



1165 BUDAPEST XVI KER., JÓKAI MÓR UTCA 16/A.
Budapest XVI ker., Belterület, 106012/1

I. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 336613/3/2021/21.03.30 | | | | |
| | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK | | | | |
| | Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
| | - | Kivett / üzem | 0 | 2718 | 0 |

II. RÉSZ

| | | |
|---|---|--|
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 150994/1996/1994.12.20 | ⊗ Törölő határozat 130124/1/2016/16.10.18 |
| Tulajdonjog | | |
| Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vagyonbevitel, 150994/1996/1994.12.20 Név: JUNIOR VENDÉGLÁTÓ RT. Jogosult címe: 1077 BUDAPEST VII.KER., Király út 85 | | |
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 130124/1/2016/16.10.18 | ⊗ Törölő határozat 336613/3/2021/21.03.30 |
| Tulajdonjog | | |
| Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás Utalás: II/3 Név: JUNIOR VAGYONKEZELŐ KFT. Jogosult címe: 1095 BUDAPEST IX.KER., Mester utca 29-31. | | |
| 5. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 336613/3/2021/21.03.30 | |
| Tulajdonjog | | |
| Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel Utalás: II/4 Név: PRIZMA-JUNIOR KÖZÉTKEZTETÉSI ZRT. Jogosult címe: 2209 PÉTERI, Bereki utca 30. | | |

III. RÉSZ

| | | |
|---|--|--|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 233998/1/1999/96.09.25 | ⊗ Törölő határozat 228727/1/1999/99.09.01 |
| Egyetemleges jelzálogjog | | |
| 320 000 000 FT, azaz háromszázhuszmillió forint és járulékaik erejéig Lásd:160559,176166,39470/55,34760/A/139,159788,43791/3,73888,37861,27144/2,11359,11360/1,11360/2,13877/2/B/35 lapokat is. Név: OTP BANK RT.PEST-BUDA KERESKEDELMI BANKI FIÓK VÁLLALKOZÁSI IRODA Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Bajcsy -Zs. út 24 | | |
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 157168/2000/1998.07.21/ | ⊗ Törölő határozat 228727/1/1999/99.09.01 |
| Egyetemleges jelzálogjog | | |
| 35 000 000 FT, azaz harmincötmillió forint és járulékaik erejéig Lásd még:34760/0/A/139, 160559, 176166, 39470/55, 11359, 159788, 43791/3, 73888, 37861, 27144/2, 11360/1, 11360/2, 13877/2/B/35, 42515, 34025/0/A/3, 35049/0/A/5 hrsz-eket is. Név: OTP BANK RT.PEST-BUDA KERESKEDELMI BANKI FIÓK VÁLLALKOZÁSI IRODA Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Bajcsy -Zs. út 24 | | |



Folytatás az előző oldalról

| | | |
|----|---|--|
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 70796/3/2000/98.07.21 | ⊗ Törölő határozat 228727/1/1999/99.09.01 |
| | Egyetemleges jelzálogjog | |
| | 30 000 000 FT, azaz harmincmillió forint és járulékai erejéig Lásd még:34760/0/A/139, 160559, 176166, 39470/55, 11359, 159788, 43791/3, 73888, 37861, 27144/2, 11360/1, 11360/2, 13877/2/B/35, 42515, 34025/0/A/3, 35049/0/A/5 hrsz-eket is. Név: OTP BANK RT.PEST-BUDA KERESKEDELMI BANKI FIÓK VÁLLALKOZÁSI IRODA Jogosult címe: 1051. BUDAPEST V.KER., Bajcsy Zs. utca 24. | |
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 49378/2/2008/07.12.27 | |
| | Bányászolgalmi jog | |
| | 163 m2 területre földgázelosztó vezeték és gáznyomás-szabályozó állomás Név: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT Jogosult címe: 1081 BUDAPEST, Köztársaság tér 20. | |
| 5. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 66816/1/2012/12.03.19 | ⊗ Törölő határozat 105385/1/2013/13.09.19 |
| | Vételi jog | |
| | 2017.03.14-ig Név: CIB BANK ZRT Jogosult címe: 1027 BUDAPEST II.KER., Medve utca 4-14. | |
| 6. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 66816/1/2012/12.03.19 | ⊗ Törölő határozat 105385/1/2013/13.09.19 |
| | Keretbiztosítéki jelzálogjog | |
| | 800 000 000 FT, azaz nyolcszázmillió forint erejéig Név: CIB BANK ZRT Jogosult címe: 1027 BUDAPEST II.KER., Medve utca 4-14. | |
| 7. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 99476/2/2012/12.07.09 | |
| | Vezetékjog | |
| | 4 m2 területre, VMB-80/2012. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18. | |
| 8. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 89631/1/2013/13.07.18 | |
| | Keretbiztosítéki jelzálogjog | |
| | 822 250 000 FT, azaz nyolcszázhuszonkettőmillió-kettőszázötvenezer forint keretösszeg erejéig. Név: RAIFFEISEN BANK ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Akadémia utca 6. | |
| 9. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 89631/1/2013/13.07.18 | |
| | Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról | |
| | Utalás: III/6 Név: RAIFFEISEN BANK ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Akadémia utca 6. | |



Folytatás az előző oldalról

| | | |
|-----|--|---|
| 10. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 92881/1/2019/19.06.03 | |
| | Elidegenítési és terhelési tilalom | |
| | a jelzálogjog biztosítására Utalás: III/8 Név: RAIFFEISEN BANK ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Akadémia utca 6. | |
| 11. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 361519/2/2021/21.06.08 | |
| | Egyetemleges jelzálogjog | |
| | 515 000 000 FT, azaz ötszáztizennötmillió forint és járulécai erejéig érinti a Budapest XIII.ker. 27144/2 hrsz-ú ingatlant. Név: RAIFFEISEN BANK ZRT. Jogosult címe: 1133 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 116-118. | |
| 12. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 361519/2/2021/21.06.08 | |
| | Elidegenítési és terhelési tilalom | |
| | a jelzálogjog biztosítására Utalás: III/11 Név: RAIFFEISEN BANK ZRT. Jogosult címe: 1133 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 116-118. | |
| 13. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 361519/2/2021/21.06.08 | ✖ Törölő határozat 395349/1/2021/21.09.23 |
| | Ranghely megváltoztatása | |
| | a III/12 sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog a III/8 sorszám alatti jelzálogjogot megelőző ranghelyen Utalás: III/12, III/8 | |
| 14. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 395349/2021/21.06.28 | |
| | Ranghely megváltoztatása | |
| | a III/11 sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog a III/8 sorszám alatti jelzálogjogot megelőző ranghelyen bejegyzés kijavítás a III/13 sorszám alatti feljegyzés rangsorában (361519/2/2021/21.06.08) Utalás: III/11, III/13, III/8 | |

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Molnár és Tóth Kft.
Szh.: 2113 Erdőkertes, Géza utca 10.
Fth.:2112 Veresegyház, Zsellérföldi út 34.
Munka száma: M-44/2025

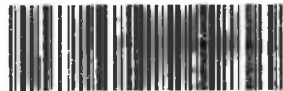
Budapest XVI.
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 7206-1734/2025
T-91888

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 106012/1, (106060) helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány= 1:1000

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2025. Október 29.



2038024520002025 652608
Ikt.szám:/...../.....
Mellékletek (db):
Aláírás:

| Címkoordináták 106012/1 hrsz | | |
|------------------------------|--------|--------|
| Psz. | Y | X |
| 1 | 660922 | 240476 |
| 2 | 660955 | 240491 |
| 3 | 660919 | 240494 |
| 4 | 660959 | 240495 |
| 5 | 660966 | 240496 |

| Változás előtti állapot | | | | | | Változás utáni állapot | | | | | | | Megjegyzés |
|-------------------------|-----------|----------------------|--------|---------|----|------------------------|-----------|----------------------|--------|---------|----|--|------------|
| Hrsz | Alrészlet | | | Terület | AK | Hrsz | Alrészlet | | | Terület | AK | Szolgalmi és egyéb jogok | |
| | jel | műv. ága | Min.o. | ha. m² | | | jel | műv. ága | Min.o. | ha. m² | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 106012/1 | | kivett üzem | | 0.2718 | - | 106012/1 | | kivett üzem | | 0.2600 | - | 49378/2/2008/07.12.27 Bányaszolgalmi jog 163 m2 területre földgázelosztó vezeték és gáznyomás-szabályozó állomás FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT. | |
| (106060) | | kivett közterület | | 1.8378 | - | (106060) | | kivett közterület | | 1.8496 | - | 53199/2/2010/10.05.31 Vezetékjog 669 m2 területre, VMB-24/2010. ELMŰ HÁLÓZATI KFT. 53041/2/2010/10.05.31 Vezetékjog 38 m2 területre, VMB-25/2010. ELMŰ HÁLÓZATI KFT. 99476/2/2012/12.07.09 Vezetékjog 1710 m2 területre, VMB-80/2012. ELMŰ HÁLÓZATI KFT. | |
| Összesen: | | | | 2.1096 | | | | | | 2.1096 | | | |

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Veresegyház, 2025. október 27.

Készítő és minőséget tanúsító:

Földmérő ig. száma: 8079
Ing. rend. min. szám: 1827/2003

MOLNÁR ÉS TÓTH
FÖLDMÉRÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
2113 Erdőkertes, Géza u. 10.
Adószám: 13127992-2-13
Cégjegyzékszám: 1369096320
BBRT: 10103836-49348700-01086000

MOLNÁR PÉTER
Földmérő mérnök
ing.rend.min.sz.: 1827/2003
GD-T 13-11205

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

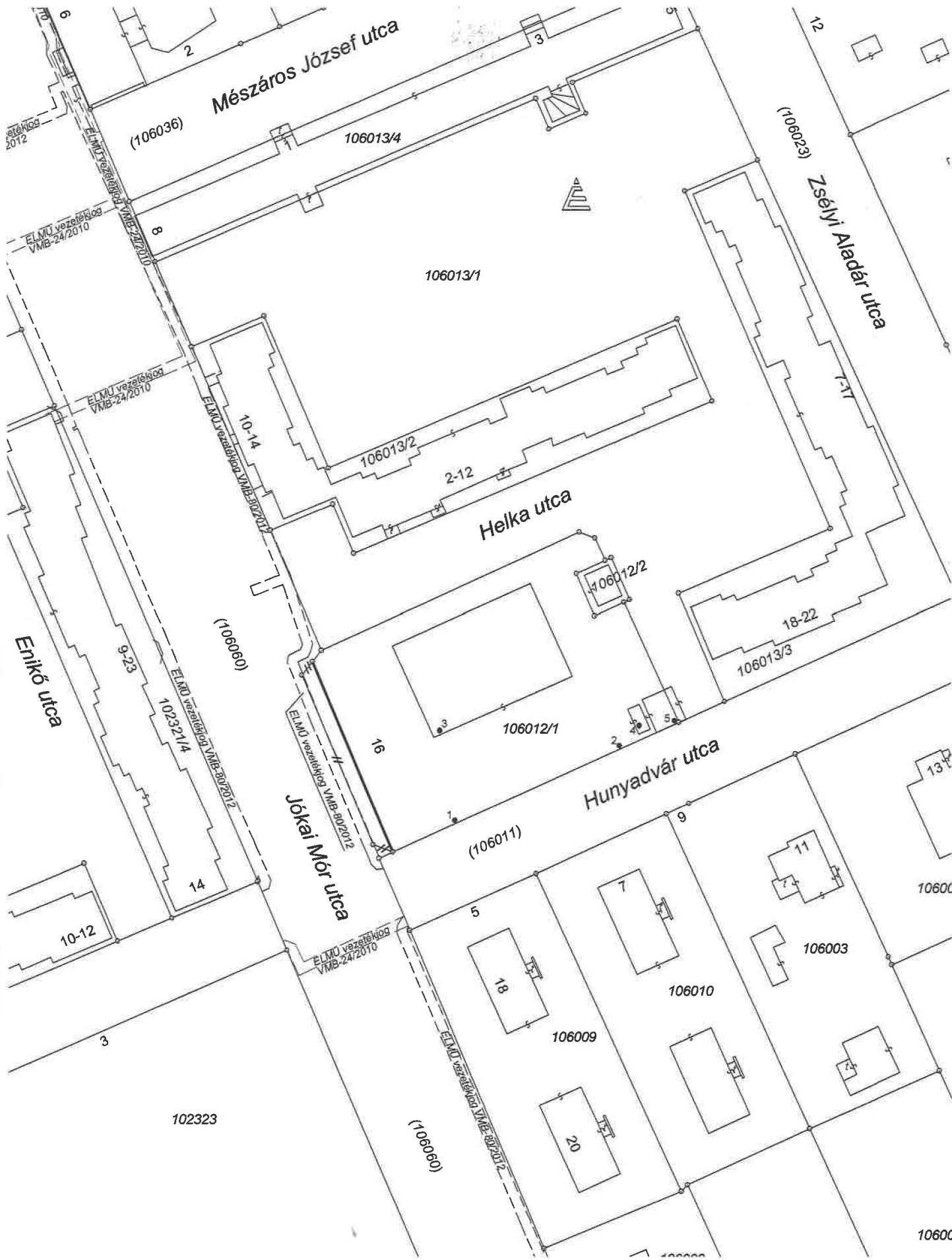
Budapest, 2025. 2025 NOV 07. hó nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma

IRFM sz.: 1249/1991



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda (1163 Budapest, Havashalom utca 43.)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

| | |
|-------------------------|---|
| Ingatlan címe tul. lap: | 1165 Budapest XVI. kerület, Jókai Mór utca 16/A. |
| Hrsz.: | 106012/1 |
| Megnevezése tul. lap: | kivett üzem |
| (természetben): | a 106012/1 helyrajzi szám-ú ingatlanból kiszabályozandó ~118 m ² -es terület |
| Területe (tul. lap): | 2718 m ² |
| Értékelt tul. hányad: | 1/1 |

4. Az értékbecslés célja

Az értékelés célja – a megbízás szerint – a kiszabályozandó ingatlanrész fajlagos piaci értékének meghatározása pályázati felhasználásra.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az értékbecslés fordulónapja

2025. november 26.

8. Az értébecslés eredménye

Megbízó felkérésének megfelelően az ingatlan értébecslését elvégeztem.
Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

**A 1165 Budapest, belterület 106012/1 helyrajzi szám, természetben
1165 Budapest XVI. kerület, Jókai Mór utca 16/A. szám alatti,
kivett üzem megnevezésű ingatlanból
~118 m²-es kiszabályozandó területének
becsült fajlagos nettó piaci értéke:
84 100 Ft/m², azaz nyolcvannégyezer-egyszáz forint/négyzetméter.**

Megjegyzés: A vizsgált 106012/1 helyrajzi számú kivett üzem megnevezésű ingatlanból kiszabályozandó ~118 m² terület, önállóan nem beépíthető.

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

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. Értékelő nem vizsgálta az ügyfél adóalanyiságát!

10. Az értébecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 6 hónap.

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2025. november 26.


Krisánszky Tímea
igazságügyi ingatlan-értébecslő
ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

