

# ELŐTERJESZTÉS

**82/2016.(VI.30.) számú előterjesztés**

## ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2016. június 30-i rendes ülésére

- Tárgy:** Javaslát építési telkek hasznosítására
- Készítette:** Pál József gazdasági- és adó irodavezető
- Ellenőrizte:** dr. Papp Judit aljegyző
- Egyeztetve:** dr. Udvarhelyi István Gergely jegyző
- Tárgyalja:** Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható

A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges



## ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:**                Javaslat építési telkek hasznosítására

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budakalász Város Önkormányzata a 4203, 4204 és a 45 hrsz-ú ingatlanokat 2015-ben belterületbe vonta, majd ezt követően a területet kitakarította, lehetővé téve a parcellázást. A terület rendezése a Város kiemelt céljai között szerepel, amely során egy új típusú, a régi kalászi településképbe szervesen illeszkedő, de modern városrész kerül kialakításra. A Város 2016. évi költségvetésében 66 millió Ft-os értékkel szerepel a terület közművesítése, azonban a víz elvezetése és az aszfalt (burkolt) úthálózat kialakítása ezen felül körülbelül 35 millió Ft-os költséget igényelne.

A teljes értékesítésre kijelölt terület nagysága a jelenleg 3 helyrajzi számon 22.160 m<sup>2</sup>. A terület Kálvária utcai határán helyezkednek el a közművek, amely jelentős költségű fejlesztést igényel, amit az értékbecslés is kiemel. Az értékbecslésben megállapított forgalmi érték nem tartalmazza a közterületi célra kb. 20% mértékben hasznosításra kerülő területet, amely így a felmért összesen 274.010.000 Ft-ot csökkenti 54.802 Ft-tal, így a minimális vételár 219.208 Ft-ra jön ki.

A terület értékesítésére a 44/2008 (XII.1) rendeletünk alapján kerül sor. A pályázat kiírására a testületi döntést követően kerül sor. A pályázónak vállalnia kell a terület teljes közművesítését (áram vezetékes gáz, víz és csatorna), közvilágítás kialakítását a területen, a telkek kialakítását, annak minden költségével együtt. A pályázónak vállalnia kell szilárd burkolatú utak kialakítását és a kapcsolódó víz elvezetést útszegély folyókákkal és nyílt árkos rendszerrel. A pályázatban vállalt vételár teljes összegének kifizetésének 2016.12.31-ig meg kell történni.

A 2015. évi CCXII. törvény, valamint a 456/2015 (XII. 29.) Korm. rendelet 2016. januártól újra szabályozta az új építésű lakóházak tervezési, engedélyezési és használatba vételének rendszerét, megszüntetve a 300 nm alapterületet meg nem haladó lakóingatlanok esetében a kötelező tervezési dokumentum elkészítését és hatósági jóváhagyását. Ezzel a járási és a települési építésfelügyelet ezen esetekben lényegében megszűnt. A gyakorlatban ez a Kálvária területén beépítésre kerülő ingatlanok esetében azt jelentheti, hogy az újonnan beépítésre kerülő terület egységes városképe a telkek egyenként történő értékesítése esetén korábbiaktól eltérően hatósági eszközökkel nem biztosítható. A telkek beépítése során a pályázaton győztes vállalkozónak vállalnia kell, hogy a telkekre a Város Főépítésze által elkészített beépítési tervet maradéktalanul betartják és legfeljebb 30 telket alakítanak ki. A telkekre kizárólag egy ház építhető. A pályázaton győztes vállalkozó vállalja, hogy a kialakításra kerülő telkekre összesen 70 millió Ft. erejéig az Önkormányzat javára jelzálogjogot létesít, amelyet a feltételek teljesülésekor, a Főépítész nyilatkozata alapján old fel. Nem megfelelő kivitelezés esetén a jelzálogjogot az Önkormányzat azonnal érvényesítheti.

A Polgármester felhatalmazást kap a fenti ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére, majd az adás-vételi szerződés aláírására is.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

### **Határozati javaslat:**

1. Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza a 4203, 4204, 45 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítését. Az alábbi feltételek mellett:
  - az ingatlanok értékesítésére kizárólag együtt kerülhet sor,
  - a területen legfeljebb 30 telek alakítható ki, és telkenként 1 lakóház építhető,
  - az ingatlanok együttes minimális vételára bruttó 220.000.000 Ft,
  - a vevő vállalja a teljes vételár megfizetését 2016.12.31-ig.
  - a vevő vállalja a területen építési telkek kialakítását a beépítési terv szerint, a teljes közművesítést (villany, vezetékes gáz, csatorna és víz), a területen a kialakításra kerülő utak szilárd burkolattal történő ellátását, és a vízvezetést,
  - a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal a terület Főépítész által elkészített beépítési terv teljes körű betartására, továbbá a HÉSZ övezeti és egyéb előírásai szerinti kivitelezésre. Kötelezettségvállalásának biztosítására a vevő a kialakításra kerülő ingatlanokon összesen 70 millió Ft. Önkormányzat javára történő jelzálogjog bejegyzésére vállal kötelezettséget,
  - a vevő szerződésszegése esetén a fenti jelzálogjog érvényesítésre kerül kártérítési átalányként az Önkormányzat részére, minden további bizonyítási eljárás nélkül,
  - a beépítési tervnek és HÉSZ-nek megfelelő építés esetén, amennyiben legalább 18 ingatlan készültségi foka eléri a 70%-os készültséget a Főépítész nyilatkozata alapján jelzálogjog törlésre kerül,;
2. Az Önkormányzat az ingatlanokat 1. pontban rögzített feltételek mellett nyílt pályázat kiírásával értékesíti Budakalász Város Képviselő-testületének 44/2008 (XII.1) rendelete előírásai szerint. A pályázat bármely okból érvényteleníthető, amennyiben az Önkormányzat érdekei azt indokolják. A Képviselő- testület felhatalmazza a Polgármestert a vevő pályázat útján történő kiválasztására, és a legkedvezőbb ajánlatot adó pályázóval az adásvételi szerződés aláírására.

Mellékletek: értékbecslések

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Budakalász 2016. június 20.

**Rogán László**  
polgármester



KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG  
2000 Szentendre, Bükköspart 70. \* Tel/fax: 06 (26) 314-511, Tel: 06 (20) 949-5613

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

**Budakalász,  
45 helyrajzi számú**

ingatlanról

Szentendre, 2016. június 17.

## 1 A MEGBÍZÁS

- 1.1 TÁRGYA:  
ingatlan forgalmi-érték becslés
- 1.3 MEGBÍZÓ:  
Budakalász Város Polgármesteri Hivatala
- 1.4 A MEGBÍZÓ CÍME:  
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

## 2 AZ INGATLAN

- 2.1 **ADATAI**
- 2.1.1 HELYE:  
Budakalász, Kálvária út
- 2.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:  
45
- 2.1.3 NAGYSÁGA:  
2819 m<sup>2</sup>
- 2.1.4 MEGNEVEZÉSE:  
kivett beépítetlen terület
- 2.1.5 BEJEGYZETT TERHELÉS, SZOLGALMI JOG, JOGI JELLEG A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:  
*nincs ilyen bejegyzés*
- 2.1.6 TULAJDONOSA:  
II/2. Budakalász Város Önkormányzata, 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.,  
1/1 részben,  
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.  
tulajdonba adás: 46147/1/1999. 10. 29.,  
jogállás: tulajdonos,  
bejegyző határozat, érkezési idő: 36335/1992. 08. 16.,

2.1.7 A TULAJDONI LAP(OK) III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK, JOGOK:  
*nem tartalmaz bejegyzést*

## 2.2 TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

A település középső részén, a főutca – a Budai út – nyugati oldalán, a Kálváriadombon helyezkedik el.

Megközelítése a Budai útról (a település-központi Petőfi tértől nyolcvan méternyire nyíló) Kálvária utcán lehetséges, melynek alsó szakasza – körülbelül a vizsgált tárgyi terület közepéig – aszfaltos, utána burkolatlan, kőszórásos.

A Budai úttól körülbelül ~200 m távolságban van.

A Kálvária utca északi oldalán helyezkedik el, de attól a 44-46-48-47-49-50 hrsz-ú ingatlanok választják el. Átjárási lehetőség, megközelítés a 4204 hrsz-ú szomszédos ingatlanon keresztül adódik.

Környezetében lakóövezetek vannak.

## 2.3 KÖZMŰVESÍTETTSÉGE

Az ingatlan közművesítetlen.

A Kálvária utcában villany és víz gerincvezeték van; a gázvezeték a Gyümölcs utcáig tart, a szennyvízcsatorna pedig a Budai út felől a Kálvária utcában a folyamatos beépítésű szakasz utolsó házáig terjed.

Valószínűsíthető, hogy a tárgyi területen kialakítandó telkek közműellátása érdekében fejlesztés szükséges (például az elektromos energia ellátás esetében trafó telepítése).

## 2.4 LEÍRÁSA

Nagyjából egy paralelogrammába foglalható sokszögletű, de arányos formájú terület.

Észak-Dél irányú és Kelet-Nyugat irányú átlagos mérete is nagyjából 53 méter. Fennsíkszerű terület keleti széle szép kilátással a településre és a Duna irányába.

A délnyugati saroktól az északkeleti sarokig nagyjából 11 méter lejt. Jelenleg – a korábbi cserjés-gazos állapot megszüntetése után – műveletlen, de nem elvadult terület. Ültetvényektől üres, de a területen néhány megtartandó fa van.

## 2.5 HASZNOSÍTÁSI, BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGE

2.5.1 A terület övezeti besorolása a Helyi Építési Szabályzat szerint: Lke-Spec 1 ikres és csoportos beépítési módú, valamint speciális beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület.

2.5.2 Az övezetre vonatkozó előírások:

Lke-I-1, Lke-CS-1, Lke-Spec 1

IKRES ÉS CSOPORTOS BEÉPÍTÉSI MÓDÚ, VALAMINT SPECIÁLIS BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIA  
LAKÓTERÜLETEK (30-35%)

42.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket a 5.sz. táblázat és az azt követő bekezdések együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

ÖVEZET			Lke-I-1	Lke-CS-1	Lke-Spec-1	5. számú táblázat
						eltérés, feltétel, értelmezés
<b>1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK</b>						
legkisebb kialakítható	területe	m <sup>2</sup>	350	300	300 600*	* beépítési koncepció hiányában történő telekrendezés esetén
	szélessége	m	12	8	10	
teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	
<b>2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA</b>			IKRES	CSOPORTOS	ZÁRTSORÚ *	* épület szabadonálló v. oldalhatáros jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül
<b>3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI</b>						
a telek	közművesítettség	m	teljes	teljes	teljes	
	beépíthető, ha szélessége legalább	m	12	-	-	
<b>4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI</b>						
legnagyobb	beépítettség	%	30	35	30	
	szintterületi mutatója	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	-	0,75	
legkisebb	zöldfelülete	%	50	50	50	
<b>5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI</b>						
legnagyobb építménymagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	6,0	5,0	
legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	ÉM +6	ÉM +6	ÉM +4,0	ÉM építménymagasság
legnagyobb	alapterület (bruttó)	m <sup>2</sup>	300	300	-	
	épülethossz	m	35	35	-	
<b>6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM</b>						
egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	2	1*	Bk** 2***	* Fúrj utcai beépítésnél maximum 2 lakás ** beépítési koncepció alapján *** beépítési koncepció hiányában
<b>7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE</b>						
építési hely határvonalai	előkert	m	5,0/ 3,0*	5,0	5,0/ 3,0**	* Gyalogutak irányába és SZT szerint ** beépítési koncepció alapján (max a tömbhossz 1/3-án) *** beépítési koncepció alapján
	oldalkert (0 vagy min)	m	3,0	0/3,0	Bk***	**** vagy SZT szerint
	hátsóker	m	6,0****	6,0	3,0	
kötelező építési vonal			Ek/Szt	Ek/Szt	Ek/Szt	Ek előkert határvonalon vagy SZT Szabályozási Terv szerint
<b>8. ÉPÍTMÉNY, ÉPÜLET KIALAKÍTÁSA</b>						
tetőforma	tetőhajlásszög	° (fok)	35-50	35-50	35-45 35-45	
<b>9. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA</b>						
legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	2,0	1,5	

(3) **Lke-Spec-1** építési övezet egyéb rendelkezései

- a) Az övezetbe sorolt tel(k)ek megosztását és az építési helyen belül az épületek elhelyezését az övezetbe sorolt telkek területére egyszerre készített beépítési koncepció alapján kell megtervezni. Az épületek zárt sorúan csatlakozhatnak, de szabadonálló vagy oldalhatáron álló jellegű épületelhelyezés is megengedett a zárt sorú építési helyen belül.
- b) Az egységes építészeti karakter kialakítása érdekében a beépítési koncepció alapján az épületek kialakítását és építészeti karakterét egy épületegyüttesként kell megtervezni, amit a továbbtervezés során jellemzőiben figyelembe kell venni, melyet az épületek külső megjelenésének követnie kell akkor is, ha az épületek nem egy beruházásban létesülnek, vagy ütemezetten valósulnak meg.
- c) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület szomszédságában, annak határától számított 20-m-en belül épület nem létesíthető.
- d) A terület egészére vonatkozóan kidolgozott beépítési koncepció alapján
  - da) a telkek a tömbön belül magánúttal is feltárhatók,
  - db) előkert csökkenthető,
  - dc) a parkolás terepszint alatti mélygarázsban vagy magánúton kialakított parkolóban is megoldható,
- e) Beépítési koncepció hiányában kialakított (egyedi) telkek esetén, telkenként legfeljebb egy épület és 2 lakás építhető.
- f) Az zárt sorú építési helyen belül – amennyiben az épületek a telekhatáron nem csatlakoznak zárt sorúan – a szabadonálló jelleggel elhelyezésre kerülő épület esetén a telek építési határvonalával egybeeső oldalhatártól legalább 3,0 m-re helyezhető el épület.
- g) Az f) pont szerinti épületelhelyezés esetén
  - ga) az utcával párhuzamos homlokzat szélessége legalább 5,5 m, legfeljebb 7,5 m legyen,
  - gb) az épület közterület felőli homlokzatától számított 6,0 m-en túl tömegnövelés az oldalkert irányába megengedett.

2.5.3 A tárgyi területet a szabályozás azonosan – és egy beépítési tanulmány szerint egységesen – kezeli a 4203 és 4204 hrsz-ú területekkel. Ebben az esetben érdektelen, hogy jelenlegi formájában csatlakozik-e a Kálvária utcához. Az értékbecslés ezt a hasznosítási módot veszi alapul.

### **3 A FORGALMI ÉRTÉK**

3.1 A forgalmi érték megállapításánál a településen kialakult ingatlanforgalmi viszonyokat és árakat, a terület közművesítettségét, az ingatlan elhelyezkedését, terepviszonyait és egyéb jellemzőit, valamint építési besorolását, hasznosítási lehetőségeit vettem figyelembe.

3.2 Az értékbecslés a 2016. június 17-én tartott helyszíni szemle, továbbá a megbízó által szolgáltatott dokumentumok, információk alapján készült, figyelemmel a helyi építési szabályozásra.



### 3.3 Összehasonlító forgalmi-érték adatok; beépítetlen belterületek:

<i>kinálati ár Ft</i>	<i>terület m<sup>2</sup></i>	<i>fajlagos kínálati ár Ft/m<sup>2</sup></i>	<i>fajlagos korrigált ár Ft/m<sup>2</sup></i>	<i>megjegyzés</i>
19.300.000.-	765	25.229.-	22.706.-	Ezüsthegy • vill. víz. csat. van, gáz az utcában • 5% lejtő • 20% beépíthetőség
13.500.000.-	774	17.442.-	15.698.-	Fagyal utca • 23 m széles • 25% beépíthetőség • vill. az utcában, víz a telken
19.900.000.-	721	27.601.-	24.841.-	Erdőhát utca • vill., víz, gáz, csat. a telken • ásott kút • 30 % beépíthetőség
31.900.000.-	1150	27.739.-	24.965.-	Prekobredo dűlő • összközműves • panorámás
18.900.000.-	780	24.231.-	21.808.-	vill., víz, gáz, csatorna a telken • 30% beépíthetőség • 16×48,5m • HÉV 10 perc
16.000.000.-	803	19.925.-	17.933.-	Sugár utca 3033/2 • 16×50 m • 20 % beép. • vill., víz a telken • panorámás
26.000.000.-	953	27.282.-	24.554.-	Madár utcák • vill. víz gáz az utcában • panorámás
24.000.000.-	930	25.806.-	23.225.-	Erdőhát utca • vill. az utcában • víz, gáz, csat. a telken belül • 15×62m • 30% beép.
15.000.000.-	800	18.750.-	16.875.-	Gerinc utca • panorámás • vill., víz, gáz az utcában
15.000.000.-	700	21.429.-	19.286.-	vill., víz, gáz, csat. az utcában • 25% beép. • bevasárlás pár percre • 10-12 perc töm. közl.
15.600.000.-	732	21.311.-	19.180.-	Gerinc utca környéke • 30% beép. • 23m széles • vill., víz, gáz az utcában
18.900.000.-	769	24.577.-	22.119.-	Szent István-telep • panorámás • 30% beép. • vill., víz van, gáz, csat. utcában • HÉV 7-8 perc
16.000.000.-	775	20.645.-	18.581.-	vill., víz, gáz, csat. az utcában • aszfaltos út • 25% beépíthetőség
28.500.000.-	1560	18.269.-	16.442.-	Szent István-telep • panorámás • 25% beép. • vill., víz van, gáz, csat. van

Forrás: ingatlan.com

Korrigált fajlagos átlagár: 20.587.- Ft/m<sup>2</sup>

### 3.4 A forgalmi érték megállapításánál

#### 3.4.1 értéknövelő tényezőként

- településen belüli kedvező elhelyezkedését (+5 %),
- a szép környezetet (+10 %),

#### 3.4.2 értékcsökkentő tényezőként

- a terület kialakulatlanóságát, osztatlan, nyers állapotát (–20 %),
- közművesítetlenségét, az út és a közművek kiépítésének költségigényességét (–35 %),

vettem figyelembe.

### 3.5 A tárgyi ingatlanok becsült fajlagos forgalmi értéke:

$$1,05 \times 1,10 \times 20.587.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,80 \times 0,65 = 12.365.- \text{ Ft/m}^2$$

**3.6** *A tárgyi ingatlan becsült forgalmi értéke:*

$$2819 \text{ m}^2 \times 12.365 \text{.- Ft/m}^2 = 34.856.935 \text{.- Ft;}$$

*tízezer forintra kerekítve:*

**34.860.000.- Ft**

*azaz:*

**harmincnégy-millió–nyolcszázhatvan-ezer forint**

- 3.7 A terület parcellázása során kialakítandó utak területnagysága jelenleg nem ismert, ezért ilyen címen az értékelésben csökkentő hatású területkorrekció nem szerepel.
- 3.8 *A megállapított érték nettó érték.*
- 3.9 Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!

*Szentendre, 2016. június 17.*

**Riesz Zoltán**

*értékbecslő*

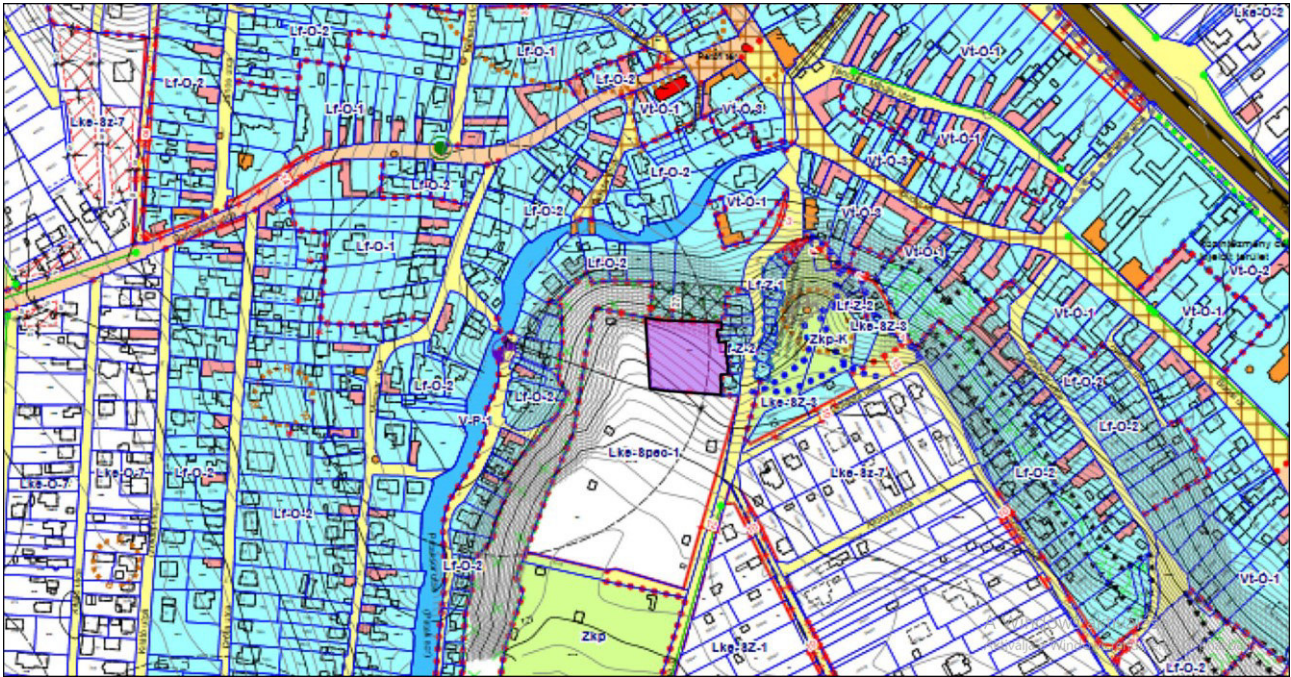
*Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI*

## 4 MELLÉKLETEK:

### 4.1 LÉGIFÉNYKÉP A TERÜLETRŐL (forrás: Google):



## 4.2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS TERVLAPJÁNAK RÉSZLETE:



## 4.3 HELYSZÍNRAJZ:

**Georet Kft.**

1122 Bp. Városmajor u. 8.

A munkavégző neve

**MJ01/2015.**

Munkaszám:

**Budakalász**  
külsőterület

iktatószám: **505** / 2015.

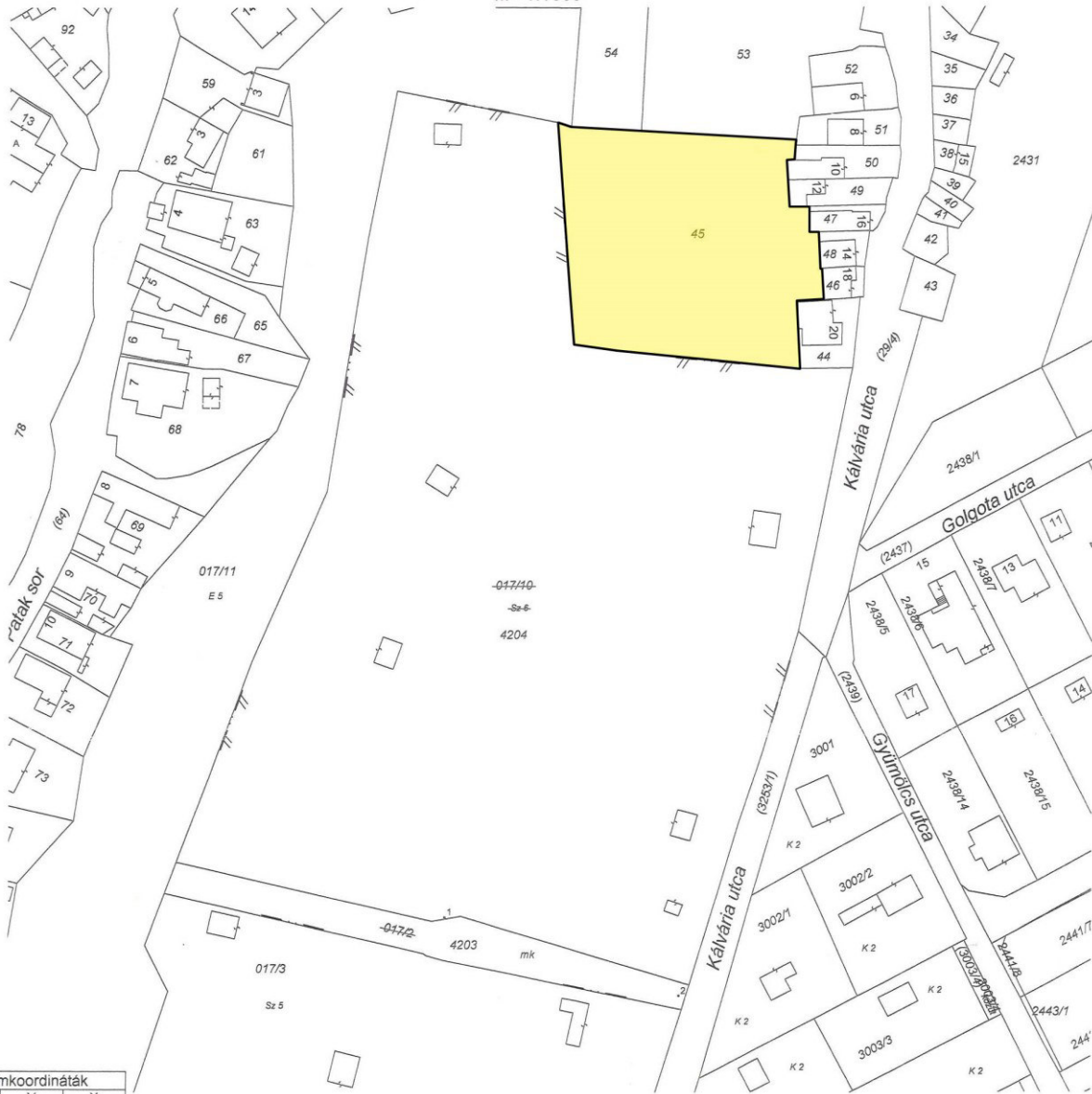
E - **21** / 2015.

Adatszolgáltatás iktatószám: 2 - 312 2015.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 017/2, 017/10 helyrajzi számú földrészletek belterületbe vonásáról

M= 1:1000



Címkoordináták		
Psz.	Y	X
1	649861	252439
2	649815	252421

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés
ZÁRTKERT						BELTERÜLET						
Hrsz	Alrészlet		Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ág				jel	műv. ág					
017/2	—	kivett beépítetlen terület	0.0975	—	4203	—	kivett beépítetlen terület	0.0975	—	Természervédelmi terület		
017/10	—	Szántó és gazdasági épület	1.8366	33,43	4204	—	kivett gazdasági épület és udvar	1.8366	—	Természervédelmi terület ELMÜ:YMB-96/2011. (3m <sup>2</sup> )		
<b>Összesen:</b>	—	—	1.9341	33,43	<b>Összesen:</b>	—	—	1.9341	—			

**GEOMET KFT.**

1122 Bp. Városmajor u. 8.

Adószám: 14646337-2-43

Sz: 10700440-48632102-51100005

☎ 06-30-592-9521

Szentendre, 2015. május 18.

észítő és minőség tanúsító:

**Petrányi Dénes**  
Ing.rend. felülvizsgáló: 4073/1995  
földmérő ig.: 6330

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintatermek feltüntetése, valamint a fölminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Szentendre, 2015. 17. hó 17. nap  
mezőgazdász



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kétféleztől számítót egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzt újra záradékolatni kell.

Szentendre, 2015. 17. hó 17. nap

Ing.rend.min.sz.: 06-30-592-9521

#### 4.4 TULAJDONI LAP:

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf.59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/31177/2016

2016.06.16

Szektor : 53

BUDAKALÁSZ

Belterület 45 helyrajzi szám

2011 BUDAKALÁSZ Kálvária utca 18.

#### I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. osztály adatok

ha m2 k.fill.

ter

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

2819

0.00

1. bejegyző határozat: 45966/2005.12.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

#### II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36335/1992.08.06

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1

törzsszám: 15730961

#### III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

#### 4.5 FÉNYKÉPEK:





KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG  
2000 Szentendre, Bükköspart 70. \* Tel/fax: 06 (26) 314-511, Tel: 06 (20) 949-5613

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

**Budakalász,  
4203 és 4204 helyrajzi számú**

ingatlanról

Szentendre, 2016. június 14.



## 1 A MEGBÍZÁS

- 1.1 TÁRGYA:  
ingatlan forgalmi-érték becslés
- 1.3 MEGBÍZÓ:  
Budakalász Város Polgármesteri Hivatala
- 1.4 A MEGBÍZÓ CÍME:  
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

## 2 AZ INGATLANOK

- 2.1 **ADATAI**
- 2.1.1 HELYE:  
Budakalász, Kálvária út
- 2.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:  
a) 4203,  
b) 4204
- 2.1.3 NAGYSÁGA:  
a) 975 m<sup>2</sup>,  
b) 1 8366 m<sup>2</sup>,  
a)+b) = 1 9341 m<sup>2</sup>
- 2.1.4 MEGNEVEZÉSE:  
a) kivett beépítetlen terület  
b) kivett gazdasági épület, udvar
- 2.1.5 BEJEGYZETT TERHELÉS, SZOLGALMI JOG, JOGI JELLEG A TULAJDONI LAP(OK) I. RÉSZÉN:  
a)-b) *nincs ilyen bejegyzés*
- 2.1.6 TULAJDONOSA:  
a) II/1. *Budakalász Város Önkormányzata*, 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.,  
*1/1 részben,*

jogcím :

*tulajdonba adás: 46147/1/1999. 10. 29.,*

jogállás: *tulajdonos,*

eredeti határozat: *46147/1/1999. 10. 29.,*

bejegyző határozat, érkezési idő: *30931/3/2016. 01. 20.,*

b) II/1. *Budakalász Város Önkormányzata, 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.,  
1/1 részben,*

jogcím :

*tulajdonba adás: 46147/1/1999. 10. 29.,*

jogállás: *tulajdonos,*

eredeti határozat: *46147/1/1999. 10. 29.,*

bejegyző határozat, érkezési idő: *30931/3/2016. 01. 20.,*

## 2.1.7 A TULAJDONI LAP(OK) III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK, JOGOK:

a) *nincs ilyen bejegyzés*

b) III/2. *VezetékJog VMB-96/2011. engedélyszámú (20025) Budakalász 0,4 kV-os  
3. sz. fennálló vezetéke javára a vázrajz szerinti 3 m<sup>2</sup> terület nagyságra*

jogosult: *ELMŰ Hálózati Kft., törzsszám: 13804983, 1132 Budapest XIII.,  
Váci út 72-74.,*

eredeti határozat: *43598/2011. 08. 09.,*

bejegyző határozat, érkezési idő: *30931/3/2016. 01. 20.,*

## 2.2 TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉS

A település középső részén, a főutca – a Budai út – nyugati oldalán, a Kálváriadombon helyezkedik el.

Megközelítése a Budai útról (a település-központi Petőfi tértől nyolcvan méternyire nyíló) Kálvária utcán lehetséges, melynek alsó szakasza – körülbelül a vizsgált tárgyi terület közepéig – aszfaltos, utána burkolatlan, kőszórásos.

A Budai úttól a terület közelebbi pontja ~200 m távolságban, távolabbi pontja ~350 méternyire van.

A Kálvária utca északi oldalán helyezkedik el.

Dél-délnyugati szomszédságában Zkp jelű általános közpark céljára megjelölt terület van. Nyugaton és északon erdős sáv határolja. A Kálvária utca túloldalán lakóövezetek vannak.

### 2.3 **KÖZMŰVESÍTETTSÉG**

Az ingatlan(ok) közművesítetlen(ek).

A Kálvária utcában villany és víz gerincvezeték van; a gázvezeték a gyümölcs utcáig (nagyjából a tárgyi terület közepéig) tart, a szennyvízcsatorna pedig a Budai út felől a Kálvária utcában a folyamatos beépítésű szakasz utolsó házáig terjeszkedik.

Valószínűsíthető, hogy a tárgyi területen kialakítandó telkek közműellátása érdekében fejlesztés szükséges (például az elektromos energia ellátás esetében trafó telepítése).

### 2.4 **LEÍRÁS**

A 4204 hrsz-ú ingatlan önállóan is, a 4203 hrsz-ú ingatlannal együtt is „L” alakú.

A teljes területet körbefoglaló téglalap Észak-északkelet–Dél-Délnyugat irányú hossz tengelye körülbelül 200 m, szélessége ~121 m, melybe „beleharap” az Észak-északkeleti sarkon egy ~69 m × 72 m nagyságú területrész.

Fennsíkszerű terület szép kilátással a településre és Szentendre, valamint a Duna irányába, de a panoráma parcellázás és beépítés esetén nagyrészt el fog veszni, csak a terület egy részén marad majd meg.

Hosszirányban átlagosan nagyjából 15 méter lejt északi irányba; az északnyugati sarok néhány méterrel lejjebb van a jellemző alsó szintmagassághoz képest, így a teljes szintkülönbség ~18-19 méter. Az északnyugati sarkon egy nagyjából harminc méter széles és mintegy 120 méter széles sávban a felszín a szomszédos erdős terület felé meredeken 15-20 %-os lejtéssel lebukik.

Jelenleg – a korábbi cserjés-gazos állapot megszüntetése után – műveletlen, de nem elvadult terület. Egy kisebb, hozzávetőlegesen másfél teleknyi része a Kálvária utca mentén kerített kert – egy kis házzal – dísz- és gyümölcsfákkal, ültetvényekkel, de a parcellázás nyilvánvalóan nem a kerített vonalakat fogja alapul venni. A többi rész ültetvényektől üres, de a területen jónéhány, megtartandó fa van (fenyők, nyírfák és gyümölcsfák).

A térképen több, már nem létező építmény szerepel, de a valóságban csak az említett kerített részen áll egy faház. Az ingatlan léptékéhez viszonyítva – a terület funkcióját, előirányzott hasznosítását is számításba véve – önállóan, külön megjeleníthető forgalmi értéket nem képvisel.

## 2.5 HASZNOSÍTÁSI, BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG

2.5.1 A terület övezeti besorolása a Helyi Építési Szabályzat szerint: Lke-Spec 1 ikres és csoportos beépítési módú, valamint speciális beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület.

2.5.2 Az övezetre vonatkozó előírások:

Lke-I-1, Lke-CS-1, Lke-Spec 1

IKRES ÉS CSOPORTOS BEÉPÍTÉSI MÓDÚ, VALAMINT SPECIÁLIS BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIA  
LAKÓTERÜLETEK (30-35%)

### 42.§

(1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket a 5.sz. táblázat és az azt követő bekezdések együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

ÖVEZET			Lke-I-1	Lke-CS-1	Lke-Spec-1	5. számú táblázat	
						eltérés, feltétel, értelmezés	
<b>1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK</b>							
legkisebb kialakítható	területe	m <sup>2</sup>	350	300	300 600*	* beépítési koncepció hiányában történő telekrendezés esetén	
	szélessége	m	12	8	10		
teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem		
<b>2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA</b>			IKRES	CSOPORTOS	ZÁRTSORÚ *	* épület szabadonálló v. oldalhatáros jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül	
<b>3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI</b>							
a telek	közművesítettsége	m	teljes	teljes	teljes		
	beépíthető, ha szélessége legalább	m	12	-	-		
<b>4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI</b>							
legnagyobb	beépítettsége	%	30	35	30		
	szintterületi mutatója	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	-	0,75		
legkisebb	zöldfelülete	%	50	50	50		
<b>5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI</b>							
legnagyobb építménymagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	6,0	5,0		
legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	ÉM +6	ÉM +6	ÉM +4,0	ÉM építménymagasság	
legnagyobb	alapterület (bruttó)	m <sup>2</sup>	300	300	-		
	épülethossz	m	35	35	-		
<b>6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM</b>							
egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	2	1*	Bk** 2***	* Fűrj utcai beépítésnél maximum 2 lakás ** beépítési koncepció alapján *** beépítési koncepció hiányában	
<b>7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE</b>							
építési hely határvonalai	előkert	m	5,0/ 3,0*	5,0	5,0/ 3,0**	* Gyalogutak irányába és SZT szerint ** beépítési koncepció alapján (max a tombhossz 1/3-án)	
	oldalkert (0 vagy min)	m	3,0	0/3,0	Bk***	*** beépítési koncepció alapján	
	hátsóker	m	6,0****	6,0	3,0	**** vagy SZT szerint	
kötelező építési vonal			Ek/Szt	Ek/Szt	Ek/Szt	Ek előkeri határvonalon vagy SZT Szabályozási Terv szerint	
<b>8. ÉPÍTMÉNY, ÉPÜLET KIALAKÍTÁSA</b>							
tetőforma	tetőhajlásszög	° (fok)	35-50	35-50	35-45 35-45		
<b>9. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA</b>							
legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	2,0	1,5		

(3) **Lke-Spec-1** építési övezet egyéb rendelkezései

- a) Az övezetbe sorolt tel(k)ek megosztását és az építési helyen belül az épületek elhelyezését az övezetbe sorolt telkek területére egyszerre készített beépítési koncepció alapján kell megtervezni. Az épületek zárt sorúan csatlakozhatnak, de szabadonálló vagy oldalhatáron álló jellegű épületelhelyezés is megengedett a zárt sorú építési helyen belül.
- b) Az egységes építészeti karakter kialakítása érdekében a beépítési koncepció alapján az épületek kialakítását és építészeti karakterét egy épületegyüttesként kell megtervezni, amit a továbbtervezés során jellemzőiben figyelembe kell venni, melyet az épületek külső megjelenésének követnie kell akkor is, ha az épületek nem egy beruházásban létesülnek, vagy ütemezetten valósulnak meg.
- c) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület szomszédságában, annak határától számított 20-m-en belül épület nem létesíthető.
- d) A terület egészére vonatkozóan kidolgozott beépítési koncepció alapján
  - da) a telkek a tömbön belül magánúttal is feltárhatók,
  - db) előkert csökkenthető,
  - dc) a parkolás terepszint alatti mélygarázsban vagy magánúton kialakított parkolóban is megoldható,
- e) Beépítési koncepció hiányában kialakított (egyedi) telkek esetén, telkenként legfeljebb egy épület és 2 lakás építhető.
- f) Az zárt sorú építési helyen belül – amennyiben az épületek a telekhatáron nem csatlakoznak zárt sorúan – a szabadonálló jelleggel elhelyezésre kerülő épület esetén a telek építési határvonalával egybeeső oldalhatártól legalább 3,0 m-re helyezhető el épület.
- g) Az f) pont szerinti épületelhelyezés esetén
  - ga) az utcával párhuzamos homlokzat szélessége legalább 5,5 m, legfeljebb 7,5 m legyen,
  - gb) az épület közterület felőli homlokzatától számított 6,0 m-en túl tömegnövelés az oldalkert irányába megengedett.

2.5.3 A 4203 hrsz-ú területet a szabályozás szerint a nagyobb kiterjedésű Zkp jelű általános közpark övezet részeként tünteti fel, de a megbízás értelmében a 4204 hrsz-ú területtel azonosan kell kezelni hasznosíthatóság szempontjából.

### **3 A FORGALMI ÉRTÉK**

3.1 A forgalmi érték megállapításánál a településen kialakult ingatlanforgalmi viszonyokat és árakat, a terület közművesítettségét, az ingatlan elhelyezkedését, terepviszonyait és egyéb jellemzőit, valamint építési besorolását, hasznosítási lehetőségeit vettem figyelembe.

3.2 Az értékbecslés a 2016. június 14-én tartott helyszíni szemle, továbbá a megbízó által szolgáltatott dokumentumok, információk alapján készült, figyelemmel a helyi építési szabályozásra.

### 3.3 Összehasonlító forgalmi-érték adatok; beépítetlen belterületek:

<i>kínálati ár Ft</i>	<i>terület m<sup>2</sup></i>	<i>fajlagos kínálati ár Ft/m<sup>2</sup></i>	<i>fajlagos korrigált ár Ft/m<sup>2</sup></i>	<i>megjegyzés</i>
19.300.000.-	765	25.229.-	22.706.-	Ezüsthegy • vill. víz. csat. van, gáz az utcában • 5% lejtő • 20% beépíthetőség
13.500.000.-	774	17.442.-	15.698.-	Fagyal utca • 23 m széles • 25% beépíthetőség • vill. az utcában, víz a telken
19.900.000.-	721	27.601.-	24.841.-	Erdőhát utca • vill., víz, gáz, csat. a telken • ásott kút • 30 % beépíthetőség
31.900.000.-	1150	27.739.-	24.965.-	Prekobredo dűlő • összközműves • panorámás
18.900.000.-	780	24.231.-	21.808.-	vill., víz, gáz, csatorna a telken • 30% beépíthetőség • 16×48,5m • HÉV 10 perc
16.000.000.-	803	19.925.-	17.933.-	Sugár utca 3033/2 • 16×50 m • 20 % beép. • vill., víz a telken • panorámás
26.000.000.-	953	27.282.-	24.554.-	Madár utcák • vill. víz gáz az utcában • panorámás
24.000.000.-	930	25.806.-	23.225.-	Erdőhát utca • vill. az utcában • víz, gáz, csat. a telken belül • 15×62m • 30% beép.
15.000.000.-	800	18.750.-	16.875.-	Gerinc utca • panorámás • vill., víz, gáz az utcában
15.000.000.-	700	21.429.-	19.286.-	vill., víz, gáz, csat. az utcában • 25% beép. • bevásárlás pár percre • 10-12 perc töm. közl.
15.600.000.-	732	21.311.-	19.180.-	Gerinc utca környéke • 30% beép. • 23m széles • vill., víz, gáz az utcában
18.900.000.-	769	24.577.-	22.119.-	Szent István-telep • panorámás • 30% beép. • vill., víz van, gáz, csat. utcában • HÉV 7-8 perc
16.000.000.-	775	20.645.-	18.581.-	vill., víz, gáz, csat. az utcában • aszfaltos út • 25% beépíthetőség
28.500.000.-	1560	18.269.-	16.442.-	Szent István-telep • panorámás • 25% beép. • vill., víz van, gáz, csat. van

Forrás: ingatlan.com

Korrigált fajlagos átlagár: 20.587.- Ft/m<sup>2</sup>

### 3.4 A forgalmi érték megállapításánál

#### 3.4.1 értéknövelő tényezőként

- településen belüli kedvező elhelyezkedését (+5 %),
- a szép környezetet (+10 %),

#### 3.4.2 értékcsökkentő tényezőként

- a terület kialakulatlanságát, osztatlan, nyers állapotát (–20 %),
- közművesítetlenségét, az út és a közművek kiépítésének költségigényességét (–35 %),

vettem figyelembe.

### 3.5 A tárgyi ingatlanok becsült fajlagos forgalmi értéke:

$$1,05 \times 1,10 \times 20.587.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,80 \times 0,65 = 12.365.- \text{ Ft/m}^2$$

**3.6 A tárgyi ingatlanok becsült forgalmi értéke:**

3.6.1 4203 hrsz.:  
 $975 \text{ m}^2 \times 12.365 \text{.- Ft/m}^2 = 12.055.875 \text{.- Ft}; \sim \mathbf{12.060.000 \text{.- Ft}}$

3.6.2 4204 hrsz.:  
 $1 \text{ 8366 m}^2 \times 12.365 \text{.- Ft/m}^2 = 227.095.590 \text{.- Ft}; \sim \mathbf{227.100.000 \text{.- Ft}}$

3.6.3 4203 hrsz. + 4204 hrsz.:  
 $12.054.900 \text{.- Ft} + 227.077.224 \text{.- Ft} = 239.151.465 \text{.- Ft};$

*tízézer forintra kerekítve:*

**239.150.000.- Ft**

*azaz:*

**kétszázharmonckilenc-millió–százötven-ezer forint**

3.7 *A megállapított értékek nettó értékek.*

3.8 Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!

*Szentendre, 2016. június 14.*

**Riesz Zoltán**

*értékbecslő*

*Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI*

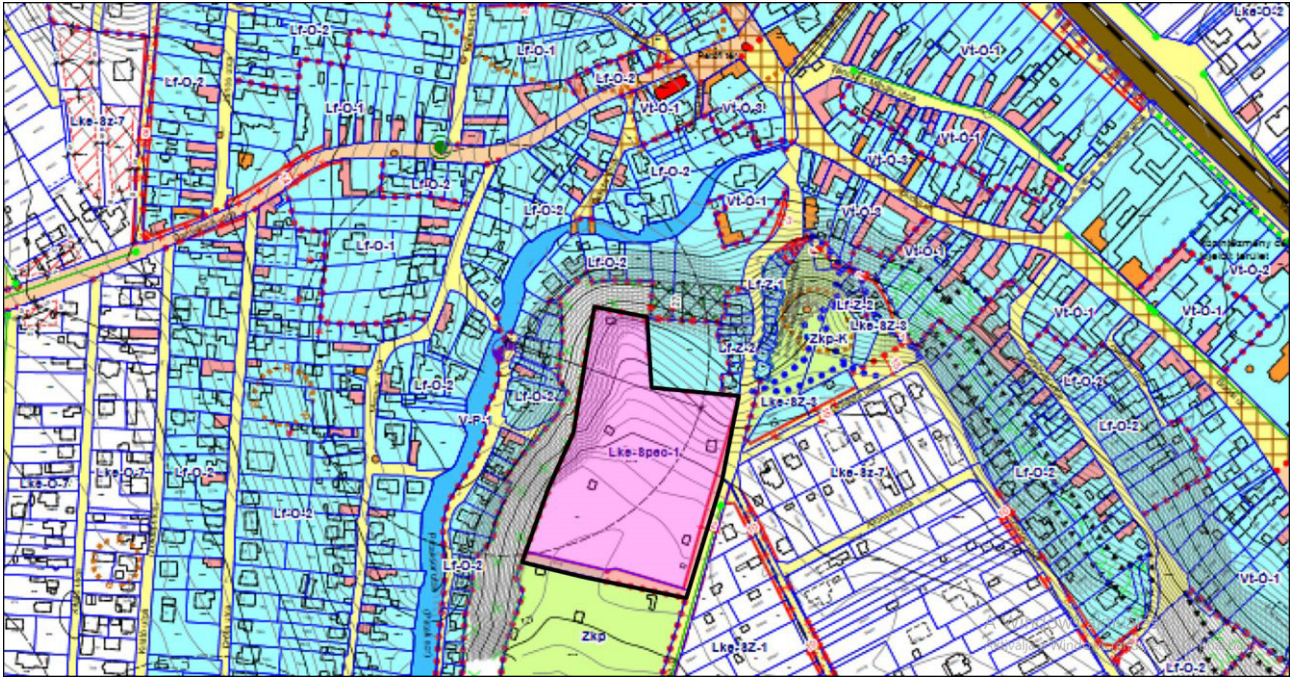
## 4 MELLÉKLETEK:

### 4.1 LÉGIFÉNYKÉP A TERÜLETRŐL (forrás: Google):





## 4.2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS TERVLAPJÁNAK RÉSZLETE:



## 4.3 HELYSZÍNRAJZ:

**Georet Kft.**  
1122 Bp. Városmajor u. 8.  
A munkavégző neve  
Munkaszám: MJ01/2015.

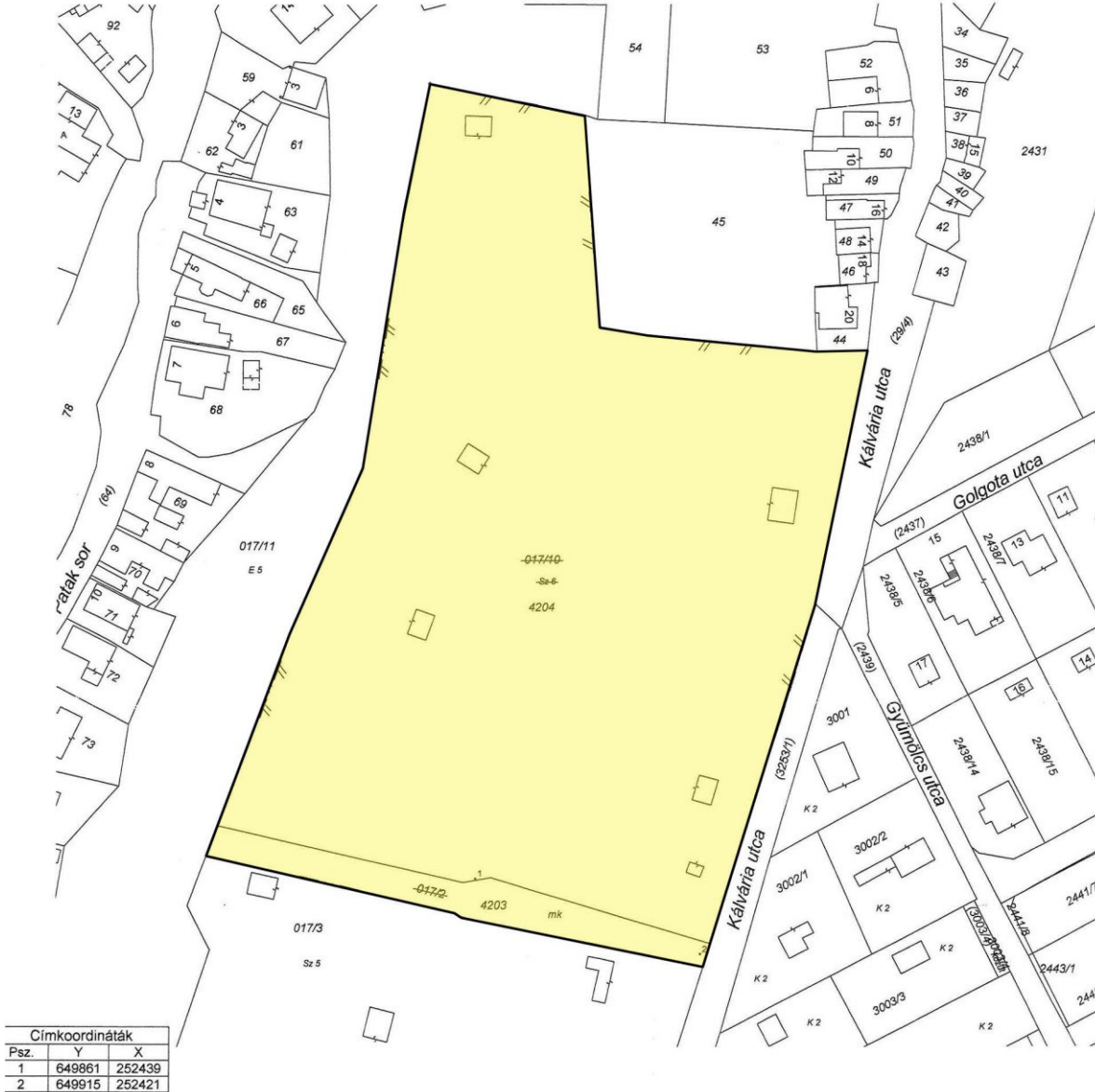
**Budakalász**  
külföldi terület

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 017/2, 017/10 helyrajzi számú földrészletek belterületbe vonásáról

iktatószám: 505 / 2015.  
E - 2015 / 2015.  
Adatszolgáltatás iktatószám: 2 - 312 2015.

M= 1:1000



Címkoordináták			
Psz.	Y	X	
1	649861	252439	
2	649915	252421	

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés
ZÁRTKERT						BELTERÜLET						
Hrsz	jel	műv. ág	Min.o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	jel	műv. ág	Min.o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	
017/2	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0975	—	4203	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0975	—	Természetvédelmi terület
017/10	—	Szántó és gazdasági épület	6	1.8366	33,43	4204	—	kivett gazdasági épület és udvar	—	1.8366	—	Természetvédelmi terület ELMŰ-YMB-96/2011. (3m <sup>2</sup> )
<b>Összesen:</b>	—	—	—	<b>1.9341</b>	<b>33,43</b>	<b>Összesen:</b>	—	—	—	<b>1.9341</b>	—	

**GEORET KFT.**  
1122 Bp. Városmajor u. 8.  
Adószám: 14646337-2-43  
Sz: 10700440-48632102-S1100005  
☎ 06-30-592-9521

Szentendre, 2015. május 18.  
észítő és mérő tanúsító:

*Petrányi Dénes*  
**Petrányi Dénes**  
Ing.rend. földmérő: 4073/1995  
földmérő ig.: 6330

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintateretek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Szentendre, 2015. 17. 07. nap  
mészőgazdász



Szentendre, 2015. 2015. JÚLIUS 6.  
záradékos  
Ing.rend.min.sz.:  
10700440-48632102-S1100005

#### 4.4 TULAJDONI LAPOK:

Szentendre Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
SZENTENDRE 2061, Dunszkanyar krt 1. Pf 59

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/29544/2016

2016.06.08

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

Beltérület 4203 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	aloktatóly adatok
megnevezési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fi11.	ter. kat. jöv. ha m2 k.Fi11

. Kivett beépítetlen terület

0

975

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30931/3/2016.01.20

eredeti határozat: 46147/1/1999.10.29

jegycím: tulajdonba adás 46147/1/1999.10.29

jegyalá: tulajdonos

név: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1.

hívószám: 15730961

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30931/3/2016.01.20

Önálló szöveges bejegyzés a 017/2 hrsz-ú ingatlan beltérületbe szatolva, kialakult hrsz: 4203.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
SZENTENDRE 2001, Dunszkyar krt 1 Pf 59

Oldal: 1/1

Nem bíteles tulajdoni lap - Szemle-másolat

Megrendelés szám: 30005/29546/2016

2016.06.08

Szektor : 53

BUDAKALÁSZ

Boltterület 4204 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alreszlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatak

ha m2 k.FiII.

ter. kat.jöv

ha m2 k.FiII.

Kivett gazdasági épület, udvar

0

1.8366

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30931/3/2016.01.20

eredeti határozat: 06147/1/1999.10.29

jogcím: tulajdonba adás 46147/1/1999.10.29

jogállás: tulajdonos

név: BUDAKALÁSZ VÉROS ÖNKÖRMEGYZETE

cím: 2011 BUDAKALÁSZ Patófi tér 1

törzsszám: 15730961

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30931/3/2016.01.20

Önálló szóveges bejegyzés a 017/10 hrsz-ú ingatlan háttérterületbe csatolva, kialakult hrsz: 4204.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30931/3/2016.01.20

eredeti határozat: 43598/2011.08.09

Vezetékjog

ÜRS-96/2011. engedély szám:(20025) Budakalász 0.4 kV-os 3. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 3 m2 terület nagyságára.

jogszáml:

név: ELŐH HÁLÓZATI ELŐSZÓ KFT. törzsszám: 13904983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

4.5 FÉNYKÉPEK:





