

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 34. C. ép. fsz. 1. szám alatti helyiség**  
**elidegenítéséről**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90124/0/C/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 34. C. ép. fsz. 1. szám alatt található műhely (a továbbiakban: Helyiség) megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az épületben található 6 db lakás és 1 db nem lakáscélú helyiségből 3 db lakás és a Helyiség van önkormányzati tulajdonban.

Jelenleg [REDACTED] (a továbbiakban: Bérelő) béreli a Helyiséget 2021. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig tartó, határozott idejű szerződéssel.

Bérelő 2023. október 29-én kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, melyben a Helyiség tekintetében vételi szándékát fejezte ki.

A Vagyongazdálkodási Osztály bekérte a Palota-Holding Zrt-től (a továbbiakban: Holding) a Helyiség elidegenítésére vonatkozó szakvéleményt, illetve elkészítette a Helyiség értékbecslését, illetve kikérte a főépítési szakvéleményt is.

**Könyvszerinti érték: 1.019.261,- Ft** (ebből: 948.235,- telek, 71.026,- épület)

**Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 34. C. ép. fsz/1. műhelyről**

**A Bp. XV., Kazinczy u. 34. ingatlan tulajdoni viszonya**

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	3/3
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Elidegenítésre kijelölt tulajdoni hányad az ingatlanon	9/221
A társasház telek területe	850 m <sup>2</sup>
Építés éve	1912
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	elektromos áram
Övezeti besorolás	Lk-1/O-3

A Helyiség Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Régi Fóti út és a Kisfaludi utca között fekszik, a Kazinczy utcában. Környezetében hasonló jellegű társasházak, valamint utcafronton álló családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. A Helyiséget megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet, parkolás a közterületen ingyenes. A Helyiség infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

### A Helyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 90124/0/C/1
Cím	Kazinczy utca 34. C. ép. fsz. 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Helyiség alapterülete	9 m <sup>2</sup>
Helyiségek száma, funkciója	- 2 helyiség: műhely, WC
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó
Parkolás	közterületen

A Helyiség tagolása megegyezik alaprajzzal, bejárata közvetlen a Régi Fóti út felől nyílik, az egyetlen ablak is erre tájolt.

### A Helyiség pénzügyi paraméterei

A helyiség forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	3.200.000,- Ft áfamentes
A helyiség utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	jelenleg is bérelt
A helyiség bruttó értékváltozása	2003-ban +170.694,- Ft 2006-ban +5.862,- Ft
A helyiségre eső földterület nyilvántartási értéke	948.235,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	71.026,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. december 19.**

### PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert  
- a Helyiség műszaki állapota rossz.

#### Főépítész nyilatkozata

A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan Lk-1/O-3 jelű, kertvárosias építési övezetben helyezkedik el. A telken maximum két rendeltetési egység helyezhető el. Kialakult állapot esetén a meglévő rendeltetési egység szám megtartható, de az tovább nem növelhető. Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 52.§ figyelembevételével a 64.§ (3) bekezdése határozza meg. A mosókonyha-műhely épülete az építési helyen kívül, az oldalkerten belül található. Fő rendeltetés létesítése nem megengedett az építési helyen kívül, továbbá a meglévő rendeltetési egységek száma jelentősen meghaladja az övezetben megengedett mértéket, az épület rendeltetést **lakó rendeltetésre megváltoztatni nem lehetséges**. Fentebb ismertetett észrevételről vevőt az esetleges adásvétel során tájékoztatni javasolt. Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelkezésünkre álló földhivatali alaptérkép, légifelvételek szerint a telken az elidegenítésre tervezett épület mellett egy közel 46 m<sup>2</sup> nagyságú, az alaptérképen fel nem tüntetett épület áll.

**Fentiek figyelembevételével a tárgyi ingatlan elidegenítését – az észrevételek figyelembe vételével - településrendezési szempontból nem kifogásolom.**

A fentiek alapján az említett adottságok Bérlő részére írásban történő kihangsúlyozása mellett, a jelenlegi rendeltetésszám ismeretében, a helyiség rossz műszaki állapotára és átlagon aluli alapterületére tekintettel, javasolom az ingatlan elidegenítését.

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni.”

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek [...] egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, [...] forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „Az állami vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint „A kérelemre, eladásra kijelölt helyiséget elővásárlási joga alapján a bérlőnek kell vételre felajánlani.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:  
(7) bekezdés „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg”, azonban a 14. § (4) bekezdés alapján a (2) bekezdést nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak a Helyiség elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti ár meghatározásával egyösszegű kifizetés mellett, a Bérlő részére történő értékesítését.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2024. február 12.

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester



## Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90124/0/C/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 34. C. ép. fsz. 1. szám alatti, 9 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes üzlet megnevezésű ingatlan tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogát megszünteti és az ingatlant üzleti célú vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben történő átvezetéséről.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (elfogadásra)  
tulajdonba adást követő negyedév vége az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésére)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90124/0/C/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 34. C. ép. fsz. 1. szám alatt lévő, 9 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes műhely megnevezésű ingatlant, az épület rendeltetésének lakó rendeltetésre történő megváltoztatásának tiltásával 3.200.000,- Ft, azaz hárommillió-kettőszázezer forint forgalmi értéken a jelenlegi bérlő, [REDACTED]) részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjon az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)  
2024. április 30. (szerződéskötésre)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

## Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. § (1) bekezdése; 19. § (1) bekezdése

## **A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024 FEBR 9.  
Átvette: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2024 FEBR 9.  
.....hó .....n

E-2024/MS  
2/1649/2023.

a(z) ...../.....-...../2024. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

### Szándéknyilatkozat

(Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Iroda / Vagyongazdálkodási Osztály)

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 2.		
Iktatószám: 2/248-1/29		
2024 JAN 25. ea		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
2/1649/23	cb	Nemes M

Alulírott .....  
(születési név: ..... szül. hely, idő: .....  
..... anyja neve: .....)  
Személyazonosító ig. sz. .... adóazonosító  
jel: ..... /

#### nyilatkozom,

a Budapest XV. kerület, belterület 90124/0/C/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 34. C. ép. fsz/1. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség bérlőjeként, hogy a fenti ingatlant – egyösszegű kifizetés mellett – meg kívánom venni az értébecslés alapján megállapított 3.200.000,- Ft, azaz hárommillió-kettőszázezer forint vételáron.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Budapest, 2024. (év) 01. (hónap) 23. nap

.....

aláírás



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0065

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1152 Budapest, Kazinczy utca 34. C. épület  
földszint 1.



szám alatti

90124/0/C/1 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2024. január



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0065
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Kazinczy utca 34. C. épület földszint 1.
Helyrajzi száma	: 90124/0/C/1
Ingtalan megnevezése	: műhely
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: műhely
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 9 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 9 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 355 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 850 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 9 / 221
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **3 200 000 Ft**  
azaz **Hárommillió-kettőszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **1 110 000 Ft**  
azaz **Egymillió-egyszáztízezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. december 19.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 8.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1152 Budapest, Kazinczy utca 34. C. épület földszint 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	9,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	90124/0/C/1
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	műhely
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	------------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Régi Fúti út és a Kisfaludy utca között fekszik, a Kazinczy utcában. Környezetében hasonló jellegű társasházak, valamint utcafronton álló családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet, parkolás a közterületen ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	------------------------------------	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A szabálytalan alakú, két utca (Régi főtí út és Kazinczy utca) által határolt földterületen 3 önálló épülettel és kiegészítő épületrészekkel, 6 lakás és 1 műhely albetéttel rendelkező társasházi egység helyezkedik el. Az értébecslés tárgyát képező „műhely” művelési ágú ingatlan a telek keleti szélén található földszintes épületben érhető el. A szemle időpontjában az ingatlanból közvetlen átjárási lehetőség biztosított az épületben elhelyezett egyéb, társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek felé, azokkal természetben egy egységet képezve (alaprajz szerinti állapot).

A felépítmény vélelmezhetően az 1940/50-es években épült hagyományos építési rendszerben. Az épület téglafüggőleges teherhordó szerkezettel épült, a zárófödém fa gerendás szerkezet. A fa ácsszerkezetű, székoszlopos kontyolt nyeregtető cseréppel borított, az ereszcsonna elfogadható állapotú. A homlokzat színezett kőporos vakolattal ellátott, a lábazati részen kisebb felázási nyomok láthatók, ugyanakkor a tartószerkezet állékonysága megfelelő.

Az értékelt ingatlan bejárata közvetlen a Régi főtí út felől nyílik, az egyetlen ablak is erre tájolt. Közműrendszerek közül csak az elektromos hálózat kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik. Épületen belül vízvételi lehetőség és közcsatorna csatlakozás a XVI. számú társasházi közös tulajdonban biztosított, amelyet csak egy beltéri ajtó választ el az értékelt ingatlantól. Fűtési és HMV ellátási rendszer nincs kiépítve. A falak festettek, a padozaton egyszerű linóleum.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

#### Épület:

Épület építési éve:	1940/50 évek környéke	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, vízzáró szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa zárófödém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	egységes színezett vakolattal ellátott	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: műhely

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	nincs kiépítve	
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	nincs kiépítve	
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum	közepes
Vízes helyiség(ek) felülete:	-	
Vízes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett ajtó és 1 db ablak	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,8	átlagos
Belső nyílászárók:	a szomszédos, társasházi közös tulajdonba nyíló ajtó fa szerkezettel készült	közepes
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$  lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	850 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	9	/ 221
Albetétre jutó telek terület:	34,62 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,2	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>1 110 000 Ft</b>	<b>, Egymillió-egyszáztízezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1152 Budapest, Kazinczy utca 34. C. épület földszint 1.	Budapest, IV. Széchenyi tér	Budapest, XIV. Tábornok	Budapest, XIV. Columbus
Alapterület	9 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		8 700 000 Ft	6 950 000 Ft	8 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		391 500 Ft/m <sup>2</sup>	568 636 Ft/m <sup>2</sup>	534 000 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33403186	ingatlan.com - 33771797	ingatlan.com - 33710111
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	nagyobb 1%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	Újpest -5%	Zugló -15%	Zugló -15%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	utcai	szuterén 10%	emeleti 0%	udvari 5%
általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	közepes -5%	új -20%	jó -15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)		kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	kisebb vizesedés	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1940/50	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőbb -5%
hasznosíthatóság, funkcióváltás	raktár, műhely	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Összes korrekció*:		-4%	-40%	-35%
Korrigált egységár:		374 796 Ft/m <sup>2</sup>	341 940 Ft/m <sup>2</sup>	349 236 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		355 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		3 200 000 Ft		
azaz: Hárommillió-kettőszázezer- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Ipari tevékenységre kialakított műhely, raktár, önálló telken közepes állapotban, több funkcióra alkalmas.
2. adat: Új építésű társasházban, 11 m<sup>2</sup> alapterületű emeleti tárolóhelyiség.
3. adat: Társasház földszinti részén, udvari tároló, víz és csatorna közművel.

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1152 Budapest, Kazinczy utca 34. C. épület földszint	Bp., XV. Ker. Csillagfürt	Bp., IV. ker. Istvántelek	Bp., XV. Ker. Rákos út
ingatlan megnevezése:	műhely	tároló	tároló	tároló
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	9	10	10	20
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		15 000	25 600	59 900
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 350	2 304	2 696
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, bérleti díj tartalma		5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>15%</b>	<b>-20%</b>	<b>-19%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 554 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 846 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 186 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 862 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Szuterén szinten lévő biztonsági ajtóval ellátott tároló.  
Ingatlan.com/33275943
2. adat: Földszintes raktár, eltérő alapterületekkel.  
Ingatlan.com/30672298
3. adat: Földszintes raktár, eltérő alapterületekkel.  
Ingatlan.com/33713932

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		1 862 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		85%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>170 932 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	5 128 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 419 Ft
Egyéb költségek:	5%	8 547 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>17 093 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		153 838 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>2 200 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**2 200 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-kettőszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	3 200 000 Ft	100%	3 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>3 200 000 Ft</b>		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**3 200 000 Ft**

azaz, **Hárommillió-kettőszázezer- Ft.**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingotlan címe: **1152 Budapest, Kazinczy utca 34. C. épület földszint 1.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **3 200 000 Ft**  
azaz **Hárommillió-kettőszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. december 19.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. január 8.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:8000004/328075/2023

2023.12.18

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 90124/0/C/1 helyrajzi szám**

1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 34. ép:C. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

**II R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

műhely	9	0 0	9/221	önkormányzati
--------	---	-----	-------	---------------

Bejegyző határozat: 47729/1999/1999.02.01

2. bejegyző határozat: 47729/1999/1999.02.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**III R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47729/1999/1999.02.01

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai út 1-3

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

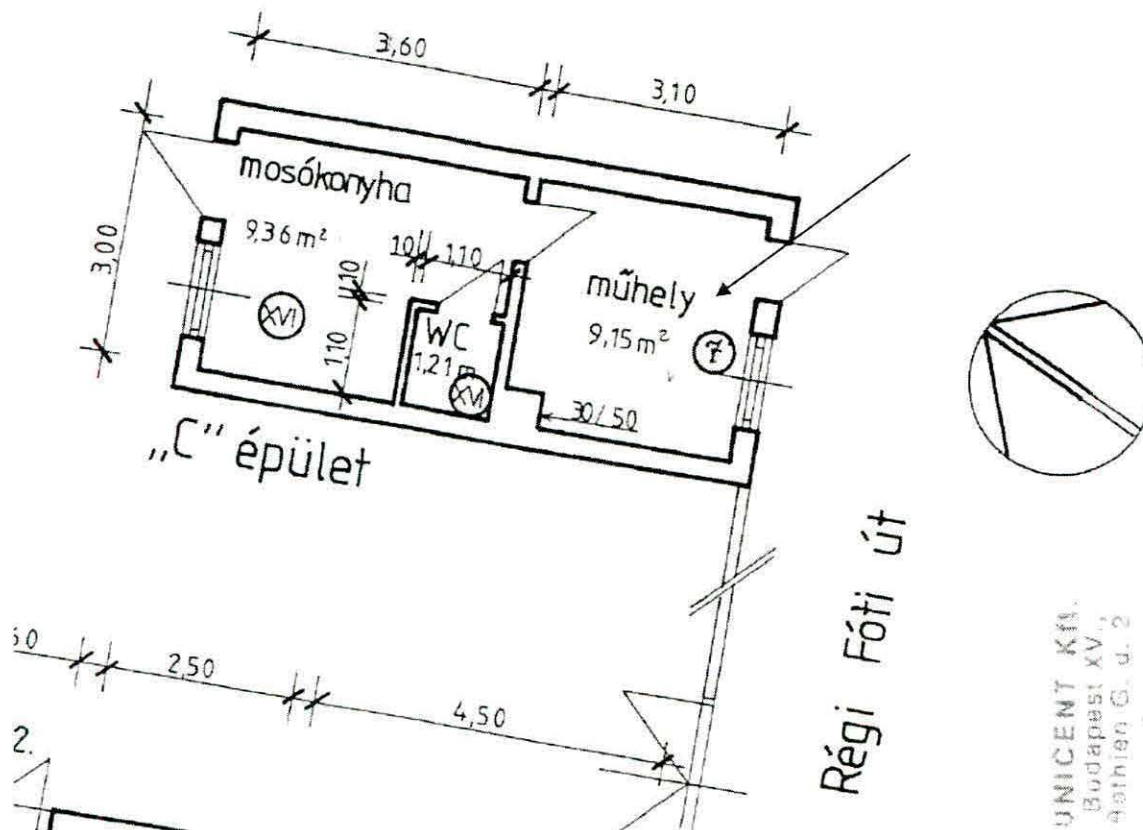
TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZI INFORMÁCIÓK

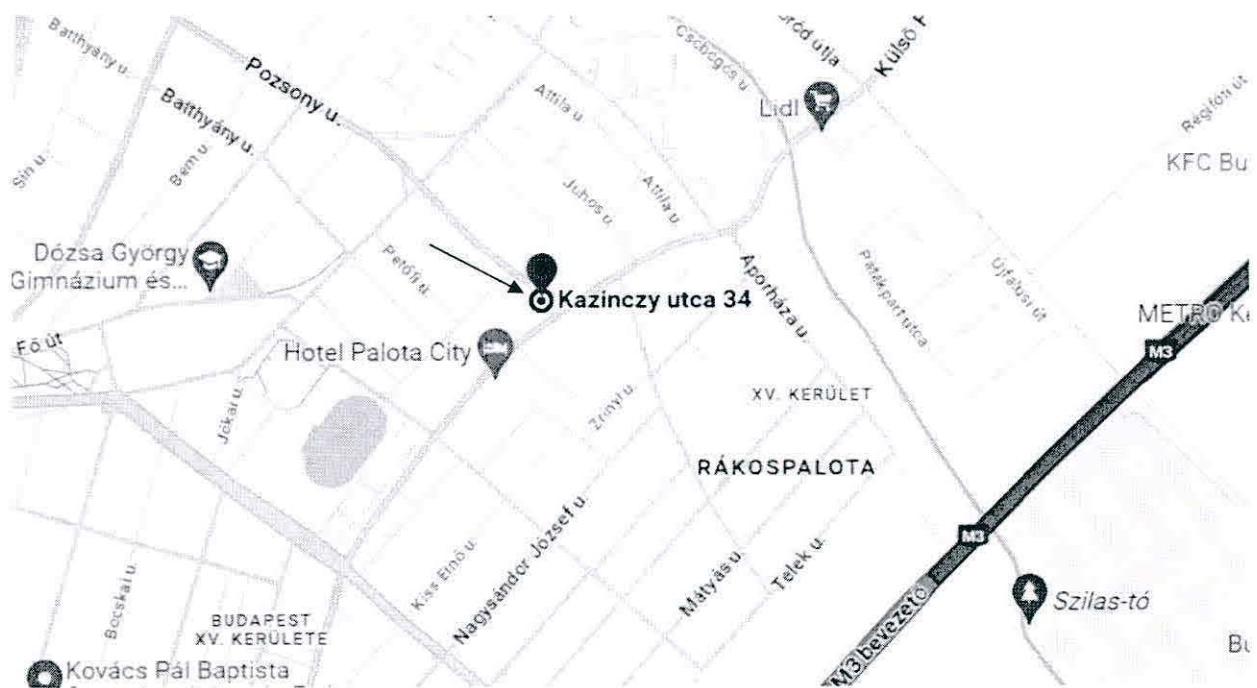
Társasházi információk

Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m <sup>2</sup> )
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/A	1152 BUDAPEST XV.KER. Régi Főti út 36.		Társasház				
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/A/1	1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 34 A fszt. 1.	lakás	Társasház	1	0	39/221	39
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/B	1152 BUDAPEST XV.KER. Régi Főti út 36.		Társasház				
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/B/1	1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 34 B fszt. 2.	lakás	Társasház	1	0	36/221	36
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/B/2	1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 34 B fszt. 3.	lakás	Társasház	1	0	28/221	28
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/B/3	1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 34 B fszt. 4.	lakás	Társasház	1	0	38/221	38
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/B/4	1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 34 B fszt. 5.	lakás	Társasház	1	0	27/221	27
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/B/5	1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 34 B fszt. 6.	lakás	Társasház	1	0	44/221	44
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/C	1152 BUDAPEST XV.KER. Régi Főti út 36.		Társasház				
BUDAPEST XV.KER. belterület 90124/0/C/1	1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 34 C fszt. 1.	műhely	Társasház	0	0	9/221	9

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



04. ereszcatorna



05. klíma kültéri egysége



06. belső tér



07. bejárat



08. kisebb beázás a mennyezeten



09. villanyóra



10. klíma



11. belső tér



12. belső tér



13. vízóra



14. belső tér



15. vizsgált ingatlan



16. vizsgált ingatlan



17. wc

02 ... / ... / ... / ... iktatászáma ch0tyjckct0 3.sz.  
melléklete

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám: 8000004/15619/2024

2024.01.16

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 90124/0/C/1 helyrajzi szám**

1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 34. ép:C. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

műhely	9	0 0	9/221	önkormányzati
--------	---	-----	-------	---------------

Bejegyző határozat: 47729/1999/1999.02.01

2. bejegyző határozat: 47729/1999/1999.02.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47729/1999/1999.02.01

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai út 1-3

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 256

Helyrajzi szám:

90124

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03	címe	Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Régi Főti út 36
I 05		Út, utca, házszám:	Kazinczy utca 34
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	850
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	3
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 256

Helyrajzi szám:

90124

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2019		18 912 203
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2019		35 852 726
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	49

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 256

Helyrajzi szám: 90124

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	850
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 30.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nincs	7
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	11 442 035
F 18	Becsült érték	2019	13 651 765

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 256

Helyrajzi szám: 90124

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 14 600 000	14 600 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 2 209 730	12 390 270
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 948 235	11 442 035

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 256

Helyrajzi szám: 90124

Sorszám: 2

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		30.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nincs	7
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	948 235
F 18	Becsült érték	2019	948 235

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 256

Helyrajzi szám: 90124

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 948 235	948 235

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.16.

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 256

Helyrajzi szám: 90124

C/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Régi Fóti út 36
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: C lépcsóház: <input type="text"/> ajtó: <input type="text"/>
B 03	A helyiség megnevezése:	élelmiszer üzlet
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok 12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete: m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 9
B 06		közös tulajdoni hányada: 9 / 221
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	9 / 221
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes 5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség: db: <input type="text"/> 1
B 10		alapterülete: m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 9
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek: db: <input type="text"/>
B 12		alapterülete: m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek: db: <input type="text"/>
		alapterülete: m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 9
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2
B 16	Fűtési mód:	<input type="text"/>
B 17	Melegvíz ellátottság:	<input type="text"/>

\* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

## A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2006	176 556
B 19	Becsült érték	2004	1 328 994
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, <input type="text"/> 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 256

Helyrajzi szám: 90124

C/1

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 170 694	170 694
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 5 862	176 556

Adata rögzítés:

Adata ellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.16.