges, hogy az 10 évnél régebben készült. A természetben található épület, az telek ingatlan jelenlegi beépítettségé kb. 24%-os vagyis az övezeti előírásoknak megfelel (max. terepszint feletti beépíthetőség 35%).

Javasolt az ingatlan-nyilvántartási adatok rendezése.


A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából az önkormányzat saját felhasználására készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléljén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Horváth András	ingatlanvagyon-értékelő, igazságügyi szakértő nyilv. sz.: 010975 ; IVEK01/2010/0025 (OKJ 52 341 0300015401)
----------------	---

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.  
Adószám: 12612811-2-41-00000000  
OTP: 11713177-21461510

  
Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft



## 1. ELŐZMÉNYEK

Biatorbágy Város Önkormányzata bízott meg, hogy a 2051 Biatorbágy Fő utca 50. szám alatti 1929/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben ugyanott található” kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2024.07.24.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- az ingatlan tulajdoni lap másolata
- térképmásolat

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottam, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A tulajdonossal bejártam az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettem. Elvégeztem az ingatlan helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés, az épület és a helyiségek számbavétele alapján, és alaprajzi vázlatokat készítettem.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és

jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó

adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésekre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költség alapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

## 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre

felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;

- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmodosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

### 2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

### 3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyona a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény

funkcióján kívül a műszaki állapotát, közműekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

#### 4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

##### 4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat: 2024.07.11
Ingtalan címe:	2051 Biatorbágy Fő utca 50.
Ingtalan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	1929/1
Széljegy:	
38553/2024 2024.05.08	-Eljárás megszüntetése iránti kérelem B.F.50 Ingatlan Kft. 2051 Biatorbágy Fő utca 50. ; -Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem B.F.50 Ingatlan Kft. 2051 Biatorbágy Fő utca 50
40166/2024. 2024.06.05	-Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem B.F.50 Ingatlan Kft. 2051 Biatorbágy Fő utca 50

##### I. rész

Terület megnevezése	kivett lakóház, udvar
Területe:	1352 m <sup>2</sup>

##### II. rész

<b>II/10</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Papp Energia Kft.
Jogosult címe:	2071 Páty Torbágyi út 134. törzsszám: 11998288

##### III. rész:

<b>III/6</b>	
Jelzálogjog	58 500 000 Ft, azaz ötvennyolcmillió-ötszáz ezer Ft és járulékai erejéig.
jogosult neve:	Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.
jogosult címe:	1027 Budapest Medve utca 34-40. I. em.

<b>III/7</b>	
Elidegenítési és terhelési tilalom	a bejegyzett jelzálogjog biztosítására, utalás III/6
jogosult neve:	Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.
jogosult címe:	1027 Budapest Medve utca 34-40. I. em.

<b>III/8</b>	
vételi jog	
jogosult neve:	Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.
jogosult címe:	1027 Budapest Medve utca 34-40. I. em.

<b>III/9</b>	
alzálogjog	58 500 000 Ft, azaz ötvennyolcmillió-ötszáz ezer Ft és járulékai erejéig.
jogosult neve:	MFB Magyar fejlesztési Bank Zrt.
jogosult címe:	1051 Budapest Nádor utca 31.

#### **megjegyzés:**

Az értékelt ingatlanon található felépítmény lakó és melléképület méreteiben és alakjában is eltér a földhivatali nyilvántartásban szereplő épülettől, az eredeti épület ki bővítésének, átépítésének ideje nem ismert, lehetséges, hogy az 10 évnél régebben készült. A természetben található épület, az telek ingatlan jelenlegi beépítettségé kb. 24%-os vagyis az övezeti előírásoknak megfelel (max. terepszint feletti beépíthetőség 35%).

#### **4.2. Az ingatlan helyszíni adatai**

Biatorbágy város Pest vármegyében, a Budakeszi járásban, a budapesti agglomerációban található. A város 1966-ban Bia és Torbágy egyesítésével jött létre.

Biatorbágy Pest vármegye nyugati, dunántúli részén fekszik. A Zsámbéki-medence legnépesebb települése. Északnyugati-délkeleti irányban a Budai-hegység övezi, a város keleti ipari negyede a Budaörsi-medencébe nyúlik át. Két fő településrésze, Bia és Torbágy korábban önálló települések voltak; mára ugyan már nagyrészt összenőttek, de



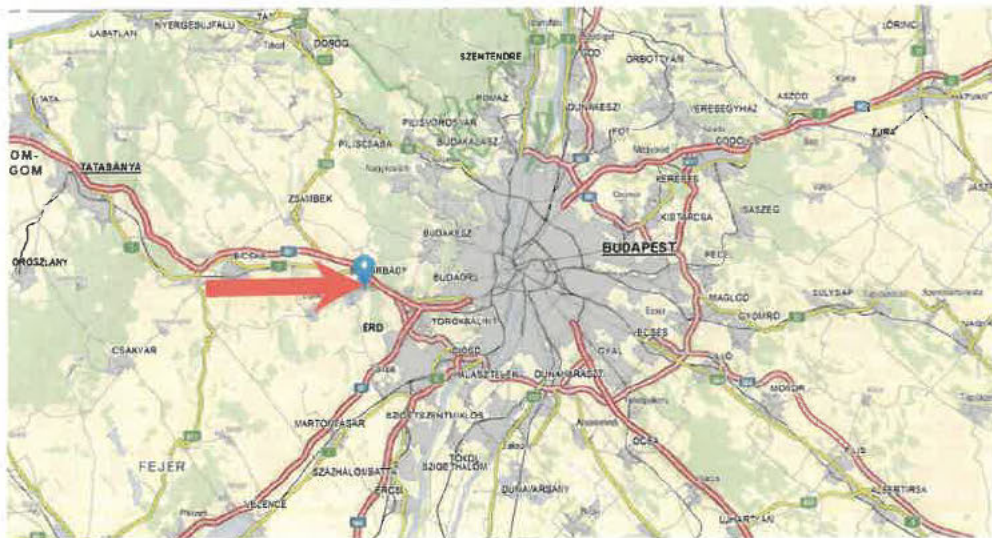
a két egykori településközpont jelenleg is jól elkülöníthető. Északnyugatról Herceghalom határolja, amely 1984-ig hozzá tartozott; további szomszédjai északról Páty, északkeletről Budakeszi, keletről Budaörs, délkeletről Törökbálint és Érd, délről Sós-kút, nyugatról pedig a Fejér vármegyei Etyek.

Központján a 8101-es út halad végig, amelyből Sós-kút–Érd felé a 8104-es út ágazik ki; Etyekkel és Alocsútdobozzal a 8106-os út kapcsolja össze.

A hazai vasútvonalak közül Budapest–Hegyeshalom–Rajka-vasútvonal halad át a településen. Az 1884. július 15-én átadott Újszöny-Kelenföld vasútvonal még Bia és Torbágy között haladt el, völgyhíddal keresztezve a Fűzes-patakot. 1975-77 között a korábban kanyargós, szinte minden falun átvezető vasút nyomvonalát ésszerűsítették, vagyis ahol lehetett, a kanyargós részek átvágásával, nagyobb ívsugarú ívekkel és minél több egyenes szakasz beépítésével gyorsították, ekkor szűnt meg a viaduktokon a vonatközlekedés. Biatorbágy vasútállomás 1977 óta a település északi szélén helyezkedik el.

A Sós-kúti út mellett található az Országház kőfejtő, melyből a parlament építőanyagát bányászták. Megközelíthető az Akácok utca végétől. A közelben található a Nyakas-kő is, mely kedvelt turisztikai célpont.

Autóbuszsal megközelíthető a 760-as, 762-es, 763-as, 767-es, 778-as, 782-es és 1253-as járatokkal.



#### ***Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedés***

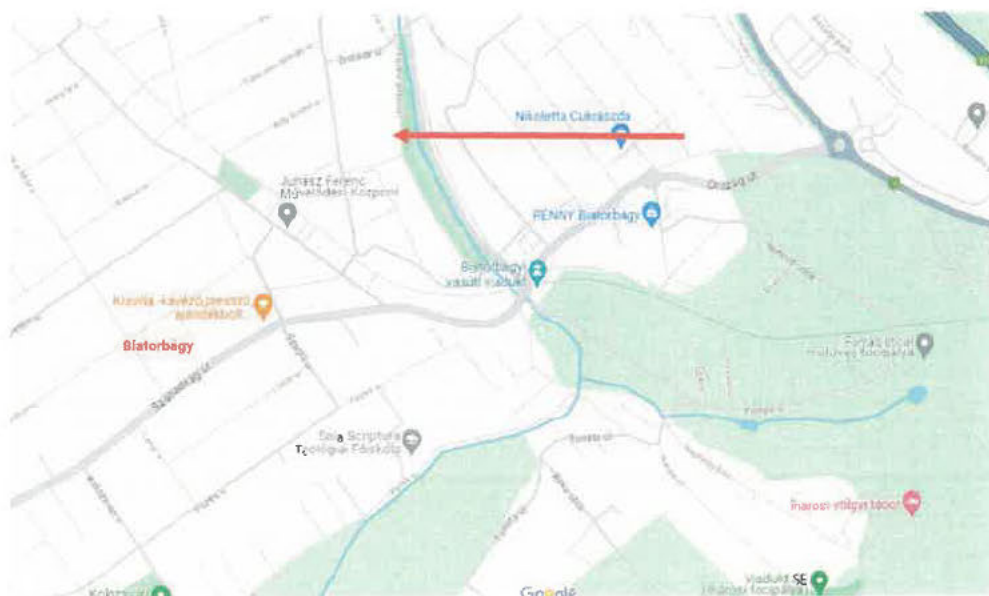
Biatorbágy belterületén a biai és torbágyi városközpont között, a megszűnt régi vasúti nyomvonal mentén épült ki a település új központja az önkormányzat épületével, a faluházzal, a művelődési központtal, a piaccal és az orvosi rendelővel (Egészségház). A

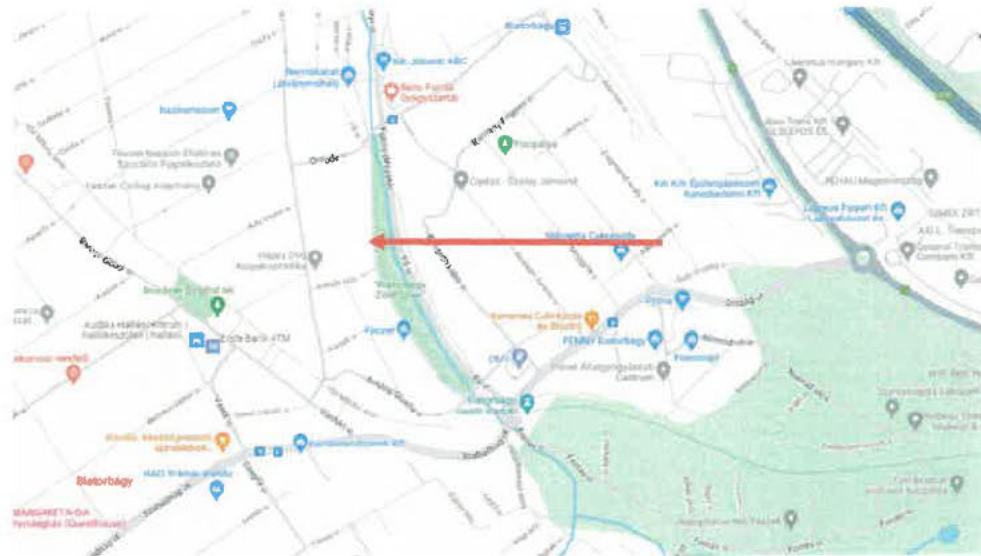
település keleti részén található belterületi településrészek: Fűzes, Iharos és Szarvasugrás. A település nyugati szélén (a Kinizsi, Hársfa és Kamilla utcáktól nyugatra) jelenleg intenzíven beépülő, fejlesztés alatti terület található (nyugati lakóterület). A település legkeletibb részén, az M1-es és M0-s autópályák által közrezárt területen található a Tópark nevű ingatlanfejlesztés, mely részben lakó, részben irodai funkciókat lát el. A település népszerű külterületi üdülőövezetei az M1-es autópályától északra található Katalinhegy és a településtől délre, a Benta-patak völgyében található Pecató. A települést keletről határoló erdős, dombos külterületi részeken található Szarvashegy, a Kutyahegy, az Öreghegy és Ürgehegy. További, mezőgazdasági jellegű külterületi településrészek Alsómajor, Biatorbágyitanyák, Erdészlak, Halászházak, Kálváriadűlő és Kóbánya. A vasútvonal és az M1-es autópálya közötti területen (Rozália park), valamint a Budaörs felé eső külterületi részeken (Vendel park) az 1-es út mindkét oldalán jelentős ipari és logisztika központok, valamint Budaörs határában a Premier Outlet bevásárlóközpont kapott helyet.

Mindkét anyatelepülés, Bia és Torbágy központja is utcás jellegű, csupán Bia legrégebb része halmazos. Az újabban kiépült részek kertvárosi jellegzetességeket is mutatnak.

Az értékelt ingatlan Torbágy városrészen található a Viadukttól északi irányba, a Fő utcában a Fűzes patak nyugati oldalán található.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő képek szemléltetik:





### ***Infrastrukturális ellátottság***

Infrastrukturális ellátottsága kiváló, 250-1500 m-en belül minden fontosabb szolgáltatás, közintézmény elérhetőek. Az értékelt ingatlan végig aszfaltozott kétirányú közlekedéssel kialakított úton érhető el.

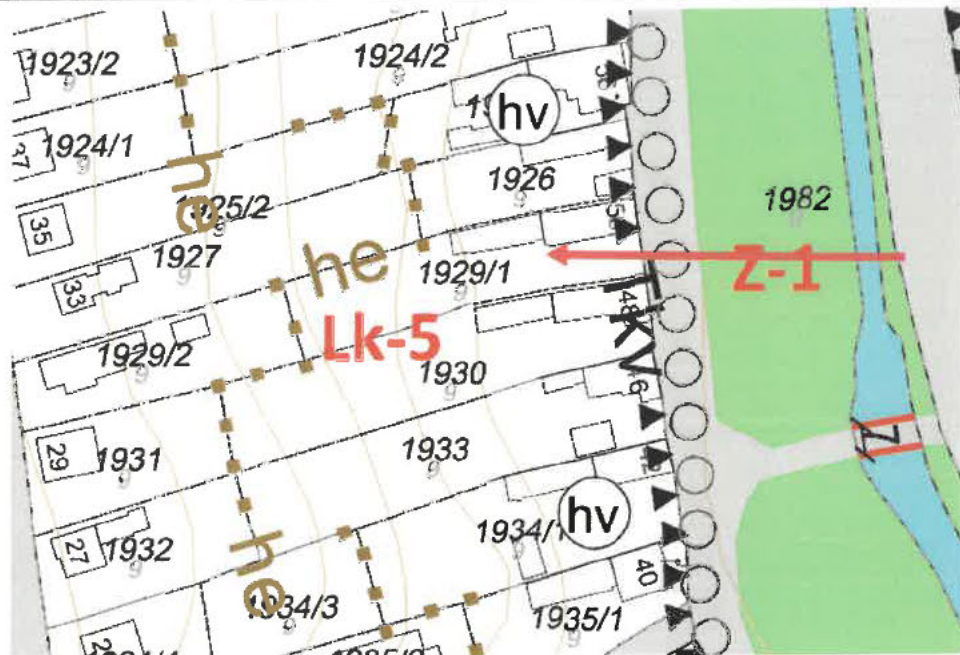
### ***Közműellátottság***

A település ezen része teljes közműellátással rendelkezik. Az érintett ingatlant az összes közműhöz csatlakoztatták.

### ***Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai***

Az értékelt ingatlan közbenső kialakítású telken helyezkedik el, oldalhatáron álló beépítési módban beépült, közterületről közvetlenül megközelíthető. A telek szabálytalan sokszög alakú, lépcsős felszínű, az utcai fronton utcaszintű, a telek hátsó frontján kb. a felétől magasabban fekvő. A telek nyugati tájolású, teljesen kerített, jellemzően épületekkel, falazott kerítéssel határolt, füvesített. A telek hátsó magasabban fekvő részén egy kb. 7\*3 m-es PVC medence kialakítása van folyamatban. gépészettel nem rendelkezik.

A telek a helyi Építési Szabályzat és Településrendezési Terv alapján Lk-5 kisvárosias lakó övezetbe tartozik.



## 22. Kisvárosias lakóterületek „Lk” általános előírásai

23. § (1) A kisvárosias lakóterület építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, ahol az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések is elhelyezhetők az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lk építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) *üzemanyagtöltő,*
- b) *15 férőhelynél nagyobb parkoló,*
- c) *6 m-nél magasabb antenna*
- d) *építőanyag kereskedés.*

(3) A Lk építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

- a) *építménynek minősülő antennatartó szerkezet.*

(4) Az Lk építési övezetekben

- a) *egy telken egy fő rendeltetésű épület helyezhető el,*
- b) *egy telken egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el,*
- c) *gépjárműtárolást biztosító helyiség lehetőleg a főrendeltetésű épületben helyezendő el.*

A területre jellemző beépítési mód: oldalhatáron álló, kialakítható legkisebb telekméret 700 m<sup>2</sup>, legkisebb kialakítható telekszélesség: 14 m, a megengedett legnagyobb beépítés mértéke terepszint felett: 30%, terepszint alatt: 60%, legkisebb zöldfelület mértéke: 40%, szintterületi mutató 0,7., épületmagasság megengedett mértéke, legkisebb 3,0 m, legnagyobb 6,5 m.

#### ***Környezetvédelmi helyzet***

Az ingatlanok vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat végzése nem volt megbízásunk tárgya. Ilyen adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozó tájékoztatást nem kaptunk. Feltételezzük, hogy a terület nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, ami az ingatlan értékét befolyásolná.

#### **4.4. Az épületek műszaki jellemzői:**

Az értékelt ingatlanon 2 db oldalhatárra, csatlakozóan épült épület található. Az eredeti épületek az utcafront felőli lakó és a mögötte található melléképület is valószínűleg az 1950-es 60-as években épült hagyományos építési módban sóskúti kő falazattal. Az eredeti épületek bővítésének ideje nem ismert. jelenlegi állapotát 2020-ban történt felújítás után kapta meg, melynek során a gépészeti vezetékek, fűtő berendezések, valamint a külső hőszigetelés és színezés történt, illetve a melléképület padlasteréből kialakítandó tetőtér szigetelés, ajtó és ablakok cseréje és festés mázolás történt. Az épület műszaki jellemzői:

<b>Lakóépület</b>		
Építés éve:	1950-2020	
Nettó alapterülete:	188,5 m <sup>2</sup>	
Redukált alapterülete:	188,5 m <sup>2</sup>	
Szint:	földszint	
Funkció:	lakóház	
Szintelosztás:	földszintes	
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Alapozás módja:	beton sávalapok	
Talajnedvesség elleni szig.	bitumenes lemez	
Szerkezeti rendszer	hagyományos	
Födém anyaga:	monolit vb és borított gerenda.	
Határoló falak:	kő és téglá	
Belső válaszfalak:	tégla	

Tető és fedése:	kontyolt nyeregtető, cserépfedés
Nyílászárók:	műanyag, hőszigetelt és egyrétegű üvegezéssel
Padlóburkolatok:	kerámia, és I. parketta
Falfelületek:	festett és vizes helyiségekben csempézett falfelület
Külső felület:	színezett hőszigetelt vakolat
Vízellátás:	vezeték hálózatról, mérőóra van
Csatornázás:	Csatornahálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	van, önálló mérőóra
Fűtés és melegvíz ellátás:	kondenzációs gázkazán, melegvíztároló, parlófűtés
Elektromos áramellátás:	elektromos hálózatról, önálló mérőóra
Állapot:	jó

<b>Melléképület</b>		
Építés éve:	1950-2020	
Nettó alapterülete:	90,4 m <sup>2</sup>	
Redukált alapterülete:	55,5 m <sup>2</sup>	
Szint:	földszint	
Funkció:	melléképület	
Szintelosztás:	pince+földszintes	
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Alapozás módja:	beton sávalapok	
Talajnedvesség elleni szig.	bitumenes lemez	
Szerkezeti rendszer	hagyományos	
Födém anyaga:	monolit vb	
Határoló falak:	kő és téгла	
Belső válaszfalak:	kő és téгла	
Tető és fedése:	nyeregtető, cserépfedés	
Nyílászárók:	műanyag, hőszigetelt üvegezésű ablak, tömör fa ajtó és szekcionált garázkapu	
Padlóburkolatok:	kerámia, és s. beton	
Falfelületek:	festett és nyers vakolatlan falazat	
Külső felület:	színezett hőszigetelt vakolat	
Vízellátás:	vezeték hálózatról, mérőóra van	
Csatornázás:	Csatornahálózatra csatlakoztatva	
Fűtés és melegvíz ellátás:	kondenzációs gázkazán, melegvíztároló, parlófűtés	

Elektromos áramellátás:	elektromos hálózatról, önálló mérőóra
Állapot:	jó

## 5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlanral való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

### 5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezésnek megfelelően, hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

**180 000 000 Ft-ban, azaz száznyolcvan-millió forintban**

határoztam meg.

### 5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

**75 000 000 Ft-ban, azaz hetvenöt-millió forintban**

határoztam meg.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	lakóépületrész	2	melléképület	3	pince
a felépítmény pótlási költsége vagy újraképzési költsége	810 000 Ft/m <sup>2</sup>		285 000 Ft/m <sup>2</sup>		195 000 Ft/m <sup>2</sup>	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	189 m <sup>2</sup>		51 m <sup>2</sup>		35 m <sup>2</sup>	
fizikai avultság	30%		25%		30%	
funkcionális avultság szorzószáma	15%		15%		15%	
környezeti avultság (max 20%) szorzószáma						
piaci helyzet miatt módosító tényező						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	90 848 eFt		9 339 eFt		4 084 eFt	
épület, építmény, építményrész stb.	4	garázs	5	terasz	6	
a felépítmény pótlási költsége vagy újraképzési költsége	210 000 Ft/m <sup>2</sup>		120 000 Ft/m <sup>2</sup>			
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	39 m <sup>2</sup>		26 m <sup>2</sup>			
fizikai avultság	25%		15%			
funkcionális avultság szorzószáma	10%		10%			
környezeti avultság (max 20%) szorzószáma						
piaci helyzet miatt módosító tényező						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	5 528 eFt		2 368 eFt		0 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 112 200 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

$$\text{telek értéke } 75\,000 \text{ eFt} + \text{felépítmény értéke } 112\,200 \text{ eFt} = 187\,200 \text{ eFt}$$

**azaz száznyolcvanhétmillió-kétszázezer forintban**

határoztam meg.

### 5.3. Összesítő adatok

**Végző érték meghatározása:**

Piaci alapú (forgalmi) érték:	180,0 MFt	súly:	100%	180,0 MFt
Költség alapú érték:	187,2 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 180,0 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke reprezentálja, az költség alapú értékelési módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségét nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az



értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

## 6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 90 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. A szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az ingatlanértékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható „E hiteles tulajdoni lap másolatot” használtuk fel, feltételeztük, hogy az abban foglalt adatok megegyeznek az ingatlan nyilvántartás hiteles adataival.
- 6.7. „Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

Budapest, 2024.08.02.

**A.N.Z.S.Ó. 2001**

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
1044 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
OTP: 11713177-21461510

Horváth András 010975  
Ingatlanügyi értékelő,  
igazságügyi szakértő  
010975

.....  
Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

**Ingatlan címe:** 2051 Biatorbágy Fő utca 50.

**Helyrajzi szám:** 1929/1

**Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 0

**Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]:** 1352

**Értékelt tul. hányad:** 1 / 1

**Albetét esetén értékelt terület [m2]** 0

**Telekből értékelt terület [m2]** 1352

**Értékbecslés dátuma:** 2024.07.31

### TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
előszoba- közlekedő- nappali-konyha	földszint	91,2	jó	1	kerámia
szoba 1	földszint	10,8	jó	1	
gardrób	földszint	4,4	jó	1	
szoba 2	földszint	18,5	jó	1	
szoba 3	földszint	19,9	jó	1	
fürdőszoba 1	földszint	6,3	jó	1	
fürdőszoba 2	földszint	12,9	jó	1	
gépeszeti h.	földszint	5,0	jó	1	
WC 1	földszint	1,8	jó	1	
WC 2.	földszint	1,6	jó	1	
szoba 4	földszint	16,1	jó	1	
gardrób	földszint	3,9	jó	2	
kamra	földszint	2,9	jó	2	
gardrób	földszint	9,4	jó	2	
garázs	földszint	39,0	jó	4	
előtér	földszint	10,2	jó	2	
mosdó	földszint	3,2	jó	2	
tároló	földszint	21,8	közepes	2	
pince	földszint	35,2	közepes	3	
teraszok	földszint	25,8	jó	5	
padlástér	padlástér	81,7	kialakítás alatt		
Összesen:		421,6			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m <sup>2</sup>	redukáló tényező	redukált terület m <sup>2</sup>
K=1	lakóépületrész	188,5	1,0	188,5
K=2	melléképület	51,4	0,7	36,0
K=3	pince	35,2	0,4	14,1
K=4	garázs	39,0	0,5	19,5
K=5	terasz	25,8	0,3	7,7
K=6				
	összesen:	339,9		265,8

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése						
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Ingalan címe:		Biatorbágy Bethlen Gábor utca	Biatorbágy Árpád utca	Biatorbágy Bia városrész	Biatorbágy Fűzes köz	Biatorbágy Rákóczi út
Tagolása:	pince+földszint	egyszintes	3 szintes	2 szintes	egyszintes	egyszintes
Környezete:	lakóval vegyes	kertvárosias lakó	kertvárosias lakó	kertvárosias lakó	kertvárosias lakó	kertvárosias lakó
Jelleg, funkció:	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítettség, stb.):	kisvárosias környezetben, központi elhelyezkedés, vegyes beépítési területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias környezetben, családi házas beépítési területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias környezetben, jellemzően lakó beépítési területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias környezetben, zsákutcában, jellemzően lakó beépítési területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias környezetben, jellemzően lakó beépítési területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias környezetben, jellemzően lakó beépítési területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1950-1980	2021	1985	2002	1986	1990
Műszaki állapot:	jó	újzerű	jó	jó	felújított	felújított
Megjegyzés:		egyszintes újszerű állapotú, 5 szobás, hagyományos módban épült, téglá falazatú panorámás lakóház, napellenes rendszer, passzivház, jellegű 0 energias rendszer	pince+földszint+tetőtér szintelosztású, 6 szobás, hagyományos módban épült, téglá falazatú lakóház, önálló garázs, parkosított kert, fűtés-kondenzációs gázkazán	földszint+tetőtér szintelosztású, 6 szobás, hagyományos módban épült, téglá falazatú lakóház, parkosított kert, fűtés- idény cserélt kondenzációs gázkazán	egyszintes néhány éve felújított, 3+1 felszobás, hagyományos módban épült, téglá falazatú panorámás lakóház	egyszintes , 4 szobás, hagyományos módban épült, téglá falazatú légkondicionált, kamdallóval ellátott, napkollektoros, fűtött tetelkert, A+++ besorolás
Adat forrása:		ingatlan.com/34252132	ingatlan.com/34234750	ingatlan.com/34081419	ingatlan.com/3425121	ingatlan.com/34223871
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>						
kínálati/adásvételi ár (Ft)		220 000 000	224 000 000	159 900 000	160 000 000	249 900 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	1 352	935	1 200	719	723	1 100
redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	265,8	278,0	302,0	220,0	178,0	300,0
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		791 367	741 722	726 818	898 876	833 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024. július	2024. július	2024. július	2024. július	2024. július
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		712 230	667 550	654 136	808 989	749 700

## ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
telekméret	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
alapterület	kisebb	hasonló	kisebb	kisebb	hasonló	
településen belüli elhelyezkedés	1,10	1,00	1,15	1,15	1,00	
műszaki állapot	hasonló	nagyobb	kisebb	kisebb	nagyobb	
építés éve	1,00	1,05	0,95	0,80	1,05	
panoráma	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	
komfortfokozat	1,10	1,05	1,00	1,05	1,05	
megkezdett tetőter beépítés	0,85	0,95	1,00	0,90	0,90	
energia hatékonyság (megújuló energia)	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	
	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	
	kedvezőbb	hasonló	hasonló	kedvezőbb	hasonló	
	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	
	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	
	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	
	kedvezőbb	hasonló	hasonló	hasonló	kedvezőbb	
	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		605 396	700 927	719 550	687 640	674 730

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )	265,80
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	677 649
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	677 600
becsült érték (Ft)	180 106 080
becsült érték kerekítve (Ft)	180 000 000

## 2051 Biatorbágy Fő utca 50.

## Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Biatorbágy , Torbágy részén	Biatorbágy, Kerekdomb utca 12.
Környezete:	lakóval vegyes	kertvárosias lakó	kertvárosias lakó
Jelleg, funkció:	külterületi beépített telek	külterületi	lakóövezeti telek
Övezeti besorolás:	Vi	lakóövezeti	lakóövezeti telek
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	végig aszfaltozott úton elérhető, közművesített, kerítet, jó infrastrukturális kapcsolatokkal	aszfaltozott úton elérhető, közművesített területen, kerítet,, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	közuzalékkal feljavított földúton elérhető, összközművesített területen, kerítet, jó infrastrukturális kapcsolatokkal
Megjegyzés:		30%-os beépíthetőség, nyels telek, kis alapterületű bontandó műhelyépülettel, kerítet, víz,villany, csatorna telken belül, gáz utcában	30%-os beépíthetőség, gáz és villany telken belül, víz az utcában, két utcára nyíló
Adat forrása:		ingatlan.com/34113577	ingatlan.com/33905599
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>			
kinálati/realizált ár (Ft/év)		62 000 000	64 900 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	1 352	1 080	1 299
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /év)		57 407	49 962
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat
kinálat/realizálás időpontja		2024. július	2024. július
kinálat/realizálás időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		51 667	44 965

## ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló
	1,00	1,00
terület	kisebb	hasonló
	0,95	1,00
közművek	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,05
övezeti besorolás	hasonló	hasonló
	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10
beépíthetőség	hasonló	hasonló
	1,00	1,00
domborzat	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95
alak, forma	hasonló	hasonló
	1,00	1,00
kerítettség	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05

## ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

54 250

51 710

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 352,0
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	55 333
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	55 330
becsült érték (Ft)	74 806 160
becsült érték kerekítve (Ft)	75 000 000

**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**  
2051 Biatorbágy Fő utca 50. hrsz.: 1929/1



utcakép, környezet



utcakép, környezet



ingatlan az utca felől



ingatlan az utca felől



kapubejáró



oldalkert

**FÉNYKÉPMELLÉKLET II.**  
2051 Biatorbágy Fő utca 50. hrsz.: 1929/1



villanyóra



gázmérő



épület az udvar felől



telek



telek hátsó magasabban fekvő része



telek hátsó magasabban fekvő része

**FÉNYKÉPMELLÉKLET III.**  
2051 Biatorbágy Fő utca 50. hrsz.: 1929/1



készülő medence ( gépészet még nincs)



épület a telek hátsó része felől



hátsó épületrész



épület az udvar felől



szigetelt tetőtér, beépítéshez előkészítve



hátsó épületrész, pince-garázs ép.

**FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.**  
2051 Biatorbágy Fő utca 50. hrsz.: 1929/1



tároló



lejáró



pince



első terasz lakórész bejárat



előszoba



nappali



**FÉNYKÉPMELLÉKLET V.**  
2051 Biatorbágy Fő utca 50. hrsz.: 1929/1



étkező-konyha



közlekedő



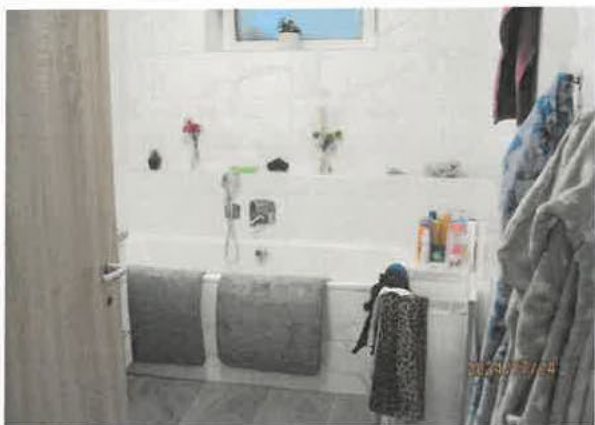
szoba 1



szoba 2



szoba 3



fürdőszoba 1

**FÉNYKÉPMELLÉKLET VI.**  
2051 Biatorbágy Fő utca 50. hrsz.: 1929/1



Wc 1



közlekedő



WC 2



Fürdőszoba 2



gépészet



kamra

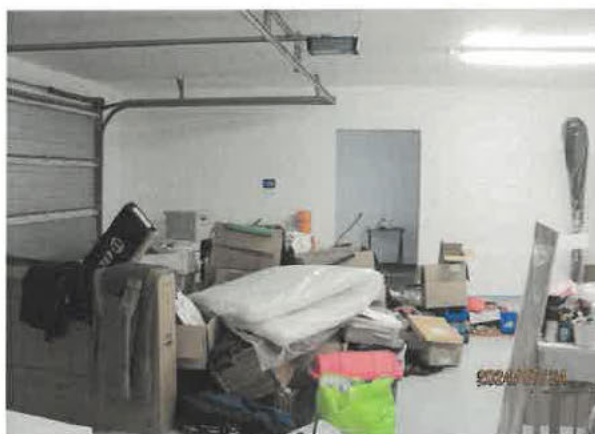
**FÉNYKÉPMELLÉKLET VII.**  
2051 Biatorbágy Fő utca 50. hrsz.: 1929/1



szoba 4



közlekedő-garázs felé



garázs



garázs



mosdó-zuhany



előtér

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/51755/2024

2024.07.11

Szektor: 33

**BIATORBÁGY**

Belterület 1929/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Fő utca 50.

Széljegy: 38553/2024 2024.05.08

Eljárás megszüntetése iránti kérelem, B.F.50 INGATLAN KFT. 2051 BIATORBÁGY Fő utca 50.

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, B.F.50 INGATLAN KFT. 2051 BIATORBÁGY Fő utca 50.

Széljegy: 40166/2024 2024.06.05

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, B.F.50 INGATLAN KFT. 2051 BIATORBÁGY Fő utca 50.

**I R É S Z**

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	0	1352	0.00	
-------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 46106/2007.07.04

Helyi jelentőségű védett terület

BIATORBÁGYI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT.

**II R É S Z**

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43926/2/2021.06.16

jogcím: vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név: PAPP ENERGIA KFT.

cím: 2071 PÁTY Torbágyi út 134.

törzsszám: 11998288

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46970/1999.07.12

Önálló szöveges bejegyzés az 1929 hrsz-ú 2431 m2 területű ingatlanból telekalakítás során kialakult az 1929/1 hrsz-ú 1352 m2 területű és az 1929/2 hrsz-ú 1079 m2 területű földrészletek.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 51038/2022.10.10

Jelzálogjog 58 500 000 FT, azaz ötvennyolcmillió-ötszáz ezer FT és járulékai erejéig .  
jogosult:

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

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

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/51755/2024

2024.07.11

BIATORBÁGY

Szektor: 33

Belterület 1929/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 51038/2022.10.10

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/6.

jogosult:

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

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

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 51038/2022.10.10

Vételi jog

jogosult:

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

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

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 33747/2024.02.22

Aljelzálogjog 58 500 000 FT, azaz ötvennyolcmillió-ötszázezer FT és járulékai erejéig .

jogosult:

név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. törzsszám: 10644371

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 31.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.07.17 09:49:06

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1929/1

Megrendelés szám: 7/2242/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 45911700002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat néretek levételére nem használható!



## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely létrejött

- egyrésről **Papp Energia Korlátolt Felelősségű Társaság** (cg.:13-09-221136, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2071 Páty, Torbágyi út 134., adószám: 11998288-2-13, statisztikai számjel: 11998288-4321-113-13, képviseli: Papp László (születési név: Papp László, anyja neve: Farkas Mária Magdolna, születési hely, idő: Várpalota, 1979.01.28., személyi igazolvány szám: 784326RE, személyi szám: 1-790128-6288, adószám: 8409342146, lakcím: 2051 Biatorbágy, Fő utca 50.) ügyvezető önállóan), mint Eladó – továbbiakban: **Eladó** -,
- másrésről **B.F.50 Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság** (cg.:13-09-233213, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2051 Biatorbágy, Fő utca 50., adószám: 32523483-2-13, statisztikai számjel: 32523483-6820-113-13, képviseli: Hazafi Ákos (születési név: Hazafi Ákos, anyja neve: Kis Tímea Rozália, születési hely, idő: Cegléd, 1997.08.07., személyi igazolvány szám: 752725HE., személyi szám: 1-970807-0739, adószám: 847703084, lakcím: 2700 Cegléd, Csákány utca 1.) ügyvezető önállóan) mint Vevő – továbbiakban: **Vevő** -,

(Eladó, és Vevő továbbiakban Szerződő Felek)

között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy közöttük ingatlan adásvételi szerződés jött létre 2024. június 4. napján az Eladó 1/1 tulajdonát képező, a Pest megyei Kormányhivatalánál nyilvántartott **Biatorbágy belterület 1929/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar megjelölésű, összesen 1352 nm területű ingatlan, - mely természetben 2051 Biatorbágy, Fő utca 50. szám alatt található - (továbbiakban: Ingatlan) adásvételének tárgyában.
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban hivatkozott adásvételi szerződés III/ 1.2, és 1.4 pontja az alábbiak szerint módosul:

<p>Papp E képviseletét ügyvezető Eladó</p>	<p>László B.F. 50 Ingatlan Kft képviseletét Hazafti Ákos ügyvezető Vevő</p>
--	---

Ellenjegyzem: Budapesten, 2024. július 2 napján  
dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd  
KASZ:36067678

  
 dr. Kudlik Gyöngyi  
 KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA  
 1124 Budapest, C. Árvay utca 49-51. III. emelet  
 Telefon: 0620/9316081



### III. „ A vételár megfizetése

**1.2 Vevő, a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt azon értesítésének kézhezvételétől számítva, melyben tájékoztatja Vevőt, hogy a Garantiqa Hitelgarancia Zrt a jelen adásvétel kapcsán a kezességvállalást elfogadta, 3 munkanapon belül megfizet Eladó részére 67.000.000 Ft, azaz Hatvanhétmillió forint vételárrészt banki átutalás útján Eladó jelen szerződés 1.1 pontjában meghatározott bankszámlájára. Eladó köteles az Ingatlan tehermentesítése érdekében a vételárrészből a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. a tulajdoni lapon jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési jog jogosultja által kiadott Feltételes törlő nyilatkozatban szereplő összeget ( mindösszesen 44.506.533 Ft, azaz Negyvennégy millió ötszázhatyvenöt százharminchárom forint ) jelzálogjog/elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja részére, annak a feltételes törlő nyilatkozatban megadott pénzforgalmi jelzőszámú hitelszámlájára – a megadott közlemény – feltüntetésével banki átutalás útján haladéktalanul teljesíteni. A feltételes törlő nyilatkozatnak tartalmaznia kell a tartozás pontos összegét – beleértve, illetve külön feltüntetve a kölcsön járulékait és a végtörlesztés addicionális költségeit is -, a teljesítésre az Eladó szabad rendelkezése alól kivont hitelszámla számát, valamint a rendelkezést arról, hogy a teljes végtörlesztendő összeg jóváírását követően a tehermentesítéshez szükséges dokumentumokat haladéktalanul rendelkezésre bocsátja a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. Eladó köteles a jelzálogjog jogosult által kiállított jelzálogjog-, és elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti engedélyét haladéktalanul benyújtani – soron kívüli eljárást kérelmezve - bejegyzés végett az illetékes Földhivatalhoz.**

**1.3 Eladó a foglalt és az átvett vételárrészek teljes összegének ( mindösszesen 70.000.000.Ft, azaz Hetvenmillió forint ) maradéktalan átvételét egy ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban ismeri el (ún. önerős nyilatkozat), mely nyilatkozatot a mai napon letétbe helyez jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, aki a letéti szerződés rendelkezései szerint jogosult és köteles a folyósító Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt részére átadni, illetve nem teljesítés esetén a letétből kiadni Eladó felé.**

**1.4. Vevő a vételárból fennmaradó 50.000.000-Ft, azaz Ötvenmillió forint vételárrészt a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt-től felvételre kerülő kölcsönből fizeti meg – tehermentes Ingatlan esetén - legkésőbb 2024. augusztus 31.-ig banki átutalással oly módon, hogy az összeget közvetlenül utalja át a finanszírozó Eladó OTP Bank Nyrt által vezetett 11742348-21457304 pénzforgalmi jelzőszámú bankszámlájára. „**

3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés módosítással nem érintett pontjai az adásvételi szerződésnek változatlan tartalommal hatályukban fennmaradnak.
4. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

Papp Energia  
képviselet: Papp  
Eladó

Ellenjegyzem:  
dr. Kudlik Gy  
KASZ:360670

5. Jelen szerződés 3 oldalas és 8 eredeti példányban készült, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.

A szerződést a Felek elolvasást és megértést követően, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, bármilyen kényszertől vagy fenyegetéstől mentesen, szabad akaratukból, helybenhagyólag, részletes ügyvédi kioktatást követően írták alá. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy aláírás előtt a szerződés valamennyi pontját – erre irányuló kifejezett ügyvédi felhívást követően - elolvasták, valamint a szerződés 1-1 eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették. Egyúttal Felek hozzájárulnak személyes adataik jelen szerződéssel összefüggő kezeléséhez.

Budapest, 2024.július 2.

**Papp Energia Kft**  
képviseli: Papp László  
Eladó

**B.P.50.ingatlan Kft**  
képviseli: Hazafi Ákos  
Vevő

Alulírott dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd az okiratot Budapesten, 2024. július 2. napján ellenjegyzem, mellyel tanúsítom, hogy a jelen okirat az aláíró felek kinyilvánított akaratának és a hatályos jogszabályoknak megfelel, illetve, hogy a megjelölt személyek az okiratot előttem írták alá, Budapesten, 2024.július 2.napján.

**dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd**  
KASZ: 36067678

dr. Kudlik Gyöngyi  
ügyvéd  
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA  
1143 Budapest, Csobor utca 46-51. III. emelet  
Telefon: 06209518081

Papp  
képviseli  
Eladó

Ellen  
dr. K  
KASZ



## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

- egyrésről **Papp Energia Korlátolt Felelősségű Társaság** (cg.:13-09-221136, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2071 Páty, Torbágyi út 134., adószám: 11998288-2-13, statisztikai számjel: 11998288-4321-113-13, képviseli: Papp László ( születési név: Papp László, anyja neve: Farkas Mária Magdolna, születési hely, idő: Várpalota, 1979.01.28., személyi igazolvány szám: 784326RE, személyi szám: 1-790128-6288, adószám: 8409342146, lakcím: 2051 Biatorbágy, Fő utca 50.) ügyvezető önállóan), mint Eladó – továbbiakban: **Eladó** -,
- másrésről **B.F.50 Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság** (cg.:13-09-233213, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2051 Biatorbágy, Fő utca 50., adószám: 32523483-2-13, statisztikai számjel: 32523483-6820-113-13, képviseli: Hazafi Ákos ( születési név: Hazafi Ákos, anyja neve: Kis Tímea Rozália, születési hely, idő: Cegléd, 1997.08.07., személyi igazolvány szám: 752725HE., személyi szám: 1-970807-0739, adószám: 847703084, lakcím: 2700 Cegléd, Csákány utca 1.) ügyvezető önállóan) mint Vevő – továbbiakban: **Vevő** -,

(Eladó, és Vevő továbbiakban Szerződő Felek)

között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

### I. A szerződés tárgya – a továbbiakban Ingatlan –

1. Eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál nyilvántartott **Biatorbágy belterület 1929/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, összesen 1352 nm területű ingatlan, mely természetben 2051 Biatorbágy, Fő utca 50. szám alatt található (továbbiakban: **Ingatlan**) Az Ingatlanon található felépítmény: 200nm főépület és 96 nm melléképület.

Szerződő Felek rögzítik, eljáró ügyvéd tanúsítja, hogy a TAKARNET földhivatali nyilvántartó rendszeren keresztül a mai napon lekért hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan tulajdoni lapja az alábbi *széljegy feljegyzést* tartalmazza:

- Tulajdonjog bejegyzés iráni kérelem B.F.50 Ingatlan Kft, 2051. Biatorbágy, Fő utca 50. 38553/2024. 2024.05.08. számon  
az Ingatlan *tulajdoni lapjának I. részén az alábbi bejegyzés található:*
- 46106/2007.07.04 számon helyi jelentőségű védett terület. Biatorbágy Nagyközség Önkormányzat.

az Ingatlan *tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzés található:*

- 51038/2022.10.10 számon jelzálogjog 58.500.000 Ft és járulékai erejéig. Jogosult: Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt (1027 Budapest, Medve utca 34-40. I. emelet)
- 51038/2022.10.10 számon elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására, valamint vételi jog. Jogosult: Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt (1027 Budapest, Medve utca 34-40. I. emelet)

Az Ingatlan egyebekben per-, teher-, és igénymentes.

2. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap I/2.pontja alapján helyi jelentőségű védett területnek minősül. E körülményre tekintettel a természet védelméről szóló 1996.évi LIII. törvény (6)-(7) bekezdése alapján a Biatorbágy Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg, így a jelen szerződés hatálya abban az esetben áll be, amennyiben az elővásárlási jogosult elővásárlási jogával nem kíván élni. Eladó kijelenti, hogy a Ptk 6:226 § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6:222 § szerinti kötelezettségének a jelen szerződés elővásárlási jogosult részére történő megküldésével tesz eleget, egyúttal felhívja vevő figyelmét arra, hogy amennyiben a jogosult vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával jön létre. Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet az elővásárlási jog jogosultja előtti eljárásra, mely meghatalmazást okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad.
3. Felek tudomásul bírnak arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III/6-8 szám alatti bejegyzés alapján jelen szerződés hatálybalépésének feltétele továbbá a jelzálogjog jogosult elidegenítéshez adott hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése. Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy a tulajdoni lap széljegyén bejegyzés alatt álló tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem törlése iránt a mai napon intézkedtek, így az Eladó jelen szerződés III/1.4 pontjában rögzített teljesítést követően szavatolni tudja Vevő tehermentes tulajdonszerzését. Eladó tudomással bír arról, hogy a törlési eljárás igazgatási szolgáltatási díját neki kell viselnie. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a törlési engedélyek beszerzése és az illetékes földhivatalhoz történő benyújtása érdekében haladéktalanul eljár.

## II. Az adásvétel tárgya

1. Eladó az I./1. pontban hivatkozott Ingatlant eladja, Vevő pedig az előzetes és részletesen megtekintett állapotban 1/1 tulajdoni arányban megveszi a Felek által kölcsönösen kialakított **120.000.000Ft, azaz Egyszázhúszmillió forint vételárért.**
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak az alábbi tényről:
  - Vevő Ingatlan vételárának egy részét a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt-től felvett kölcsönből kívánja rendezni.
  - jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt, mint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett

jogosultja által kiadott hozzájáruló nyilatkozat, valamint az elővásárlási jogosult elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának, illetve a részére nyitva álló határidő elteltének időpontjai közül a legutolsó időpont irányadó.

3. Szerződő Felek az II/1. pontban megállapított vételárat a II/2. pontban foglaltak figyelembevételével határozták meg. Szerződő Felek a vételárat kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

### III. A vételár megfizetése

1. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

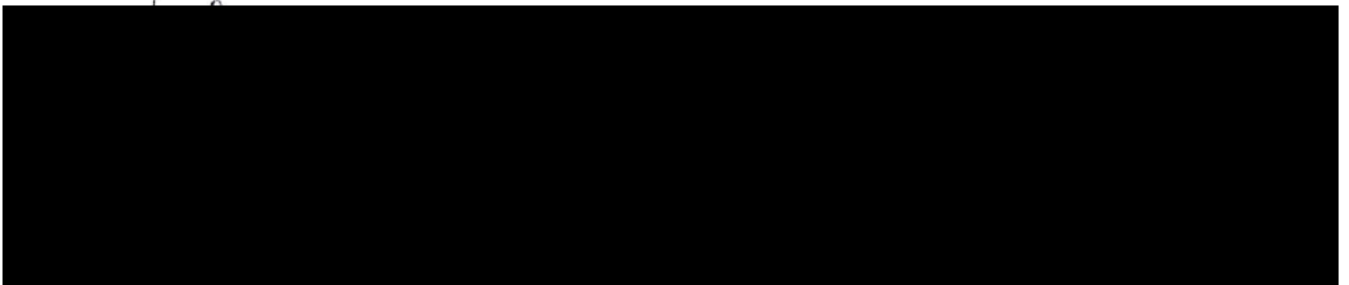
- 1.1. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásának napjáig megfizetett **3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió Forint összeget foglalo** jogcímen banki átutalás útján Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11742348-21457304 számú bankszámlájára.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a foglalo összege Felek szerződés szerű teljesítése esetén az Ingatlan vételárába beszámít. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével tisztában vannak, így azzal, hogy a szerződés megghiúsulásáért felelős Fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt pedig kétszeres összegben köteles visszatéríteni. Szerződő Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés megghiúsulásáért mindkét fél vagy egyik fél sem felelős, úgy a foglalo annak eredeti összegében Vevő részére visszajár.

- 1.2 Vevő, a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt azon értesítésének kézhezvételétől számítva, melyben tájékoztatja Vevőt, hogy a Garantiqa Hitelgarancia Zrt a jelen adásvétel kapcsán a kezességvállalást elfogadta, 3 munkanapon belül megfizet Eladó részére **67.000.000 Ft, azaz Hatvanhétmillió forint vételárrészt** banki átutalás útján Eladó jelen szerződés 1.1 pontjában meghatározott bankszámlájára.

- 1.3 Eladó a foglalo és az átvett vételárrészek teljes összegének ( mindösszesen **70.000.000.Ft, azaz Hetvenmillió forint** ) maradéktalan átvételét egy ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban ismeri el (ún. **önerős nyilatkozat**), mely nyilatkozatot a mai napon letétbe helyez jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, aki a letéti szerződés rendelkezései szerint jogosult és köteles a folyósító Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt részére átadni, illetve nem teljesítés esetén a letétből kiadni Eladó felé.

- 1.4 Vevő a vételárból fennmaradó **50.000.000-Ft, azaz Ötvenmillió forint** vételárrészt a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt-től felvételre kerülő kölcsönből fizeti meg legkésőbb 2024. július 15.-ig banki átutalással oly módon, hogy:



1.4.1.-- Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. a tulajdoni lapon jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési jog jogosultja, a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. által kiadott Feltételes törölő nyilatkozatban szereplő összeget átutal közvetlenül a jelzálogjog/elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a Magyar Záloghitel Faktoráló Pénzügyi Szolgáltató Zrt (1027 Budapest, Medve utca 34-40. I. emelet) részére annak a feltételes törölő nyilatkozatban megadott pénzforgalmi jelzőszámú hitelszámlájára – a megadott közlemény - feltüntetésével. A feltételes törölő nyilatkozatnak tartalmaznia kell a tartozás pontos összegét – beleértve, illetve külön feltüntetve a kölcsön járulékait és a végtörlesztés addicionális költségeit is -, a teljesítésre az Eladó szabad rendelkezése alól kivont hitelszámla számát, valamint a rendelkezést arról, hogy a teljes végtörlesztendő összeg jóváírását követően a tehermentesítéshez szükséges dokumentumokat haladéktalanul rendelkezésre bocsátja a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. Eladó köteles a jelzálogjog jogosult által kiállított jelzálogjog-, és elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti engedélyét haladéktalanul benyújtani – soron kívüli eljárást kérelmezve - bejegyzés végett az illetékes Földhivatalhoz.

1.4.2.—Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt az illetékes földhivatal által a jelzálogjog jogosult javára bejegyzett jelzálogjog-, és elidegenítési és terhelési tilalom határozattal történő törlését megjelenítő tulajdoni lap kézhezvételét követő 7 napon belül, de legkésőbb 2024. július 15. napjáig banki átutalás útján teljesíti a hátralékos vételár teljes összegét, mint vételárrészt Eladó OTP Bank Nyrt által vezetett 11742348-21457304 pénzforgalmi jelzőszámú bankszámlájára.

2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani a bankkölcsön folyósítását követően a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. írásbeli hozzájárulása nélkül.
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy már most jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésének Eladó általi, hitelt érdemlő igazolása esetén Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. – mint jogosult – javára **50.000.000,- Ft, azaz Ötvenmillió forint** kölcsöntőke és annak járulékait erejéig jelzálogjog- vételi jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt javára bejegyzett jelzálogjog-, valamint elidegenítési és terhelési tilalom iránti törlés megelőzze a teljes vételár teljes kifizetését követő Vevői tulajdonjog bejegyzést, és ennek érdekében közösen eljárnak a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál. (rangsorcsere)
4. Eladó a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is minden ésszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a jelen szerződésnek a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. által megkívánt tartalmú, az Eladót hátrányosan nem érintő esetleges módosítását) annak érdekében, hogy Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítse. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. bármely okból a Vevő által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének

Eladó részére történő megfizetését Vevő saját erőből, a III/ 1.4 pontban megjelölt határidőig, illetve a pontban hivatkozott Jogosult felé.

#### IV. Tulajdonjog átruházás

1. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a teljes vételár kézhezvételével egyidejűleg az 1. pontban meghatározott Ingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **B.F.50 Ingatlan Kft Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.**
2. Az Ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár hiánytalan megfizetésével, és Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével száll át Vevőre. Az Eladó úgy nyilatkozik, hogy az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés f) pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb 6 (hat) hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megadja. Felek kéri az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig **tartsa függőben.**
3. A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó letétbe helyez hét (7) példány eredeti, szárazbélyegzővel ellátott tulajdonjog bejegyzési engedélyt eljáró ügyvédnél, melyet letétkezelő ügyvéd jogosult és köteles a Vevő részére kiadni, illetve az illetékes Földhivatal részére benyújtani, ha hitel érdemlően tudomást szerzett arról, hogy Eladó bankszámláján a teljes vételár jóváírásra került. Eladó köteles a teljes vételár megfizetésének tényéről 2 napon belül értesíteni jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédet, mint Letéteményest a [gyongyikudlik@gmail.com](mailto:gyongyikudlik@gmail.com) email címen. Letéteményes az értesítés kézhezvételéről megerősítő email üzenetet küld Eladó felé.
4. Az utalással teljesített utolsó vételárrész tekintetében Letéteményes igazolásként elfogadja az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen aláírt igazolását, amely tanúsítja a Letevő, mint eladó adásvételi szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtét, illetve elfogadható a hitelező Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. által kiállított, cégszerűen aláírt Teljesítési Igazolás eredeti példánya.
5. Letétkezelő jogosult és köteles a letétbe vett tulajdonjog bejegyzési engedélyt az Eladó részére kiadni, ha Szerződő Felek egyezően igazolják, hogy az adásvételi szerződéstől bármelyik fél elállt, illetve azt bármely okból megszüntették, illetőleg abban az esetben, ha jelen adásvételi szerződés nem lép hatályba, és az ezzel kapcsolatos valamennyi pénzügyi kérdést teljes egészben rendezték. Amennyiben az Eladó részére történő kiadás jelen pontban meghatározott feltételei nem teljesülnek, a nyilatkozatok mindaddig letétben maradnak, amíg a felek egyezően nem rendelkeznek a letét kiadásáról az Eladó részére, illetve erre vonatkozó jogerős bírósági döntés nem születik.

Papp  
kép  
Elad

Eller  
dr. K  
KAS



6. Letétkezelő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély letétben történő elhelyezéséről a kölcsönt folyósító Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt részére letéti igazolást állít ki.

#### V. Birtokba adás

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetésének feltételével, a teljes vételár megfizetésétől számított 3 napon belül adja Vevő birtokába és ruházza át a birtokot Vevőre. Vevő a tényleges birtokba adás napjától viseli az Ingatlan fenntartásával járó terheket, szedi az Ingatlanok hasznait és a kárveszély viselése szintén ezen a napon száll át rá.
2. A birtokba adásról Szerződő Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a mérőórák állásait és átadásra kerülnek az Ingatlanok kulcsai. A birtokbaadással egy időben átadásra kerülnek az Ingatlanokra vonatkozó „0” igazolások is. Eladó minden segítséget megad Vevőnek a mérőórák átírása kapcsán. Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a birtokbaadást követő 15 napon belül valamennyi közüzemi szolgáltatást átíratta, mely átíratáshoz Eladó már most hozzájárul.

#### VI. Szavatossági rendelkezések

1. Eladó szavatossági nyilatkozatai:
  - Eladó feltétlen felelősséget vállal az I/1.pontban feltüntetett bejegyzéseken és feljegyzésen kívül az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy a jelen szerződésben hivatkozottakon kívüli harmadik személynek elővásárlási, vagy vételi joga nincs az Ingatlan vonatkozásában,
  - Eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlannak nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa,
  - Eladó szavatol továbbá azért, hogy a jelen szerződés hatálybalépést követően a szerződés benyújtásával kapcsolatos földhivatali eljárás megindulásáig a magatartása következtében az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vonatkozásban az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan – az I/1. pontban bejegyzéseken túli - széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve Vevő teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná,
  - Eladó nyilatkozik arról is, hogy az Ingatlant adó, vagy adó módjára behajtható tartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt.
  - Eladóval szemben nincs olyan fennálló követelés, kereseti kérelem, peres és/vagy választottbírósi eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy bármely más hatósági és/vagy egyéb eljárás, amely folyamatban van, függőben vagy rendezetlen lenne, és/vagy amelynek a bekövetkezése fenyegetne, és ami a jelen jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az 1. pontban meghatározott Ingatlan jelen szerződésben rögzített jogi helyzetét,

- Eladó megfizeti mindazon díjakat, térítést, kiadást, vagy bármely egyéb - jogszabály vagy szerződés alapján fizetendő - költséget, mely a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonlása, birtoklása, használata után került felszámításra, egyúttal azokat az esetleges további költségeket, melyek a Vevő birtokba lépésének a napjáig válnak esedékessé,
  - Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon nem áll fenn olyan körülmény vagy hiba, ami az Ingatlan Vevő általi birtokbavételét, rendeltetés szerű használatát korlátozná vagy kizárná, és az Ingatlan rejtett hibájáról sincs tudomása. Vevő nyilatkozik, hogy tisztában van az Ingatlan természetbeni és műszaki állapotával, ezzel kapcsolatban az Eladónak a szükséges tájékoztatást megadta.
2. Eladó a Vevő részére valamennyi, az Ingatlanra vonatkozó dokumentumot, engedélyt átad, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24.) TNM rendelet alapján az épületek energetikai jellemzőinek tanúsítványáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerint az Ingatlan energetikai teljesítőképességét igazoló energetikai tanúsítvány eredeti példányát legkésőbb a birtokbaadásig adja át, illetve az Ingatlan rendeltetés szerű használatához kapcsolódó valamennyi tájékoztatást megadja.
  3. Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy hozzájárulásával az Ingatlan birtokbaadását követően harmadik természetes és jogi személy, egyéb vállalkozás, vagy nonprofit szervezet nem lesz bejelentve a fenti Ingatlanra.

## VII. Egyéb rendelkezések

1. Felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyek, akik minden felhatalmazással rendelkeznek jelen szerződés aláírásával. Felek kijelentik, hogy az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
2. Jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költség –ügyvédi díj – Vevőt terheli.
3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
4. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés valamely pontja érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak minősülne, vagy valamely rendelkezés folytán később válna azzá, az nem vonja maga után az egész szerződés érvénytelenségének, végrehajthatatlanságának megállapíthatóságát, kizárólag részleges érvénytelenséget eredményezhet. Ebben az esetben Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződésben kinyilvánított akaratuknak megfelelően kívánják akaratuk további teljesülését, amire figyelemmel a PTK. 6:111 § szakaszára is tekintettel kötelezik magukat, hogy a szerződés érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezését egy odaillető rendelkezéssel pótolják, szerződésüket módosítják.
5. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján vagy azzal összefüggésben megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni e-mail útján az alábbi elérhetőségekre:

Papp  
képv  
Elad

Eller  
dr. K  
KAS

Eladó: Papp László

e-mail: [pannonenergiekft@gmail.com](mailto:pannonenergiekft@gmail.com)

Vevő: Hazafi Ákos

e-mail: [hazafiakos@gmail.com](mailto:hazafiakos@gmail.com)

Az e-mail úton történt értesítésről a címzett fél köteles visszaigazolást küldeni.

Felek kötelesek a jelen pontban meghatározott adataik bármelyikében bekövetkező változást egymás felé haladéktalanul jelezni.

6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
7. Felek megbízzák dr. Kudlik Gyöngyi ügyvédet (Kudlik Ügyvédi Iroda – 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51.III.emelet., KASZ: 36067678.), jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a szerződéssel kapcsolatos földhivatali és egyéb hivatali eljárásban történő közreműködéssel és képviseléssel. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást elfogadja.
8. Felek kérik, hogy a tulajdonjog bejegyző határozatból a Földhivatal egy-egy példányt közvetlenül küldje meg a szerződő Feleknek.
9. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak, beleértve az adó- és illetékszabályokat is. A jelen szerződés tartalmaz a felek között minden feltételt és kikötést, így azt elfogadják tényvázlatnak is.

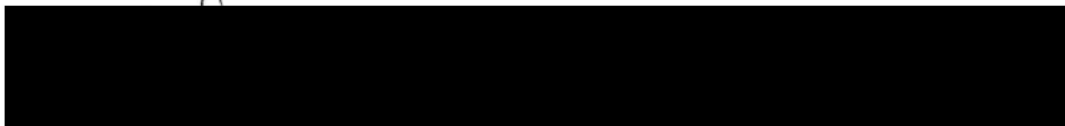
Pap  
kép  
Elad

Elle  
dr. J  
KA

10. Jelen szerződés 9 oldalas és 8 eredeti példányban készült, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.


A szerződést a Felek elolvasást és megértést követően, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, bármilyen kényszertől vagy fenyegetéstől mentesen, szabad akaratukból, helybenhagyólag, részletes ügyvédi kioktatást követően írták alá. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy aláírás előtt a szerződés valamennyi pontját – erre irányuló kifejezett ügyvédi felhívást követően - elolvasták, valamint a szerződés 1-1 eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették. Egyúttal Felek hozzájárulnak személyes adataik jelen szerződéssel összefüggő kezeléséhez.

Budapest, 2024.június 4.

  
képviseli / Papp László  
ügyvezető  
Eladó

B.F.50 Ingatlan Kft  
képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető  
Vevő

Alulírott dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd az okiratot Budapesten, 2024.június 4. napján ellenjegyzem, mellyel tanúsítom, hogy a jelen okirat az aláíró felek kinyilvánított akaratának és a hatályos jogszabályoknak megfelel, illetve, hogy a Felek képviselője az okiratot előttem írta alá Budapesten 2024 június 4. napján.

  
dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd  
KASZ: 36067678

dr. Kudlik Gyöngyi  
ügyvéd  
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA  
1124 Budapest, Csaltervező utca 99-101. III. emelet  
Telefon: 06209318081





**DR. KUDLIK GYÖNGYI**  
**ÜGYVÉD**

Iroda: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-  
51. III. emelet  
**Tel.: 0620 9318081**  
e-mail: gyongyikudlik@gmail.com

**Biatorbágy Város Önkormányzata**  
**2051 Biatorbágy**  
**Baross Gábor u.2/a.**

**Tárgy: nyilatkozat kérése elővásárlási jog gyakorlásáról a Biatorbágy belterület 1929/1 hrsz számú Ingatlan tekintetében**

Tisztelt Jogosult!

Alulírott **dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd** (székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. III. emelet, KASZ: 36067678) **Papp Energia Korlátolt Felelősségű Társaság** (cg.:13-09-221136, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2071 Páty, Torbágyi út 134., adószám: 11998288-2-13, statisztikai számjel: 11998288-4321-113-13, képviseli: Papp László ügyvezető önállóan), mint **tulajdonos/eladó** jogi képviseletében eljárva ezúton tájékoztatom, hogy **B.F.50 Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság** (cg.:13-09-233213, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2051 Biatorbágy, Fő utca 50., adószám: 32523483-2-13, statisztikai számjel: 32523483-6820-113-13, képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető önállóan) **vevő** meg kívánja vásárolni a **Biatorbágy belterület 1929/1 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben **2051 Biatorbágy belterület Fő utca 50.** szám alatt található „kivett lakóház, udvar” minősítésű 1352 nm alapterületű, helyi jelentőségű védett területnek minősülő belterületi ingatlant 1/1 tulajdoni hányadban.

Tekintettel azon körülményre, hogy az **ingatlan helyi jelentőségű védett területnek** minősül, a természet védelméről szóló 1996.évi LIII. törvény 68§ (6)-(7) bekezdése alapján a Biatorbágy Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

A Ptk 6:226§ (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6:222 § szerinti kötelezettségének eladó ezúton kíván eleget tenni és a vételi ajánlat valamennyi részletes feltételéről, így különösen a vételárról és a fizetési feltételekről akként ad teljes körű tájékoztatást, hogy a jelen levélhez csatoltan küldöm meg a vételi ajánlat alapján megkötött adásvételi szerződést. Tájékoztatom, hogy amennyiben a jogosult vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával jön létre.

Ezúton kérem, hogy a levelem kézhezvételétől számított 15 naptári napon belül visszajelezni szíveskedjenek a tekintetben, hogy az adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelően kíván-e a jogosult élni elővásárlási jogosultságával. Amennyiben a megadott határidőn belül nem adnak a fentiekkel kapcsolatos választ, úgy tekintem, hogy az elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni. Tisztelettel jelezni kívánom Tisztelt Jogosult felé, hogy kézhez kaptam a korábban azonos Felek által tárgyabani ingatlanra vonatkozó 113/2024 (IV. 25.) számú nyilatkozatukat, azonban a finanszírozó személyében, illetve a vételárban történt új megállapodás miatt szükséges az Önök részéről ismételt nyilatkozat megtétele. Az Ingatlan tulajdoni lapját korábbi megkeresésemkor már csatoltam, kérem annak szíves felhasználását.

Várom mielőbbi szíves visszajelzésüket.


Budapest, 2024.július 22.

**Melléklet:**

- adásvételi szerződés 2024. június 4.
- adásvételi szerződés módosítás 2024. július 2.

Tisztelettel

**Papp Energia Kft képviselőjében**

  
**dr. Kudlik Gyöngyi**  
**KASZ: 36067678**

dr. Kudlik Gyöngyi  
Ügyvéd  
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA  
104 Budapest, Csokonai utca 49-51. III. emelet  
Telefon: 0620/9318081



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 38553/2/2024.05.08

Ügyiratszám: 38553/2/2024.05.08

Tárgy: *Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemben az eljárás megszüntetése*  
Ügyintéző: Kerner-Tóth Tímea

Kérjük, hogy válaszában a fenti  
számra szíveskedjen hivatkozni!

V É G Z É S

A **BIATORBÁGY belterület, 1929/1 helyrajzi számú 1352 m<sup>2</sup>, kivett művelési ágú, lakóház, udvar megnevezésű, II/10. sorszám alatt 1/1 hányadban Papp Energia Kft. (törzsszám:11998288 cím: 2071 Páty, Torbágyi út 134.) tulajdonos jogállású földrészlet ingatlanra vonatkozóan**

a B.F.50 Ingatlan Kft. (törzsszám:32523483 cím: 2051 Biatorbágy, Fő utca 50.) tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmében az eljárást - a széljegy törlése mellett - **megszüntettem.**

Az eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj, amely a 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (1) bekezdése alapján ingatlanonként 6600,-Ft megfizetésre került.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-nél előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat. Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában meghatározott személyek és szervezetek kizárólag elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetlevél csak e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: "https://epapir.gov.hu."

I N D O K O L Á S

Dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd, meghatalmazott jogi képviselő 2024. május 8-án kérelmet intézett hivatalomhoz, amelyben tulajdonjog bejegyzésének függőben tartását kérte a Biatorbágy belterület 1929/1 helyrajzi számú, 1/1 hányadban a Papp Energia Kft. tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában a B.F.50 Ingatlan Kft. javára.

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 1.  
1117 Budapest Karinthy Frigyes út 3.  
1519 Budapest, Pf.: 309.  
Telefon: (1) 279-2090 Fax: (1) 279-2095  
E-mail: foldhivatal.budakeszi@pest.gov.hu  
Web: https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/pest  
KRID: 329708721; Hivatali kapu rövidnév: PMKHBUDFH

elk.  
2024-05-11



A kérelem mellé benyújtásra került a Budapesten 2024. április 30-án kelt ingatlan adásvételi szerződés, valamint a NAV B400-as adatlap.

Dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd, meghatalmazott jogi képviselő a hivatalomhoz 2024. június 5-én benyújtott kérelemben a tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartása iránti kérelem törlését kérte, amely kérelem mellé csatolta a Budapesten 2024. június 4-én kelt adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyú okiratot.

A beadvány elbírálása során megállapítást nyert, hogy a benyújtott okiratok a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelnek (az okiraokt eljárás megszüntetésére alkalmasak), ezért az ismertetett tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény (Ptk.) 5:167. § [Az okirati elv] szerint az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (továbbiakban: Inytv.) 6. § (1) bekezdése értelmében jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha e törvény másként nem rendelkezik - az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetve kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl, vagy amit törvény alapján lefolytatott megfeleltetési eljárás során a bíróság jogerős döntésében megjelöl.

Az Inytv. 26. § (6) bekezdése szerint a Ptk. 5:167. §-ában foglalt okirati elvnek történő megfelelés érdekében a kérelemhez két eredeti és egy másolati példányban kell csatolni a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának vagy hiteles másolatának két eredeti és egy másolati példányát, amelyeknek tartalmazniuk kell a jogszabályban meghatározott esetekben az okiraatra vezetett záradékot, továbbá a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat.

Az Inytv. 26. § (9) bekezdése értelmében a kérelem a szerződő feleknek - a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal megegyező alakissággal rendelkező - közös nyilatkozatával, az ingatlanügyi hatóság határozatának véglegessé válásáig visszavonható vagy módosítható.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 47. § (1) bekezdés e) pontja alapján [Az eljárás megszüntetése] a hatóság az eljárást megszünteti, ha az eljárás kérelemre indult, és valamennyi kérelmező ügyfél kérelmét visszavonta, illetve ahhoz az ellenérdekű ügyfelek hozzájárultak, és az eljárás hivatalból nem folytatható.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Hatásköröm és illetékességem az 1997. évi CXLI. tv. 9. §-án, a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Budapest, 2024. 07. 16.

dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:



Értesülnek:

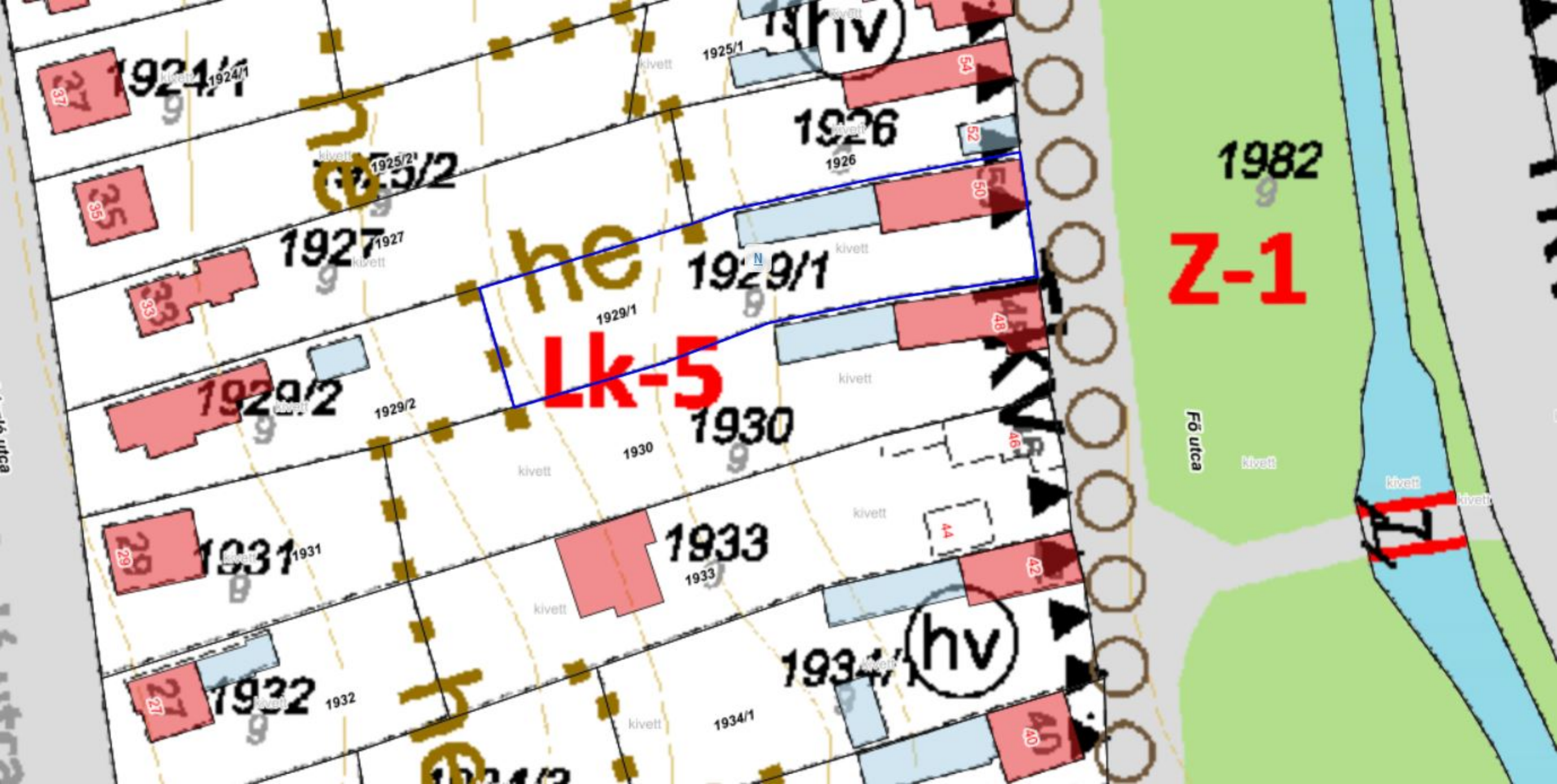
- 1 B.F.50 Ingatlan Kft.
- 2 Dr.Kudlik Gyöngyi ügyvéd

ügyvéd útján értesül  
1124 BUDAPEST Csórsz u.49-51.3.em.

Megj.: +iratok  
3 Papp Energia Kft.  
4 Irrattár

Ügyvéd útján értesül  
Helyben





1924/1  
37

35

33

1929/2  
29

1931  
29

1932  
27

1925/1

1925/1  
hv

1926  
54  
52

1929/1  
48

1930  
46

1933  
44

1934/1  
hv

40

1982  
9

Z-1

Fó utca

Lk-5

1925/2

1927

he

1929/1

kivett

kivett

kivett

kivett

kivett

1934/1

kivett

kivett

kivett