

**ELŐTERJESZTÉS**  
**ingatlanok elidegenítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Jóváhagyott előterjesztés**

**2025 FEBR 12.**

Átvette: 

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota (a továbbiakban: Önkormányzat) vagyongazdálkodási feladatai között szerepel a lakások műszaki színvonalának emelése a rossz műszaki állapotú lakások értékesítésével, a lakások területi koncentrációjával a költségek csökkentése, valamint az éves költségvetési bevételek teljesítése.

A 2025. évi költségvetés bevételi előirányzatainak teljesítése érdekében az ingatlanszínvonal javítási, költségcsökkentési elvekkel összhangban az alábbi ingatlanok elidegenítésére teszek javaslatot.

1.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 90105/1 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Hunyadi utca 3. szám alatti „kivett üzem, gazdasági épület, udvar” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. Az Ingatlanon négy épület található, a főépület (irodaépület) és 3 db melléképület.

Az Ingatlan jelenleg a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: PALOTA-HOLDING Zrt.) alapszabályában megjelölt telephelye, melynek következtében az ingatlan értékesítése esetén az ingatlan telephelyként való megszüntetése miatt a PALOTA-HOLDING Zrt. alapszabályának módosítása szükséges.

**Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan értéke 183.300.000 Ft**

**Likvidációs értéke a forgalmi érték 70 %-a: 128.300.000 Ft (isméltlődő sikertelen eladás esetén az eladási értékminimum)**

**Könyvszerinti érték: 50.887.319. Ft (ebből: 49.766.412 Ft telek és 1.120.907. Ft épület)**

**Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Hunyadi 3. szám alatti ingatlanról:**

Az Ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Kazinczy utca és a Juhos utca között fekszik a Hunyadi utcában. Környezetében hasonló jellegű társasházak, valamint az utcafronton álló családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Az Ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.

**Az Ingatlan tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 90105/1
Cím	Budapest XV. ker., Hunyadi utca 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Megnevezés	kivett üzem, gazdasági épület, udvar
Telek területe	2202 m <sup>2</sup>



Építés éve	1960
Típus	tégla
Az Ingatlanon lévő épületek méretei, funkciói	Főépület: fszt. 405 m <sup>2</sup> ; pince 52 m <sup>2</sup> ; emelet 55 m <sup>2</sup> (irodaépület) Melléképület 1.: 83 m <sup>2</sup> (tároló épület) Melléképület 2.: 173 m <sup>2</sup> (tároló, műhely épület) Melléképület 3.: 87 m <sup>2</sup> (tároló épület)
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot Övezeti besorolás	Közepes Lk-1/A1/O-1

Az Ingatlanon található főépület, illetve melléképületek feltehetőleg az 1960-as években épültek. A főépület felújítandó-közepes állapotú téglaépület, külső homlokzata átlagos állapotú, kisebb vakolathullás látható a lábazat feletti részen, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. A tetőszerkezet és az ereszcsonna rendszer átlagos állapotú. A padlóburkolatok kerámia, laminált parketta, fa parketta, műanyagpadló. Az épület összközművel ellátott. A melléképületek szintén felújítandó állapotúak, több helyen látható penészesedés, vizesedés, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	183.300.000 Ft áfamentes
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	49.766.412 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.120.907 Ft

\*A rendelkezésre álló aktualizált forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2025. január 29.**

#### Az Ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

##### **PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

A PALOTA-HOLDING Zrt. 2022-ben megvásárolta a RÉPSZOLG Nonprofit Kft. teljes tevékenységét lefedő üzletágát, az eszközökkel együtt. Ekkor az Ingatlan irodaháza kiürítésre került. A Hunyadi utcai ingatlanon irodaépület és raktárak találhatóak, melyek műszaki állapota építészeti szempontból elfogadható, azonban a gépészeti és elektromos hálózat rossz állapotú, ezért a PALOTA-HOLDING Zrt. az Ingatlan elidegenítését javasolja.

##### **Főépítész nyilatkozata**

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) ök. rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az Ingatlan Lk-1/A1/O-1 jelű, kisvárosias, alapintézményi övezetbe tartozik. Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 52.§ (2) bekezdése határozza meg, mely szerint az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megengedett. Az Ingatlanon lévő épületeket a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti őket kötelező közterület szabályozás, nincsenek rehabilitációra kijelölt területen, elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően továbbra is hasznosíthatók. Fentiek figyelembevételével az Ingatlan elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.

2.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82809/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Pestújhelyi út 31. földszint 2. szám alatt található „üzlethelyiség” megnevezésű, 93 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Helyiség) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.



**Az értékesítésre kijelölt önkormányzati helyiség értéke 49.900.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 5.706.982 Ft** (ebből: 5.492.734 Ft telek és 214.248 Ft épület)

**Az Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői**

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	0/4
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/1
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	289/1000
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	1/1
Megnevezés	üzlethelyiség
Telek területe	731 m <sup>2</sup>
Építés éve	1930-as évek
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-2
A társasházi alapító okirat szerint a <b>tulajdonostársaknak elővásárlási joguk VAN.</b>	

Az értékelt ingatlan olyan telken helyezkedik el, amely védett településrész (VT), illetve maga az épület is védelem alatt áll (VÉ). A telek a Pestújhelyi út és a Molnár Viktor utca sarkán helyezkedik el. A telken lévő épület zártos beépítés mellett a Pestújhelyi úton, a telekhatáron, a Molnár Viktor utcában keskeny előkerttel készült.

Az épület „L” alaprajzi elrendezésű részleges (pince) és földszint elrendezéssel, magastetős kialakítással épült. A pince a vizsgált résztől távolabb, az udvari bejáró túlsó oldalán helyezkedik el.

**A Helyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. 82809/0/A/2
Cím	Budapest XV., Pestújhelyi út 31. fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Helyiség területe	93 m <sup>2</sup>
Helyiségrészek száma	8 helyiségből áll
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó

**A Helyiség pénzügyi paraméterei**

Helyiség forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>49.900.000 Ft áfamentes</b>
Helyiség bruttó értékváltozása	2003-ban + 439.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	5.492.734 Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	5.492.734 Ft
Épület könyvszerinti értéke	214.248 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2025. február 4.**



## A Helyiség hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

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

A társasházi helyiséget a Vagyonkezelő kezeli. A Vagyonkezelőhöz a Helyiség homlokzatán lévő falrepedés helyreállításához több feladat elvégzése indokolt, többet között a fedélszék felújítása, bádogozás újjáépítése, homlokzat vakolása és színezése az érintett területen, stb. A társasház anyagi lehetőségeit figyelembe véve, az elvégzendő felújítási munkálatok költsége a PALOTA-HOLDNIG Zrt.-t terhelné, mely összeg nem térülne meg bérbeadással, ezért az elidegenítést javasolja.

### Főépítész nyilatkozata

A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan Lke-1/HZ-2 jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik. Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 77. § (2) bekezdése határozza meg, mely szerint az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megengedett. A Tkr. 2. melléklet 3. táblázata alapján egyedi védelem alatt álló épület, a Tkr. 16., 72. és 74. §-aiban meghatározott előírások betartandók. Az ingatlan elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.

Az 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”, illetve a Rendelet 3/A. § (1) bekezdése szerint „a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni”.

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak”.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi”.

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

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDNIG Zrt.-t.

A nemzeti vagyonról 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”.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt) 39. § (2) bekezdése 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 Képviselő-testületnek tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. .... 02 ..... 11. ”

*Cserdiné Németh Angéla*  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester





**1. Melléletek:**

- 1.1. számú melléklet: Hunyadi utca 3. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
- 1.2. számú melléklet: Hunyadi utca 3. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
- 1.3. számú melléklet: Hunyadi utca 3. értékbecslés
- 2.1. számú melléklet: Pestújhelyi út 31. fsz. 2. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
- 2.2. számú melléklet: Pestújhelyi út 31. fsz. 2. PALOTA-HOLDING Zrt. statikai véleménye
- 2.3. számú melléklet: Pestújhelyi út 31. fsz. 2. értékbecslés

**1. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2025. 02. 11.

Aláírás: 

**2. Bizottságok:**

Pénzügyi Bizottság

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2025. 02. 11.

Aláírás: 

**4. Jegyzői láttamozás:**

2025. 02. 11.

Aláírás: 

**5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató**

**6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.**



## Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-041768; székhelye: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.) alapszabályának 1.4. pontját a következők szerint módosítja:  
„1.4. A társaság telephelyei: 1158 Budapest, Késmárk utca 6.  
1151 Budapest, Bogáncs utca 10.  
1153 Budapest, Pázmány Péter utca 1. A.”.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. február 27. (döntésre)  
2025. március 7. (értesítésre)

2. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-041768; székhelye: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.) alapszabályának – a .../2025. (II.27.) ök. számú határozat szerinti – módosításáról, és a változások Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál történő bejegyeztetéséről.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. február 27. (döntésre)  
2025. március 31. (bejegyeztetésre)

3. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90105/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Hunyadi utca 3. szám alatti 2002 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett üzem, gazdasági épület, udvar” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlant elidegenítésre kijelöli és 183.300.000 Ft, azaz száznyolcvanhárommillió-háromszázezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-041768; székhelye: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.) vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. február 27. (döntésre)  
2025. július 31. (az árverés lebonyolítására)  
2025. szeptember 15. (az adás-vételi szerződés megkötése)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

4. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82809/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 31. földszint 2. szám alatti, 93 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktárhelyiség tekintetében visszavonja a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő



Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-041768; székhely: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.) vagyonelemként a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat vagyonkezelésébe helyezi.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. február 27. (döntésre)

2025. július 31. (vagyonkezelési szerződés módosítására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

5. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86606/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 31. földszint 2. szám alatti „üzlethelyiség” megnevezésű, 93 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant elidegenítésre kijelöli és 49.900.000 Ft, azaz negyvenkilencmillió-kilencszázezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-041768; székhely: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.) vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. február 27. (döntésre)

2025. július 31. (az árverés lebonyolítására)

2025. szeptember 15. (az adás-vételi szerződés megkötése)

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) bekezdései, 14. § (2) 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;
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. § (1)-(2) és (4) bekezdései;
- Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bekezdése, a 37. § (5)-(6) bekezdései;
- 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)-(4) bekezdései, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a.

**A határozati javaslatok elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!**

Képviseleti Csoportnak  
leadva:

2025 FEBR 11.

Átvette:



Törvényességi

felülvizsgálatra érkezett:

2025 FEBR 11.

.....hó .....n





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:8000004/26924/2025

2025.01.28

**BUDAPEST XV.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 90105/1 helyrajzi szám**

1152 BUDAPEST XV.KER. Hunyadi utca 3.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett üzem, gazdasági épület, udvar	0	2202	0.00	

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 350960/1/2023/23.05.31

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 143632/1992/1992.08.13

jogcím: átengedés 191907/1996/1996.10.31

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

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

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 350960/1/2023/23.05.31

- a T-91265 számú változási vázrajz alapján a 90105, 90119 és 90120 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztása során a 90105/1 és 90105/2 helyrajzi számú ingatlanok alakultak ki.

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.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám:

90105/1

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
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:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: <input type="text"/> .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		<input type="text"/>

## 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:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzivíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2024	49 766 412
F 18	Becsült érték	2024	49 766 412

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2024	+ 49 766 412	49 766 412

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám:

90105/1

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Irodaház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Hunyadi utca 3	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	2202
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában		
I 10	A vagyon jellege:			
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		
	Vagyon típusa:			3
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	3
I 13	Műemléki és természeti védettség:			

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		1/1

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám:

90105/1

I

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	
		név:	Bp. XV.ker. Önkormányzat
		cím:	
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	
		név:	
		cím:	

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2024		72 034 837
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2024		72 034 837
I 33.0	Állagmutató	2	1-19% - rossz,	17

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

N

Jogi rendezettség: Rendezett

1

## Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:		Egyéb hivatali épületek (irodaházak)		12224		
N 02	Az épület címe:		Hunyadi utca 3				
N 03	Rendeléstől eltérő használat:						
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:		Egyéb hivatali épületek (irodaházak)		12224		
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:						
N 06	Kapacitás:		3				
N 07	Az épület forgalomképessége:		Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		3		
	Vagyon típusa:						
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:		db :	19	m <sup>2</sup> :	399	
N 09.1	A fő funkció helyiségei:	Irodai helyiség	db :	18	N 10.1	m <sup>2</sup> :	340.0
N 09.2	A fő funkció helyiségei:	Társalgó	db :	1	N 10.2	m <sup>2</sup> :	59.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:		db :	1	N 12.1	m <sup>2</sup> :	29
N 11.2	ebből:	Tanműhely:	db :		N 12.2	m <sup>2</sup> :	.0
N 11.3		Tornaterem:	db :		N 12.3	m <sup>2</sup> :	.0
N 11.4		Uszoda:	db :		N 12.4	m <sup>2</sup> :	.0
N 11.5	Egyéb helyiség		db :	1	N 12.5	m <sup>2</sup> :	29.0
N 13	Sportpályák:	száma:			db :		
N 14		nagysága:			m <sup>2</sup> :		.0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:	a külön tulajdon alapterülete:			m <sup>2</sup> :		.0
N 16		közös tulajdoni hányad:					
N 17	Külön tulajdon:	rendeltetése:					
N 18		forgalomképessége:					



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

N

## Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:	év :	1895
N 19	Az utolsó felújítás éve:	év :	1980
N 20	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	428
N 21	Szintek száma:	db :	1
N 22	Szintek nettó területe:	m <sup>2</sup> :	
N 23	Pinceszint területe:	m <sup>2</sup> :	51
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:	<i>Hagyományos, falazott</i>	1
N 25	Az épület tetőszerkezete:	<i>Magas</i>	1
N 26	Tetőtéri beépítettség:	<i>nem beépíthető</i>	1
N 27	Az épület állapota:	<i>Gazdaságosan nem újítható fel</i>	4
N 28	A fűtési rendszere:	<i>központi</i>	2
N 29	Melegvíz-ellátás:	<i>központi kazánról</i>	3
N 30	Egyéb ellátottság:	<i>műholdas TV adás vétel van</i>	4
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:	db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	<i>Megfelel</i>	1

Intézményi épületrész leírás:

## Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2024	11 936 184
N 34	Becsült érték	2024	11 936 184
N 35	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 10

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Intézmény, nem lakás célú épület "N"

N

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

N

Az intézmény értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2024	+ 11 936 184	11 936 184

készítés dátuma: 2025.FEB.03.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

N

N

Jogi rendezettség: Rendezett

1

## Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:		Egyéb hivatali épületek (irodaházak)		12224
N 02	Az épület címe:		Hunyadi utca 3		
N 03	Rendeléstől eltérő használat:				
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:		Műhelyek	12512	
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:		munkahely		3
N 06	Kapacitás:		4		
N 07	Az épület forgalomképessége:		Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		3
	Vagyon típusa:				
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:		db :	2	m <sup>2</sup> : 42
N 09.1	A fő funkció helyiségei: Garázs		db :	2	N 10.1 m <sup>2</sup> : 42.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:		db :		N 12.1 m <sup>2</sup> :
N 11.2	ebből: Tanműhely:		db :		N 12.2 m <sup>2</sup> : .0
N 11.3	Tornaterem:		db :		N 12.3 m <sup>2</sup> : .0
N 11.4	Uszoda:		db :		N 12.4 m <sup>2</sup> : .0
N 13	Sportpályák:		száma:		db :
N 14			nagysága:		m <sup>2</sup> : .0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:		a külön tulajdon alapterülete:		m <sup>2</sup> : .0
N 16			közös tulajdoni hányad:		
N 17	Külön tulajdon:		rendeltetése:		
N 18			forgalomképessége:		

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

N

## Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:	év :	1992
N 19	Az utolsó felújítás éve:	év :	
N 20	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	42
N 21	Szintek száma:	db :	
N 22	Szintek nettó területe:	m <sup>2</sup> :	
N 23	Pinceszint területe:	m <sup>2</sup> :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:	<i>Hagyományos, falazott</i>	1
N 25	Az épület tetőszerkezete:	<i>Lapostető</i>	2
N 26	Tetőtéri beépítettség:	<i>nem beépíthető</i>	1
N 27	Az épület állapota:	<i>Teljes felújítással megfelelővé tehető</i>	3
N 28	A fűtési rendszere:	<i>központi</i>	2
N 29	Melegvíz-ellátás:	<i>Nincs</i>	1
N 30	Egyéb ellátottság:	<i>nincs</i>	1
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:	db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	<i>Megfelel</i>	1

Intézményi épületrész leírás:

## Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2024	661 970
N 34	Becsült érték	2024	661 970
N 35	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 10

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Intézmény, nem lakás célú épület "N"

N

lapszám: 2. / 3.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

N

### Az intézmény értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2024	+ 661 970	661 970

készítés dátuma: 2025.FEB.03.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: 12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

Sorszám: 1

## Egyéb építmény alapadatai

P 01	Az építmény azonosítója:		Garázsépületek (felszíni vagy föld alatti) és fedett gépjárműparkolók	12421
P 02	Kerítés hossza:		m :	32
P 03	Garázs	alapterülete:	m <sup>2</sup> :	80
P 04		álláshelyek száma:	db :	2
P 05	Üzemanyag-tároló tartály	tartályok száma:	db :	
P 06		térfogata:	m <sup>3</sup> :	
P 07	Légoltalmi óvóhely	alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
P 08		befogadóképessége:	fő :	
P 09	Kilátótorony magassága:		m :	
P 10	Rádió, TV adótorony	magassága:	m :	
P 11		kapacitása:	kW :	
P 12	Transzformátorház:		db :	
P 13	Szabadtéri színpad befogadóképessége:		fő :	
P 14	Kertmozi befogadóképessége:		fő :	
P 15	Köztéri műalkotás	neve:		
P 16		jellege:		
P 17		törzsszáma:		
P 18	Udvari fürdőmedence:		db :	
P 19	Kábeltelevízió-hálózat:		fm :	
P 20	Egyéb:		Garázs és kerítés	

## Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
P 21	Könyv szerinti bruttó érték	2024	8 211 575
P 22	Becsült érték	2024	8 211 575
P 23	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 16

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Egyéb építmény "P"

P

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

Sorszám: 1

### Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
P 21.1	Bruttó érték változás	2024	+ 8 211 575	8 211 575

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

Sorszám: 2

## Egyéb építmény alapadatai

P 01	Az építmény azonosítója:		Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmények	24209
P 02	Kerítés hossza:		m :	
P 03	Garázs	alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
P 04		álláshelyek száma:	db :	
P 05	Üzemanyag-tároló tartály	tartályok száma:	db :	
P 06		térfogata:	m <sup>3</sup> :	
P 07	Légoltalmi óvóhely	alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
P 08		befogadóképessége:	fő :	
P 09	Kilátótorony magassága:		m :	
P 10	Rádió, TV adótorony	magassága:	m :	
P 11		kapacitása:	kW :	
P 12	Transzformátorház:		db :	
P 13	Szabadtéri színpad befogadóképessége:		fő :	
P 14	Kertközi befogadóképessége:		fő :	
P 15	Köztéri műalkotás	neve:		
P 16		jellege:		
P 17		törzsszáma:		
P 18	Udvari fürdőmedence:		db :	
P 19	Kábeltelevízió-hálózat:		fm :	
P 20	Egyéb:		csatorna 0000 0401	

## Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
P 21	Könyv szerinti bruttó érték	2024	1 458 696
P 22	Becsült érték	2024	1 458 696
P 23	Állagmutató	6	80-99% - jó, 89

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Egyéb építmény "P"

P

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg: 12515 - 5

Helyrajzi szám: 90105/1

Sorszám: 2

## Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
P 21.1	Bruttó érték változás	2024	+ 1 458 696	1 458 696

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

a(z) ...../.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 1.2. melléklete

Tisztelt Oszályvezető Úr!  
Kedves Lajos!

A Répszolg központi telephelye volt a Hunyadi u. 3. alatti épületegyüttes. Ez magában foglalta a Kazinczy utcai ma műhelynek használt ingatlanrészét.  
A PALOTA-HOLDING Zrt. 2022-ben megvásárolta a Répszolg teljes tevékenységét lefedő üzletágát, az eszközökkel együtt. Ekkor a tárgyi telephely irodai része, a Hunyadi u. 3. felőli bejárattal ki-  
ürítésre került.

Az ingatlan Kazinczy utcai oldalán található műhelyt, mind műszaki, mind munkavédelmi, mind biztonsági kockázatai ellenére, az új műhely kialakításáig, továbbra is kénytelenek vagyunk  
használni.

Ezért az ingatlan megosztásra került, amit a két telekrészlet övezeti besorolás különbsége is indokolt.

A Hunyadi utcai ingatlanon irodaépület és raktárak találhatóak. Műszaki állapotuk építészetileg elfogadható, azonban gépészeti és elektromos hálózat rossz állapotú.  
Fentiek figyelembevételével az ingatlant eladásra javasoljuk.

köszönöm  
Loránt

Száray Loránt  
Vezérigazgató

**PALOTA-HOLDING Zrt.**

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Telefon: 06-1-414-7103

Mobil: 06-30-894-8454

E-mail: [szaray.lorant@palotah.hu](mailto:szaray.lorant@palotah.hu)

Ez az üzenet titkosított levelet tartalmazhat, valamint személyes adatokat tartalmazhat. Társaságunk a személyes adatokat az Alkalmazotti Adatvédelmi Rendelét (EU Parlament és Tanács 2016/679. sz. rend.) előírásai, a titkosítást a Ptk. (2013. évi V. törvény) szerint látja el. Az üzenet kizárólag a Címzettnek szól. Amennyiben nem Ön a címzett, akkor nem köteles az üzenetet, nem ismerteti meg, nem továbbítja, nem dolgozhatja fel. Amennyiben ezt az üzenetet valamilyen, az üzenet tartalmának közzétételében felmerülő célból tévesen kapta meg, úgy kérjük, semmisítse meg és értesítse az üzenet küldőjét. Felhívjuk figyelmét, hogy a levelek mind címzettje, mind tartalma harmadik személynek beavatkozásával befolyásolható, ezekből az okokból fakadó következményekért - most illetéktelen címzett, hamisított tartalom, vírus - nem vállalunk felelősséget.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-180

---

## AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1152 Budapest, Hunyadi utca 3.



sám alatti

90105/1 hrsz-ú

kivett üzem, gazdasági épület, udvar ingatlanról

---

Budapest, 2025. január

---



**AKTUALIZÁLT ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-180
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Hunyadi utca 3.
Helyrajzi száma	: 90105/1
Ingtalan megnevezése	: kivett üzem, gazdasági épület, udvar
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 2202 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és költségalapuló 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

becsült piaci értéke: **183 300 000 Ft**  
azaz **Egyszáznyolcvanhárommillió-háromszázezer- Ft .**  
Likvidációs érték a forgalmi érték 70%-a: **128 300 000 Ft**  
azaz **Egyszázhuszonnyolcmillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek forgalmi értéke:	104 200 000 Ft
a telek likvidációs értéke:	72 900 000 Ft
a felépítmények becsült piaci értéke:	79 100 000 Ft
a felépítmények likvidációs értéke:	55 400 000 Ft

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítható.

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

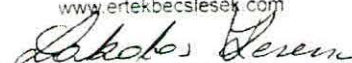
Jelen aktualizálás csak a 2024. május 10-én kelt UJP-180 számú értékbecsléssel együtt érvényes.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. május 7.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. május 7.
Szakvélemény érvényessége	: 2025. május 7.
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 29.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

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, Hunyadi utca 3.	Budapest, XV. Vörösmarty	Budapest, XV. Rákos	Budapest, XV. Szentmihályi
Alapterület	641 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	593 m <sup>2</sup>
Telekméret	2202 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		125 000 000 Ft	159 000 000 Ft	200 000 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2025)	K (2025)	K (2025)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		244 565 Ft/m <sup>2</sup>	386 757 Ft/m <sup>2</sup>	303 541 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33433033	ingatlan.com - 33332725	ingatlan.com - 33594179
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	redukált alapterület	kisebb -4%	kisebb -5%	kisebb -1%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	hasonló 0%	kedvezőbb -10%	hasonló 0%
Telekméret, telekarány		kedvezőtlenebb 10%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 10%
általános műszaki állapot/színvonal	közepes	közepes 0%	felújított -10%	jó -5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	kiépített	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	enyhe vízesedés, repedések	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Hasznosíthatóság	ipari, intézményi	hasonló 0%	üzleti -15%	üzleti -15%
ház műszaki állapota, tagolása, épületszerk.	felújítandó, téglá	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Korrigált egységár:		297 880 Ft/m <sup>2</sup>	263 768 Ft/m <sup>2</sup>	295 406 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		286 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		183 300 000 Ft		
azaz: Egyszáznyolcvanhárommillió-háromszázezer- 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: Autószerelő műhelyként üzemel, 1991-ben épült, pincszint + földszintes, téglá falszerkezetű, betongerenda födemes, magastetős, hullámpala fedéssel, szigetelés nélküli. A helységek padlóburkolata PVC és beton. Nyílászárók fém szerkezetűek, eredetiek, felújítandó állapotúak. A fűtést és melegvíz ellátást gázcirkó biztosítja. Utolsó felújítás kb. 10 éve történt
2. adat: Felújított állapotú, a gépészetet is teljes egészében felújították. A szobák laminált padlóval burkoltak, a wc és a zuhanyzós fürdőszoba pedig járólappal. Az ablak fakeretes, duplaüveges nyílászáró, redőnyel. A fűtést konvektor biztosítja.
3. adat: két szintes épület mely több helyiségre tagolódik u alakban helyezkedik el a sarokteken egy udvart körbe ölelve. A Szentmihályi utcára nagy üvegportálokkal és 2 bejáratral rendelkezik. Többféle hasznosítás lehetséges a helyi építési szabályzat szerint. Műszaki állapot jó.



**5.2.3. Költségalapú értékelési módszer**

**Telek értékének számítása:**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1152 Budapest, Hunyadi utca 3.	Bp, XV. ker., Rákospalota	Bp, XV. ker., Rákospalota	Bp, XV. ker., Rákospalota
telek területe (m <sup>2</sup> )	2 202	845	1 091	1 298
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		73 900 000	85 000 000	109 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2024	2024	2024
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		87 456	77 910	84 669
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
településen belüli elhelyezkedése		0%	0%	0%
meglévő közművek		5%	0%	0%
bontandó épület		-5%	-5%	-5%
eltérő méret		-15%	-10%	-5%
hasznosíthatóság (intézményi terület)		-20%	-20%	-20%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-45%</b>	<b>-45%</b>	<b>-40%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		48 101	42 851	50 801
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>47 300 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Telek értéke kerekítve:</b>		<b>104 200 000 Ft</b>		

*Összehasonlító telek adatok leírása:*

1. adat: összközmű a telek előtt, építési telek, 30%-ig beépíthető, kicsi bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33483497)
2. adat: összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó (225 m<sup>2</sup>) épülettel (forrás: ingatlan.com/33709237)
3. adat: 2 hrsz-on lévő összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33693456)

**Építmény értékének számítása (középület, óvoda):**

Építmény/helyiségcsoport	Nettó alapterület [m <sup>2</sup> ]	építési ktg.*	avulások			helyettesítési/pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	piaci	
Főépület-pince	52	190 000 Ft/m <sup>2</sup>	35%	20%	20%	4 100 600 Ft
Főépület-földszint	405	320 000 Ft/m <sup>2</sup>	40%	20%	20%	49 734 500 Ft
Főépület-emelet	55	320 000 Ft/m <sup>2</sup>	35%	20%	20%	7 304 300 Ft
Melléképület 1.	83	200 000 Ft/m <sup>2</sup>	40%	25%	20%	5 992 600 Ft
Melléképület 2.	173	200 000 Ft/m <sup>2</sup>	40%	25%	20%	12 443 800 Ft
Melléképület 3.	87	200 000 Ft/m <sup>2</sup>	40%	25%	20%	6 253 200 Ft
<b>Építmény értéke összesen:</b>	<b>854</b>					<b>85 800 000 Ft</b>

\* Az építési költségek becsléséhez az ÉKS 2023 adatait használtuk fel. (téglaépület, szerkezet és szakipar, víz és villanszereléssel)

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**190 000 000 Ft**  
azaz **Egyszázkilencvenmillió- Ft .**



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása csak csekély mértékben jellemző, ezért a hozamszámításon alapuló módszer nem kerül alkalmazásra. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, amelyet az értékelési feladatban ellenőrző módszerként vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	183 300 000 Ft	100%	183 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	190 000 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>183 300 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**183 300 000 Ft**

azaz, **Egyszáznolcvanhárommillió-háromszázezer - 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, vagyonjogok 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 értékbecsölő tényezőkért (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-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1152 Budapest, Hunyadi utca 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **183 300 000 Ft**  
azaz **Egyszáznyolcvanhárommillió-háromszázezer- Ft .**

### 8.1. Likvidációs érték megállapítás

A likvidációs (menekülési , likvidálási ) érték a piaci értékből levezetett olyan érték, amelyen a fedezet kényszerértékesítés (például nemteljesítés esetén) során a kapcsolódó becsült ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető. (18/2022. (XII.1.) sz . MNB ajánlás

Az érték meghatározásánál az alábbi megfontolások alapján jártunk el: Forgalmi érték meghatározás, abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben általában a kialakult piaci áraknál alacsonyabb értéken történik az eladás.

A likvidációs érték megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

kényszerértékesítés, ill, követelés érvényesítéséhez kapcsolódó kockázat:	-5%
egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat:	0%
piaci adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat:	-10%
az ingatlan hosszú távú értékállóságának kockázata:	-15%

Kockázati tényezők összesen (levonás):	<b>-30%</b>
--	-------------

Az ingatlan likvidációs értéke: **128 300 000 Ft**  
azaz **Háromszázharminchárommillió-nyolcszázezer- Ft .**

Szakvélemény fordulónapja : 2024. május 7.  
Szakvélemény érvényessége : 45784  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 29.

## TARTALOMJEGYZÉK

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>





a(3) ...../.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 2.1. melléklete

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:8000004/29931/2025

2025.01.30

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 82809/0/A/2 helyrajzi szám**

1158 BUDAPEST XV.KER. Pestújhelyi út 31. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	93	0 0	289/1000	magán
---------------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 264525/1/2007/07.10.01

## 2. bejegyző határozat: 500015/219/1998/98.02.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

## 3. bejegyző határozat: 79705/1996/1993.07.26

3.45 m2 külső kamra 13.50 m2 pincerekesz.

**II R É S Z**

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 264525/1/2007/07.10.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BP.FÖV.XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 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.

Ingatlanjelleg:

11222 - 233

Helyrajzi szám: 82809

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"/>	731
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:		41.0
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:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	5 492 734
F 18	Becsült érték	2003	5 492 734

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 233

Helyrajzi szám: 82809

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 5 492 734	5 492 734

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 233

Helyrajzi szám:

82809

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:	Pestújhelyi út 31
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m <sup>2</sup> : 731
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 : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Helyi védettsége van 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 - 233

Helyrajzi szám:

82809

I

## Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni 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:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2004		5 931 734
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2004		17 900 834
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - túrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 233

Helyrajzi szám: 82809

A/2

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Pestújhelyi út 31		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsóház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	postahivatal		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Postahivatalok		12223
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	93
B 06		közös tulajdoni hányada:	289 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	289 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	72.9
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	5
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	20.4
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	93.3
B 14	Közműellátottság:	villany-víz		6
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
B 16	Fűtési mód:	egyedi: gáz		5
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

\* 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	2003	439 000
B 19	Becsült érték	2004	12 408 100
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 233

Helyrajzi szám: 82809

A/2

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 439 000	439 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2025.FEB.03.



2.2. melléklet



## STS Tervező és Szolgáltató Kft.

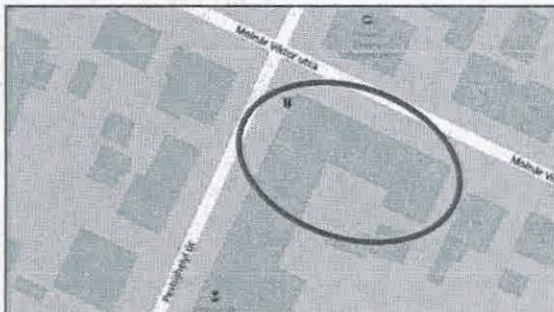
Iroda: 2022 Tahitófalu, Szentendrei út 1.  
E-mail: ..... sts@sts.t-online.hu  
Cégjegyzékszám: ..... 12-09-089350  
Bankszámla szám: .... 10700024-25999907-51100005

Telefon: ..... (+36)-26-385-074  
Web: ..... www.sts.t-online.hu  
Adószám: ..... 12732256-2-13

### STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. (Hrsz.:82809.) alatti társasház  
volt sarki postahivatal homlokzati károsodásról.



(térkép részletek, légi fotó: google.com, openstreetmap.hu, fentről.hu, geoshop.hu, map.geoxapi.com, arcanum.com, települési szabályozási tervek)



Megbízó:

Palota Holding Ingatlan és Vagyonkezelő Zrt.

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.  
Bankszámlaszám: 11715007-20409346-00000000.  
Rákócziné Szigeti Andrea projektiroda vez., témafelelős

Adószám: 10706996-2-42  
Cégjegyzékszám: 01-10-041768  
e-mail: szigeti.anita@palotah.hu

Szakértői véleményt készítette:

STS Tervező és Szolgáltató Kft.

2022 Tahí, Szentendrei út 1.  
e-mail: sts@sts.t-online.hu

Cégsz.: 12-09-089350  
tel.: +36-26-385-074

Tahitófalu, 2024 november 11.

STS munkasz.:

1627/2024.

## **TARTALOMJEGYZÉK**

a

1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. (Hrsz.:82809.) alatti társasház  
volt sarki postahivatal homlokzati károsodásról.

<b>TARTALOMJEGYZÉK.....</b>	<b>2</b>
<b>STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY .....</b>	<b>3</b>
1. A SZAKVÉLEMÉNY JELLEGE, A VIZSGÁLAT CÉLJA:.....	3
2. A VIZSGÁLAT ELŐZMÉNYEI, A RENDELKEZÉSRE BOCSÁTOTT ADATOK ÉS TERVEK: .....	3
3. A VIZSGÁLT ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE: .....	3
4. HELYSZÍNI VIZSGÁLATON TAPASZTALTAK: .....	7
5. A VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	17
6. MEGÁLLAPÍTÁSOK, KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK.....	17
7. ÖSSZEFOGLALÁS: .....	19



## STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. (Hrsz.:82809.) alatti társasház  
volt sarki postahivatal homlokzati károsodásról.

1. A szakvélemény jellege, a vizsgálat célja:

A szakvélemény részleges jellegű. A szakvélemény a Pestújhelyi út 31. szám alatti társasház (önkormányzati tulajdonú) sarki volt postahivatal homlokzati rész károsodásainak rögzítésére, a kiváltó okok megállapítására, helyreállítási- szükség esetén megerősítési javaslat tételére terjed ki.

2. A vizsgálat előzményei, a rendelkezésre bocsátott adatok és tervek:

A szakvéleményt a Palota Holding Ingatlan és Vagyonkezelő Zrt. (1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.) képviselőjében Rákócziné Szigeti Andrea projektiroda vezető (telefon: +36-30/693-3064, e-mail: szigeti.anita@palotah.hu) témafelelős 2024. november 11.-én e-mail-ben küldött megbízása alapján készítettük el.

A vizsgálat érdekében 2024. november 07.-én helyszíni bejárást, szemlét tartottam, melyen jelen volt a megbízó részéről Szilágyi Szabolcs (telefon: +36-20/544-4993, e-mail: szilagyiszabolcs@palotah.hu) is.

Az épületről semmilyen előzmény anyagot, tervet nem tudtak a rendelkezésünkre bocsátani.

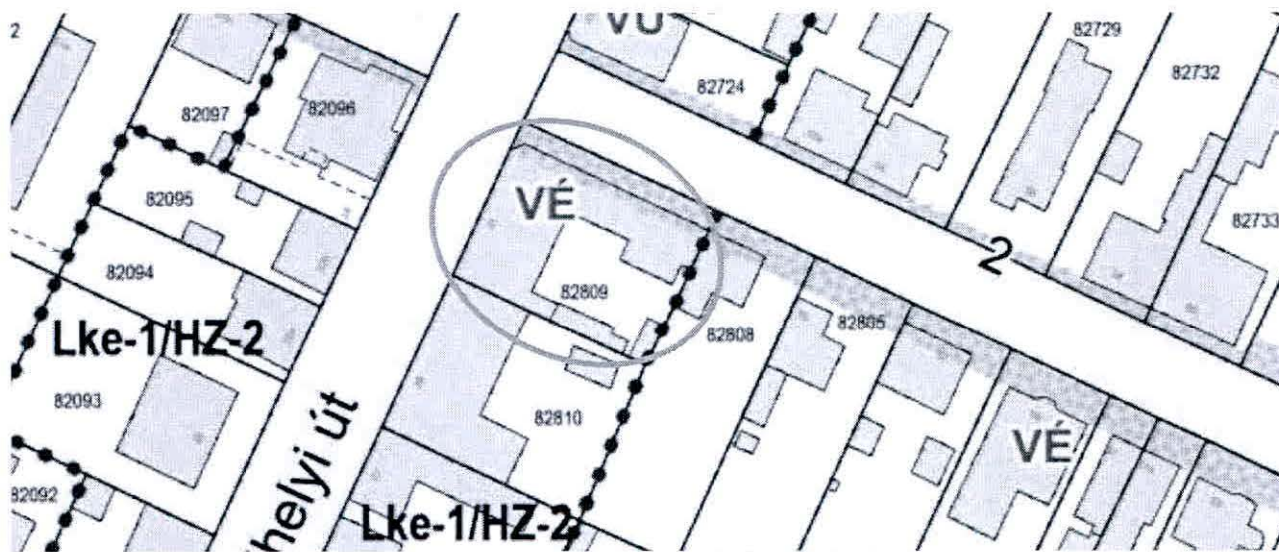
3. A vizsgált épület általános ismertetése:

A vizsgált épület Lke-1/HZ-2 építési övezetbe sorolt. A telek védett településrészen (VT) helyezkedik el. A telken lévő épület is védelem alatt áll (VÉ).

A telek a Pestújhelyi út és Molnár Viktor utcasarkon helyezkedik el. A telek közel téglalap alaprajzú.

A telken lévő épület zártosrú beépítés mellett a Pestújhelyi úton a telekhatáron, a Molnár Viktor utcában keskeny előkerttel készült.

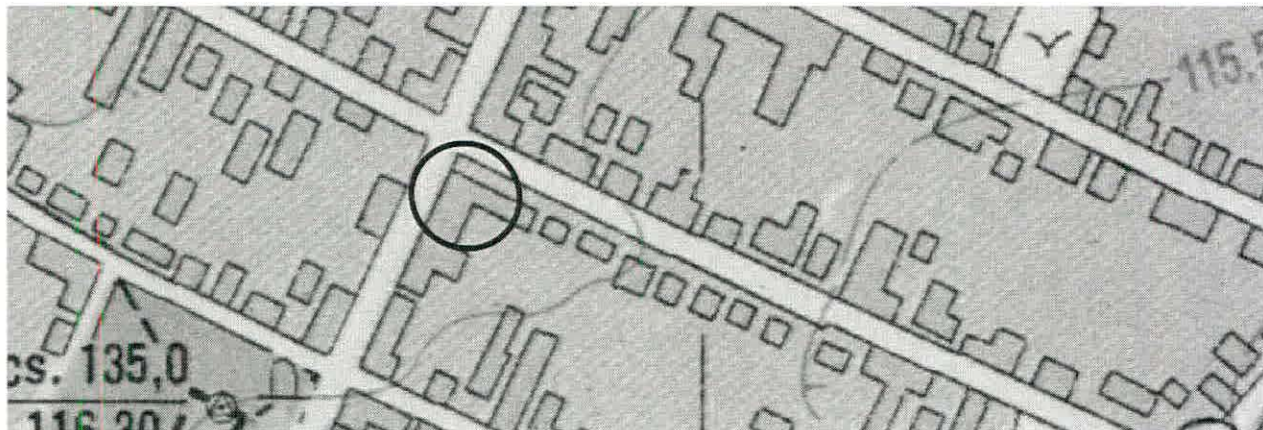
Az épület részleges (pince) + földszint elrendezéssel, magastetős kialakítással épült. A pince a vizsgált résztől távolabb, az udvari bejáró tulsó oldalán helyezkedik el.



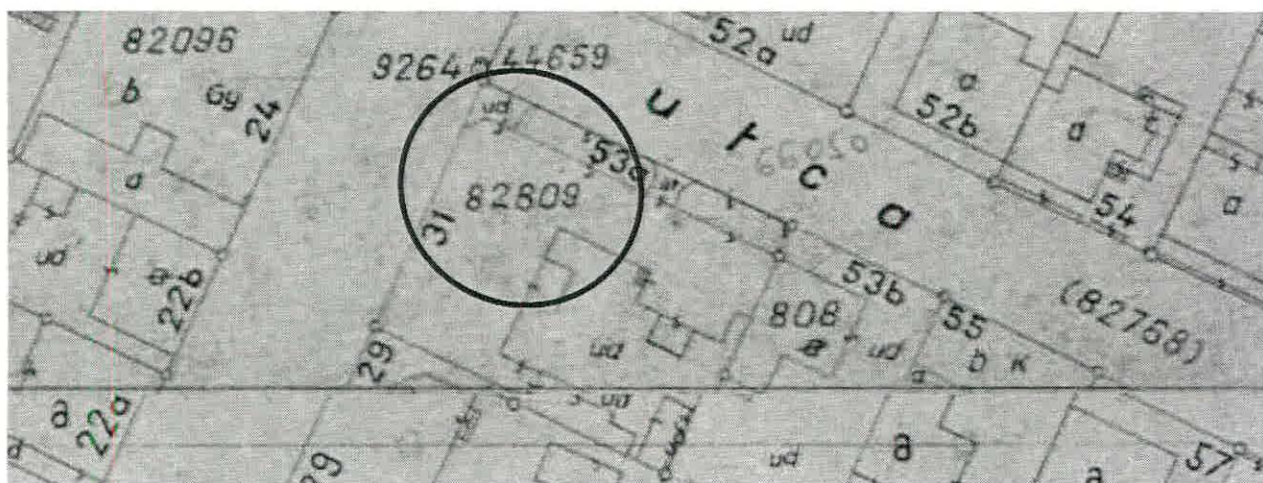
1. melléklet a Budapest, XV. kerület szabályozási terv részlet. 2023.12.15.



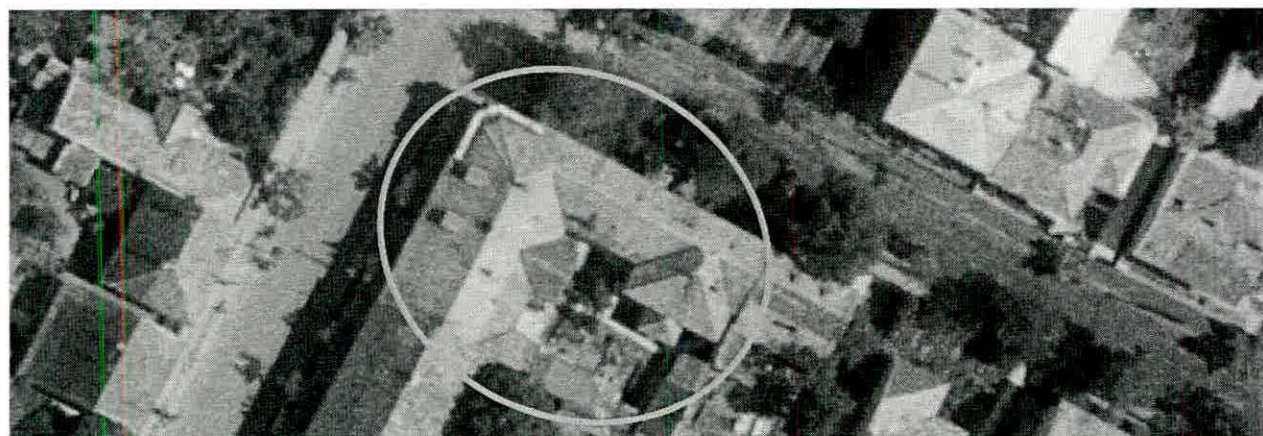
Az épületben bérlakások és a sarkon az önkormányzati tulajdonú volt postahivatal rész található.



10 000 térkép részlet 1966



Helyszínrajzi részlet 1944



légifotó 1967.06.



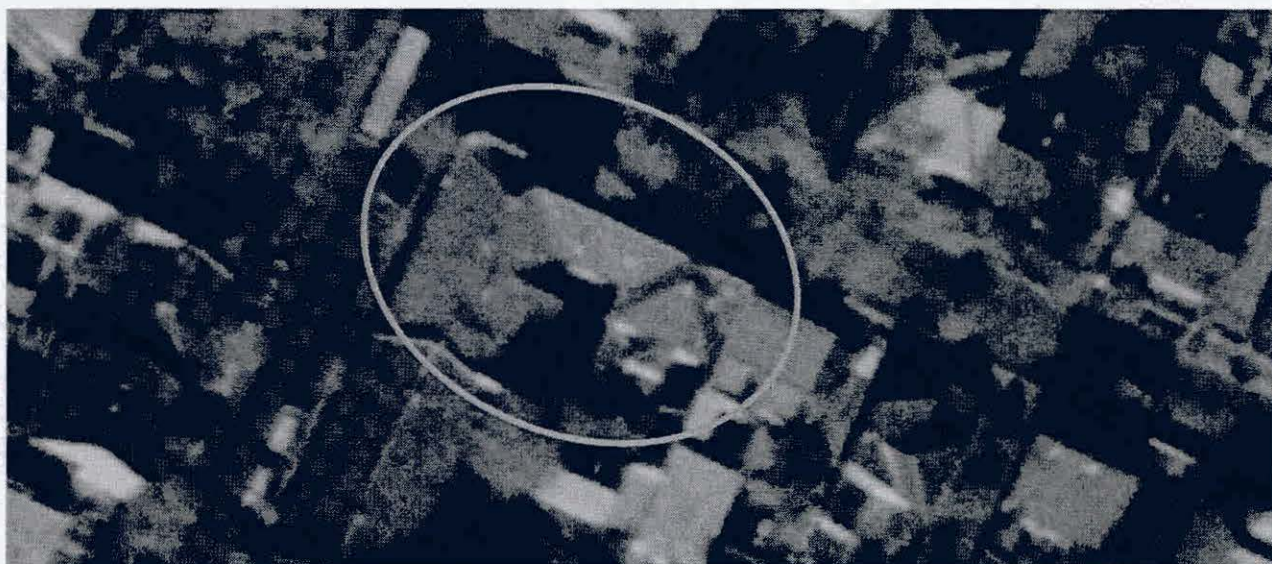
Statikai Szakértői Vélemény a 1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. (Hrsz.:82809.) alatti társasház  
volt sarki postahivatal homlokzati károsodásáról.



*légifotó 1971.10.*



*légifotó 1977.03.*



*légifotó 1990.10.*





Műholdkép 2016.07

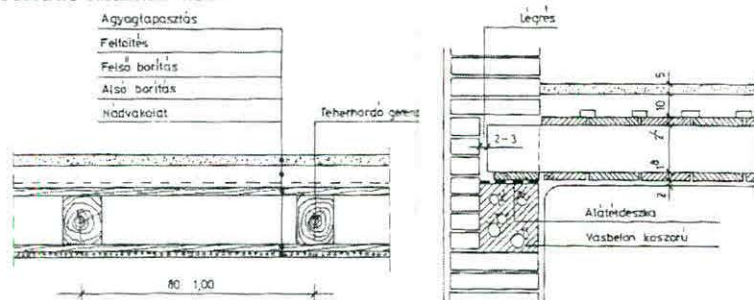


Műholdkép 2024.03

Az épület „L” alaprajzi elrendezésű, részleges pince + földszint elrendezésű, magastetős kialakítású.

Az épület teherhordó főfalas kialakítással készült, a Pestújhelyi oldal kétraktusos, míg a Molnár Viktor utcai rész alapvetően egytraktusos elrendezésű. A teherhordó falak a kontúrvonalon és belül vegyesen hossz- és haránt irányban találhatók.

Az általunk vizsgált rész az épület sarkán helyezkedik el. A földszint feletti födém borított fa gerendás kialakítású.





A tetőszerkezet a záróödémtől független, kötőgerendás, függesztőműves, szelemenés, állószerű kialakítású kontyolt nyeregtető, az alaprajz miatt tagolt elrendezéssel (lásd légifotókat).

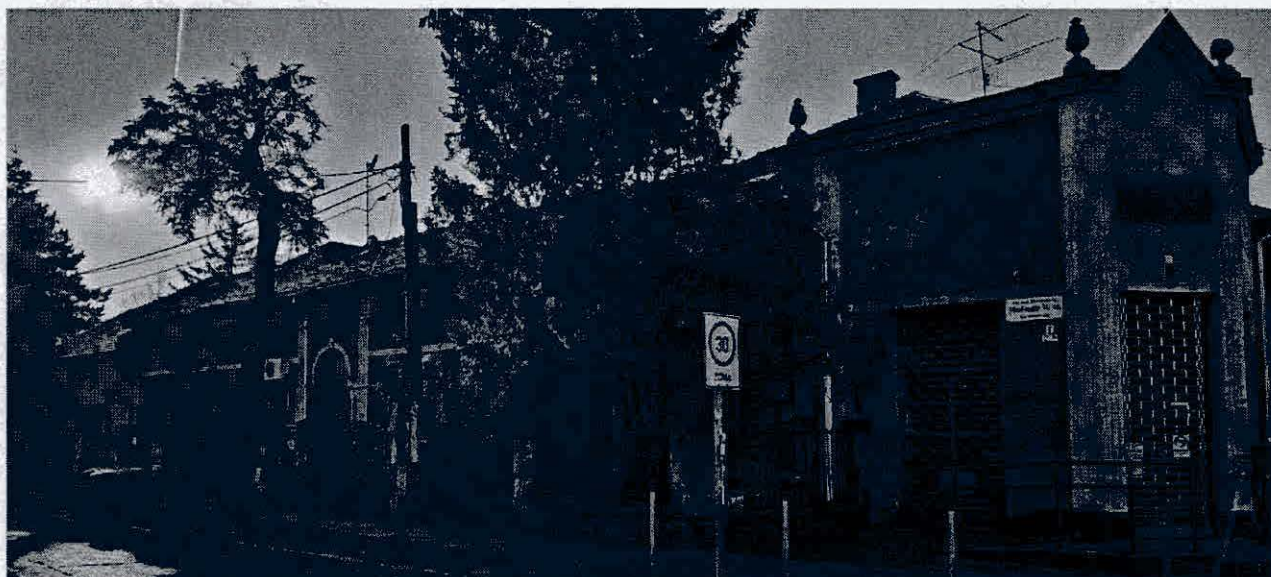
A tetőszerkezet szarufáin lécezés és a Pestújhelyi út irányában hornyolt szalagcserépfedés, míg a Molnár Viktor utca irányában hódfarkú cserépfedés található.

Az épület építési ideje a szerkezetek jellege, a műszaki megoldások és az anyaghasználat alapján az 1900-as évek első évtizedeire tehető.

#### 4. Helyszíni vizsgálaton tapasztaltak:



*Sarki rész belülről (volt posta). A fafödemen repedések láthatók.*



*Molnár V. utcai homlokzat.*



Statikai Szakértői Vélemény a 1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. (Hrsz.: 82809.) alatti társasház volt sarki postahivatal homlokzati károsodásáról.



*Pestújhelyi utcai homlokzat.*



*Sarki magas attikás homlokzati rész, műkö fedéssel és műkö díszekkel. A homlokzat felső részén egy felülről lefutó (lefelé záródó) repedés látható. A földem alsó síkon, a nyílás redőnytök felett vízszintes repedés mutatkozik. A homlokzati díszek, szétfagytak, jelentős részük hiányzik. A lábazon és felette felázásra utaló vakolat szétfagyás és hiány láthatók.*



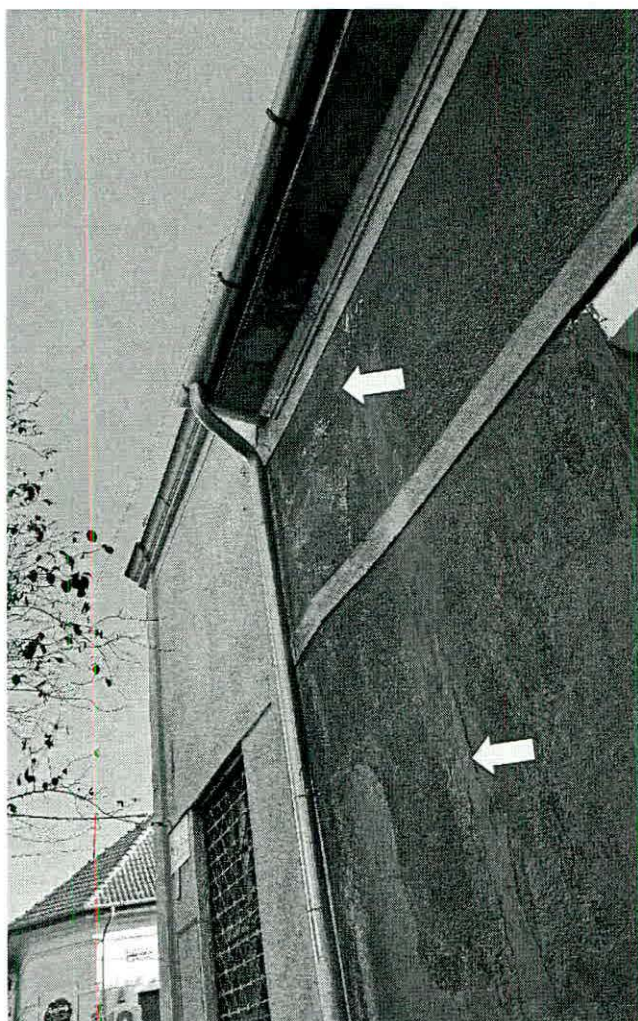


*Molnár V. utcai oldal. A homlokzaton jelentős elszíneződés, sókiülés látható a vízvezetés rendezetlensége miatt. A bádogozás több helyen meggörbült a faltól elvált. Az attika végénél ferde repedés mutatkozik.*



*Molnár V. utcai oldal. A homlokzaton jelentős elszíneződés, sókiülés látható a vízvezetés rendezetlensége miatt. Az ereszeszkázat alsó része ezen szakaszon a leázások miatt károsodott, alulról utólagosan lett javítva. Az ereszcatorna és ejtőcső nemrégén lett cserélve.*





*Pestújhelyi utcai oldal. A homlokzaton jelentős elszíneződés, sókiülés látható a vízvezetés rendezetlensége miatt. Az ereszcsontra régebbi, az ejtőcsövet cserélték. A műkö elemeknél elmozdulás mutatkozik.*

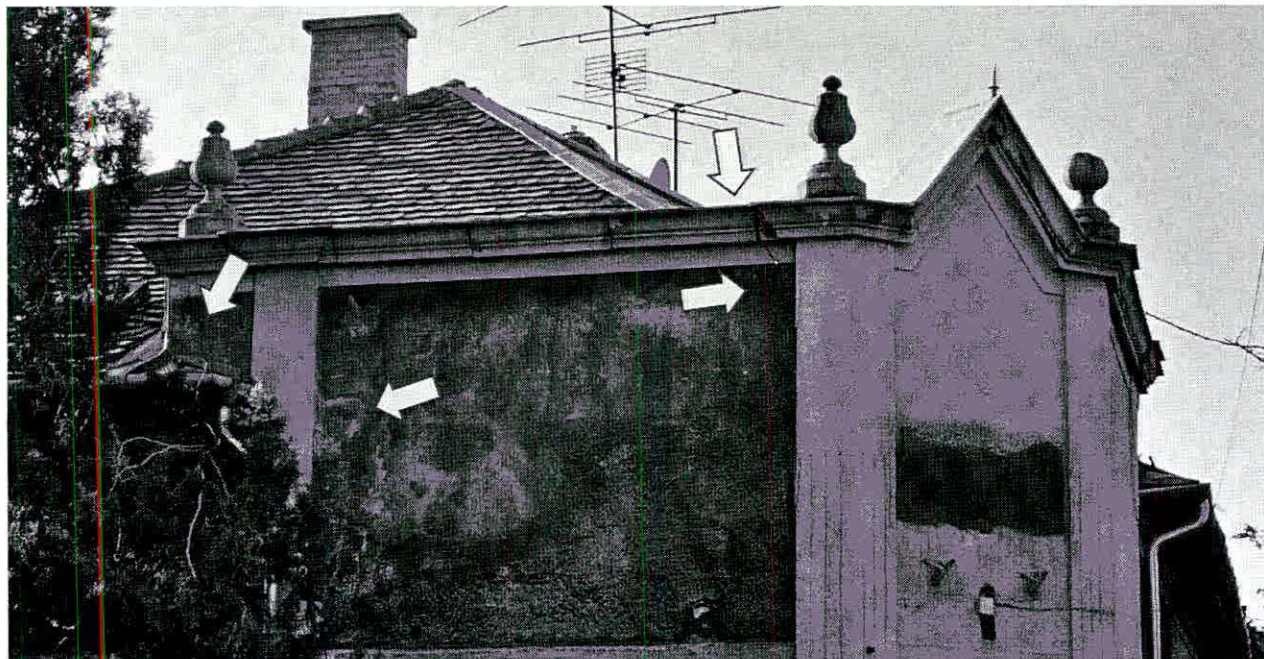




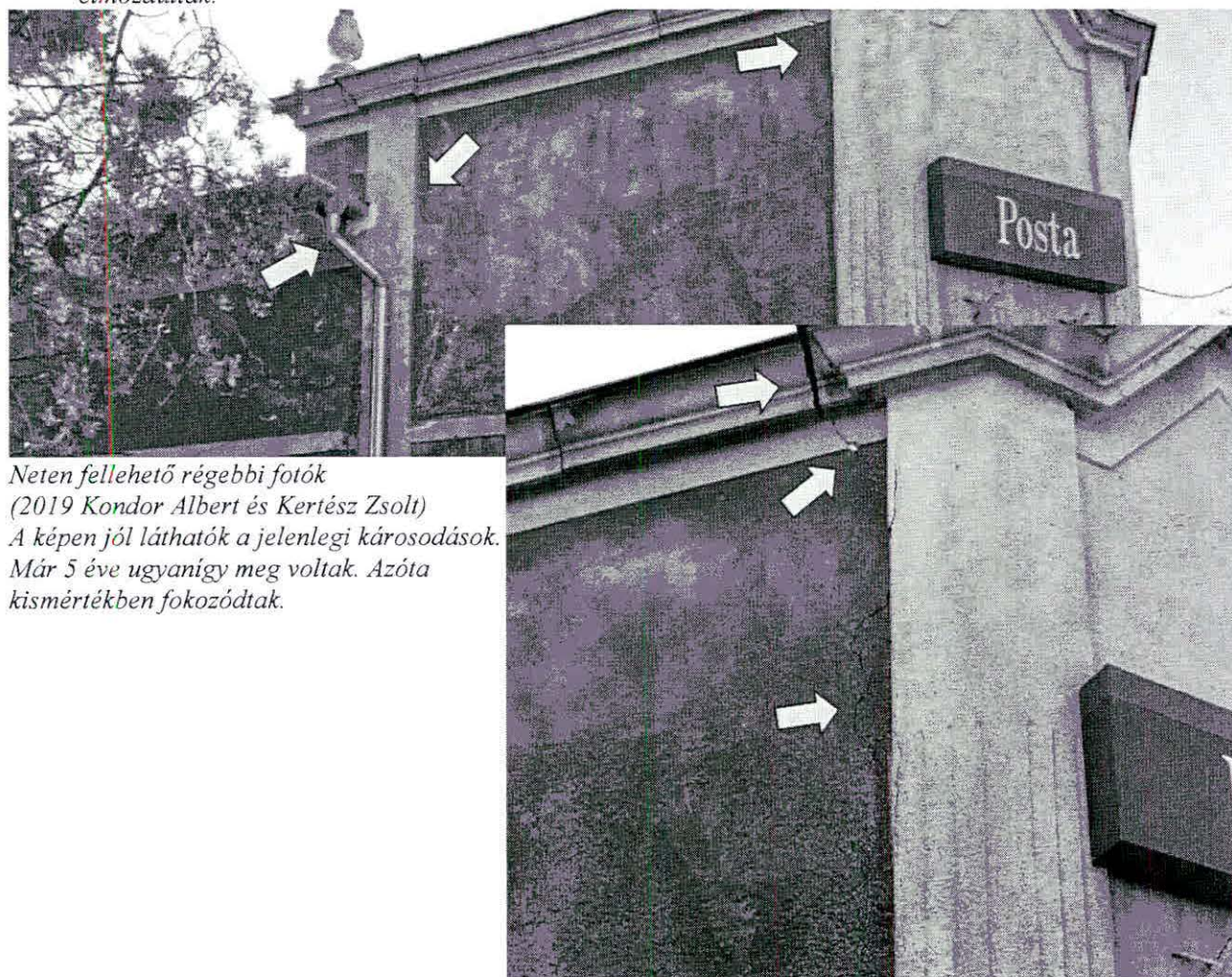
*Pestújhelyi utcai oldal. A homlokzaton jelentős elszíneződés, sókiülés látható a vízvezetés rendezetlensége miatt. A sarokrésznél közel függőleges, felfelé megnyíló repedés alakult ki. A repedés maximális mértéke 4-8 mm. A fenti műkö elemek elmozdultak az elmozdulás mértéke cm nagyságrendű.*







*Pestújhelyi utcai oldal. A homlokzaton jelentős elszíneződés, sókiülés látható a vízvezetés rendezetlensége miatt. A sarokrésznél közel függőleges, felfelé megnyíló repedés alakult ki. A fenti műkö elemek elmozdultak.*



*Neten fellelhető régebbi fotók (2019 Kondor Albert és Kertész Zsolt) A képen jól láthatók a jelenlegi károsodások. Már 5 éve ugyanígy meg voltak. Azóta kismértékben fokozódtak.*



Statikai Szakértői Vélemény a 1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. (Hrsz.: 82809.) alatti társasház volt sarki postahivatal homlokzati károsodásáról.



Neten fellelhető régebbi fotók (2013.10. Jóna Tamás). A képen a jelenlegi károsodások, már 11 éve is meg voltak, csak kevésbé erőteljesen.



Sarki homlokzat felső része. A bal oldalon a jelentős homlokzati repedés látszik. A ferde műkö alsó részén jelentkezik repedés. A jobb oldali műkö dísz felső része szétfagyott, hiányzik (leesett vagy eltávolították).





*Az épület sarkánál alaprajzi letörés helyezkedik el, melyet a tetőidom is lekövet. Ezen letört tetőszakaszon nem cserepezés, hanem deszkázatra készített korcolt bádogfedés található.*



*Sarki rész a padlástérből. A lefutó szarukon, élszarukon, deszkázaton, alátámasztó oszlopon és kötőgerendán leázásra utaló elszíneződés és korhadás jelei láthatók. Az oldalfal is ázik, rajta szétfagyott a vakolat, nagy felületen levált.*





*Sarki rész a padlástérből. A lefutó szarufákon, élszarukon, deszkázaton, alátámasztó oszlopon, szelemeneken leázásra utaló elszíneződés és korhadás jelei láthatók. Cserepeken elszíneződés, salétromosodás látható. A cserepezés és bádogozás közötti váltásnál kilátni, hézag van.*





Sarki rész a padlástérből. A lefutó élszarukon, deszkázaton, alátámasztó oszlopon leázásra utaló elszíneződés és korhadás jelei láthatók. A bal oldali részen a vízszintes fogófát kis keresztmetszetű dúccal támasztották meg. Cserepeken elszíneződés, salétromosodás látható. A cserepezés és bádogozás közötti váltásnál kilátni, hézag van.



Sarokrész a tetőkibívón keresztül. A műkö dísz alsó részén repedés látható.





*A cserepezés több helyen töredezett, elmozdult, törmelék van rajta. Az attikafalon lévő bádogozás több helyen erőteljesen meggörbült, elmozdult. Az attikafal hátsó felületén a felázás miatt a vakolat szétfagyott, levált.*

#### 5. A vizsgálat módszere

Az épület vizsgálata szemrevételezéssel történt. A vakolatleválás és a szerkezet jellege, építési korára jellemző kialakítása miatt a teherhordó részek meghatározhatók voltak. A tapasztaltakat fotókon rögzítettük (lásd fentebb).

#### 6. Megállapítások, következtetések, javaslatok

Az épület sarki részén tapasztalt károsodások annak előrehaladott kora, és a karbantartásának hosszú távú hiánya miatt alakultak ki.

Az épület régen készült (kb. 100 éve) az akkor használatos anyagokkal, járatos szerkezeti megoldásokkal.

A jelzett homlokzati repedés, károsodás a fellelt fotók alapján már régóta jelentkezett, jelenlegi formáját lassú folyamat keretén belül nyerte el.

A repedés a homlokzat földem feletti részén alakult ki, felfelé megnyíló jelleggel. A földszinti falon ilyen károsodás nem látható. Ez egyértelműen azt bizonyítja, hogy nem a teljes épületsarok mozdult meg, hanem csak a földem feletti attika rész.

Az attikafal belső oldalán a süllyesztett elrendezésű kontyolt nyeregretető helyezkedik el. A tető szarufák, élszaruk talpszelemenje az attikafalba van befalazva, a fal magasságának kb. felénél. Ez alapján a tetőszerkezet merevíti, fogja vissza ezen attikafalat.

A tetőszerkezet jelentős részben az eredeti faanyagokat tartalmazza. A cserepezés és lécezés annál felhasznált anyagok alapján már sok évtizeddel ezelőtt (kb. '60-es '70-es években) le lett cserélve, át lett rakva. De ezen cserepek és lécezés fölött is eljárt az idő. Sok cserép anyagában átázik, átfagyott, mállik, a nedvesség így be tud jutni az ácsszerkezethez.



A tető sarki részén egy köztes tetősík került kialakításra a szarufákon deszkázattal és korcolt bádóg fedéssel. A tető és az attikafal közötti nagyméretű vápa is bádogozással fedett.

A bádogozás és cserépfedés csatlakozása nem korrekt, a padlástérből kilátni rajta, így a nedvesség is be tud jutni. A ferde tetősík és hajlatbádogozás jelentősen hullámos, ami mozgásokra utal, ezáltal a korcokon keresztül is bejuthat a csapadék az ácsszerkezethez.

Ez a beázásos helyzet már régóta fennállhat. Ennek következtében a tetőszerkezet faanyaga nedves, elszíneződött rajta korhadás, gomba és rovarkártevők nyomai láthatók. Ezen károsodás fokozottan az attikafal mögötti részen jelentkezik. Több ácsszerkezeti elem (szarufa, élszaru, fogófa, ferde dúc, oszlop) jelentősen károsodott, deformálódott.

Az ácsszerkezet az attikafalra támaszkodik és annak megfogását is végzi. Az ácsszerkezeti elemek károsodása, deformálódása következtében azok mozgása mozdíthatta meg az attikafalat is.

A további károsodások megszüntetése érdekében az ácsszerkezetet haladéktalanul végig kell vizsgálni, meg kell erősíteni és ki kell javítani.

A károsodott elemeket a károsodás mértékének megfelelően kell megerősíteni vagy kicserélni. Az ácsszerkezet javítása közben ügyelni kell minden szerkezeti rész stabilitására. Szükség esetén ideiglenes dúcolatot, állványzatot, összefeszítéseket kell alkalmazni. A megerősítés, javítás nem csak az ácsszerkezeti elemeket, hanem azok kapcsolatait is érinti. Ezennél szükség esetén ácskapcsokat, átmenő menetes szárazakat, vagy szerkezeti facsavarokat kell beépíteni.

Az ácsszerkezet megerősítés mellett a károsodást eredményező kiváltó okot is meg kell szüntetni. Át kell vizsgálni a teljes bádogozást és szükség esetén javítani, cserélni kell. Ez a cserepezésre is vonatkozik. Ezen munkálatok kapcsán a tetőn lévő fölösleges antenna kivezetéseket meg kell szüntetni. A tetőkibúvók környezetét is végig kell ellenőrizni.

A tetővel összefüggésben az attikafal bádogozását is végig kell ellenőrizni.

Az attikafalakon lévő leázások jelentős része is a fent leírt javítási munkálatokkal megszüntethető.

Az attika tetején lévő négy műkö dísz közül már kettő jelentősen károsodott, hiányos. A másik kettő díszben is mutatkoznak repedések az előrehaladott koruk és környezeti hatásoknak kitett állapotuk miatt. Ezen díszekről részek bármikor letörhetnek, balesetet okozhatnak. Célszerű ezen elemeket eltávolítani, vagy lecserélni. Védett épületjellege miatt az eltávolított elemeket meg kell őrizni (célszerű az udvarra letárolni).

A tetőszerkezet megerősítése után az attikafal jelenlegi állapotának stabilizálása érdekében a felső talpszelemen síkon a falat célszerű visszakötésekkel ellátni. Ez a falon és talpszelemenén átmenő menetes szárazakkal, teherelosztó lemezzel csavarozással történhet (M12mm menetes szár, M12mm alátét és csavaranya horganyzott felületkezeléssel 8.8 anyagminőséggel, Lp100x100x8mm teherelosztó lemezzel S235JR anyagminőséggel). A visszakötés 60-80 cm-ként készülhet. A homlokzaton a lemez és a csavar a vakolatba süllyeszthető.

Ezt követően lehet a homlokzaton lévő repedést helyreállítani. A repedést fagyálló, rugalmas fugázóanyaggal kell kitölteni. A repedés két oldalán kb. 25-25 cm szélességben erősítő hálóval ellátott új vakolatot kell készíteni.

Javítási munkálatok végzése közben a meglévő, megmaradó épületszerkezeti részek, folyamatos stabilitására és épségére ügyelni kell.

Kivitelezés közben az érvényben lévő baleset- és munkavédelmi előírásokat be kell tartani.



## 7. Összefoglalás:

Az épület kb. 100 éve épület, az akkori kornak megfelelő anyagokkal, technológiával. A jelzett homlokzati károsodás a karbantartásmentesség és a tetőszerkezet hosszútávon bekövetkezett állagromlása miatt alakult ki.

**A tetőszerkezet, cserepezés és bádogozás állapota** a helyszínen látottak alapján **tűrhető, illetve részben veszélyes**. A tető ácsszerkezetét faanyaga részben megtartható, megerősítendő. Ezt faanyagvédelmi szakértő és/vagy rutinos ácsmester bevonásával kell elvégezni. Az ácsszerkezet ázásának elkerülése érdekében a cserepezést és bádogozást is ki kell javítani, ill. szükséges helyeken le kell cserélni. A padlástérben lévő sok lomot el kell távolítani.

**Az épület attikafala tűrhető, részben veszélyes állapotú.** A falat a megerősített ácsszerkezethez kell visszakötéssel ellátni. Ezt követően a homlokzati repedés lejavítható.

**Az attikafalon lévő díszek károsodott állapotuk miatt eltávolítandók.**

Tahitótfalu, 2024 november 11.

**S T S**  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
2022 Tahí, Nefelejcs utca 52.  
Banksz. sz.: 10700024-25999907-51100005  
Adószám: 12792256-Z-13

Szlancsik László

okl. építőmérnök, MKnytsz.: 13-2774  
tartószerkezeti vezető tervező T  
tartószerkezeti szakértő SZÉS-1



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0333

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. fsz. 2.



szám alatti

82809/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2025. február

---



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0333
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Pestújhely
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. fsz. 2.
Helyrajzi száma	: 82809/0/A/2
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 93 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 93 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 537 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 731 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 289 / 1000
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: **49 900 000 Ft**  
azaz **Negyvenkilencmillió-kilencszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **3 380 000 Ft**  
azaz **Hárommillió-háromszáznyolcvanezer- 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 : 2025. február 4.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. február 7.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekezesek.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 vélemény 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):	1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. fsz. 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	93,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	82809/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. 3,45 m <sup>2</sup> külső kamra 13,5 m <sup>2</sup> pincerekesz.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: -

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Pestújhely városrészében, a Pestújhelyi út és a Molnár Viktor utca sarkán fekszik. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok biztosítanak, a megálló kb. 30-300 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül 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 vizsgált ingatlant befoglaló épület a Pestújhelyi út és a Molnár Viktor utcák által határolt saroktelken helyezkedik el. A társasházi egység az 1930/40-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. Az utcafrontra zárt sorú beépítéssel épült, belső udvaros kialakítású földszintes lakóépület függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a zárófödém fa szerkezet. A homlokzaton hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre, a lábazati részen- talaj ment felvizesedés okozta – vakolathiányosságok/hibák tapasztalhatók. A fa ácsszerkezetű magastető cseréppel borított, ereszcsonna állapota megfelelő, a felszíni csapadékelvezetés megoldott.

Az értékelt ingatlan eredeti funkciója szerint postaként üzemelt, az elmúlt években nem hasznosított. Több bejárattal rendelkezik mind az utca, mind a belső udvar felől. A szemle időpontjában a belső tér megközelítése a Molnár Viktor utca felől nyíló mellékajton keresztül volt lehetséges, melynek fa szerkezeti elemei kis mértékben vetemedettek, záregysége megfelelő állapotú. A többi bejárat nyithatósága nem tesztelt, homlokzati nyílászárók ráccsal ellátottak, az ablaktáblák megfelelő állapotban, szemrevételezés alapján biztonságtechnikai szempontból megfelelőek. Az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott földgáz, elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést az elmúlt évtizedben beépített gázcirkó biztosíthat, a fűtési hő leadása lemezdíatórakkal történik, a HMV ellátás felső szerelésű vízmelegítővel megoldható, gépészet működőképessége nem tesztelt. A felületképzések elhasználódottak, nem részesültek felújításban az elmúlt évtizedekben, a padozaton mozaiklap, linóleum elhelyezett, a falak festettek, a vizeshelyiségben részben csempével ellátottak.

A tartószerkezeti elemeken lokálisan – szigetelési hiányosságok okozta - ázási nyomok, vakolatmállás/omlás, foltosodás, melyek a tartószerkezet állékonyságát ugyan nem befolyásolják, ugyanakkor javításuk javasolt.

#### Épület:

Épület építési éve:	1930/40-es évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint		
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, vízzáró szigetelés		közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla		közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa zárófödém		közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedés		közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott		felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempiburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	gerébtokos fa szerkezet, dupla üvegezés	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,60 m	magas
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű párnafa tokozású ajtók	közepes
Fűtési rendszer:	gázcirkó biztosítja radiátorokkal	jó
Melegvíz biztosítása:	felső szeerlésű elektromos vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	
Felújítás éve:	2015 környéke	
Felújítás tárgya:	fűtésrendszer korszerűsítése (új gázcirkó)	
<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: (2025 Q1)

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).  
 $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% \text{, egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$
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. Költségalapú 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) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- 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:	Pestújhely	
Társasház telek területe:	731 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	289	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	211,26 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	80 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,2	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>3 380 000 Ft</b>	<b>, Hárommillió-háromszáznyolcvanezer- 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
	1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. fsz. 2.	Budapest, XVI. Újmátyásföld	Budapest, IV. Megyer	Budapest, XVI. Rákosi út
Alapterület	93 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		29 800 000 Ft	39 000 000 Ft	47 000 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2025)	K (2025)	K (2025)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		638 571 Ft/m <sup>2</sup>	585 000 Ft/m <sup>2</sup>	742 105 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 34387776	ingatlan.com - 34490632	ingatlan.com - 34553938
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	kisebb -5%	kisebb -3%	kisebb -4%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Pestújhely	XVI. 0%	IV. 5%	XVI. -10%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	utcai	utcai 0%	utcai 0%	utcai 0%
általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	közepes -5%	jó -10%	jó -10%
hasznosíthatóság	üzlet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb helyiségek	külső tároló, pince	nincs 5%	nincs 5%	parkoló, pince -5%
építés éve, épületszerkezet	1940-es évek	1980 -5%	2001 -5%	1950 0%
ház műszaki állapota	átlagos	hasonló 0%	jó -5%	hasonló 0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-10%</b>	<b>-13%</b>	<b>-29%</b>
Korrigált egységár:		574 076 Ft/m <sup>2</sup>	507 195 Ft/m <sup>2</sup>	529 863 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>537 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>49 900 000 Ft</b>		
<b>azaz: Negyvenkilencmillió-kilencszázezer- Ft .</b>				

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: 42 m<sup>2</sup> területű, földszintes, üzlethelyiség, utcai portállal sétáló utcában. Az épület 80 évek közepén épült. Állapota átlagos.
2. adat: 60 nm-es, négyemeletes társasház földszintjén. A helyiség egy légtérű, kis konyha, mellékhelyiség, tárolóhelyiség. Egyedi fűtésű (kombi-cirkó).
3. adat: frekvenciált helyen sarki üzlethelyiség, saját utcai parkolóval és 20 nm-es pincével. Légkondicionált, gázcirkós fűtés, 3 fázisú áram



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. fsz. 2.	Bp., IV. Megyer	Bp., XV. Apolló	Bp., XVI. Csömöri
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	93	60	80	155
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		200 000	180 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 167	2 138	2 145
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-7%	-3%	12%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	-5%
fővároson belüli elhelyezkedés		5%	5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	15%	15%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-7%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 958 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 509 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 518 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 662 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 60 nm-es, négyemeletes társasház földszintjén. Kombi-cirkó. Ingatlan.com/34490632
2. adat: családi ház alsó szintjén lévő üzlet. Jekenleg vegyeskereskedésként üzemel. Ingatlan.com/34553370
3. adat: 1. emeleti, jó állapotú üzlet, forgalmas főúton. Ingatlan.com/34552804

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	2 662 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	87%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>2 584 589 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 77 538 Ft
Igazgatási költségek:	2% 51 692 Ft
Egyéb költségek:	5% 129 229 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>258 459 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	2 326 130 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>29 100 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**29 100 000 Ft**

azaz **Huszonkilencmillió-egyszázezer- 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 bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon 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:	49 900 000 Ft	100%	49 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	29 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>49 900 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**49 900 000 Ft**

azaz, **Negyvenkilencmillió-kilencszázezer- 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, vagy 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 értékbecslés befolyásoló tényezőkért (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. tulajdonja).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1158 Budapest, Pestújhelyi út 31. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **49 900 000 Ft**  
azaz **Negyvenkilencmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. február 4.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. február 7.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. 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"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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:8000004/29931/2025

2025.01.30

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 82809/0/A/2 helyrajzi szám**

1158 BUDAPEST XV.KER. Pestújhelyi út 31. földszint. ajtó:2. "feldülvizsgálat alatt"

**ILRÉS Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	93	0 0	289/1000	magán
---------------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 264525/1/2007/07.10.01

2. bejegyző határozat: 500015/219/1998/98.02.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okirathban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 79705/1996/1993.07.26

3.45 m2 külső kamra 13.50 m2 pincerekesz.

**ILRÉS Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 264525/1/2007/07.10.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BP.FŐV.XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1158 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**ILRÉS 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**



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

Társasháztulajdon  
alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi IV-XV. kerületi IKV a 2749 sz. tulajdoni lapon, 82809 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Pestújhelyi út 31.(Molnár Viktor u.31.) szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az előbbiek szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 731 m<sup>2</sup>.
- II. Alap és felmenő falak, pillérek, kémények, szellőzők.
- III. Közbenes földem burkolat nélkül, valamint a záróföldem.

- 2 -

- IV. Tűzön kívüli kémények, szellőzők, kéményfedkövek.
- V. Belsőszervezetek (kéményszegélyek, falszegély, párkányfedések, könyöklők, függő és lefolyósatornák).
- VI. Közös padlástér.
- VII. Bejárati kapu, kapualj.
- VIII. Közös tároló, WC, mosókonyha.
- IX. Pincei folyosók, előterek.
- X. Házvilágítási berendezések.
- XI. Külső homlokzat és lábazat, épület körüli járda.
- XII. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdon fogyasztásmérőig.
- XIII. Víz nyomóvezeték a vízórától a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XIV. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig.
- XV. Csatornavezeték a külön tulajdontól a telekhatárig.
- XVI. Levélszekrények, kukásedények.

2) A közös tulajdon 1000/1000, azaz egyezer/egyezer tulajdoni hányadból áll.

*B. Külön tulajdon*

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklések és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

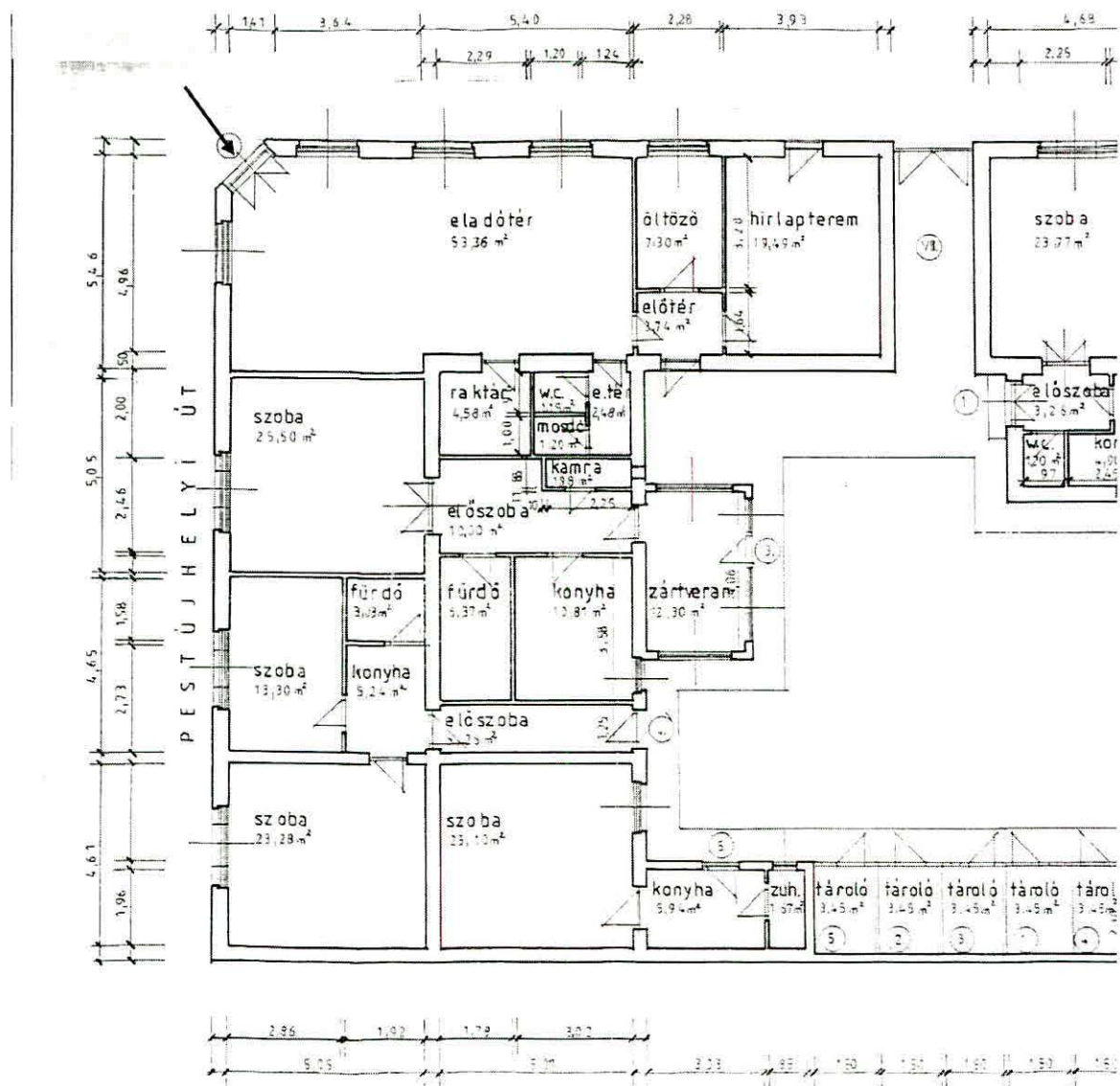
1. A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt Pestújhelyi út 31. földszint 1. ajtó alatti, 2 szobából és 1 fülkéből, valamint hálófülke, előszoba, fürdőszoba+WC, konyha és WC mellékhelyiségből álló, 72 m<sup>2</sup> alapterületű öröklék, a hozzá tartozó 3 m<sup>2</sup> külső kamra, 4 m<sup>2</sup> pincerekesz, valamint a közös tulajdonból 222/1000 eszmei hányad.

2. A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt Pestújhelyi út 31. földszint 2. szám alatti, 2 eladótárból és 5 mellékhelyiségből álló, 93 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethe-lyiség, a hozzá tartozó 3 m<sup>2</sup> külső kamra, és 14 m<sup>2</sup> pincere-kesz, valamint a közös tulajdonból 289/1000 eszmei hányad.

3. A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt Pestújhelyi út 31. földszint 3. ajtó alatti, 1 szobából,



ALAPRAJZ





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat

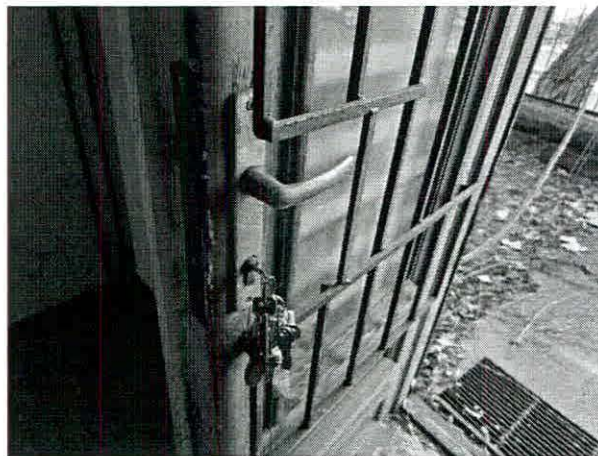


05. utcafront/ingatlan elhelyezkedése

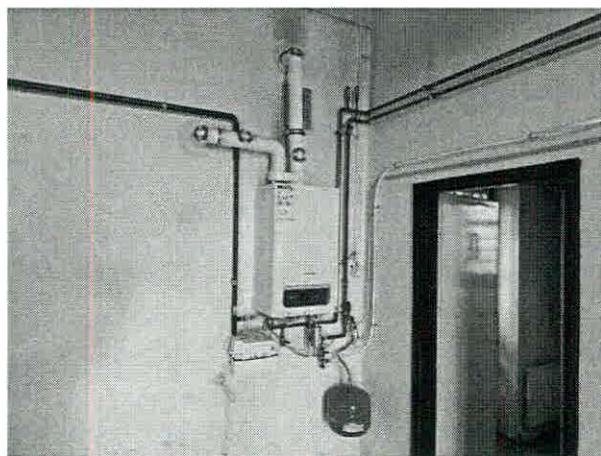




06. udvari bejárat



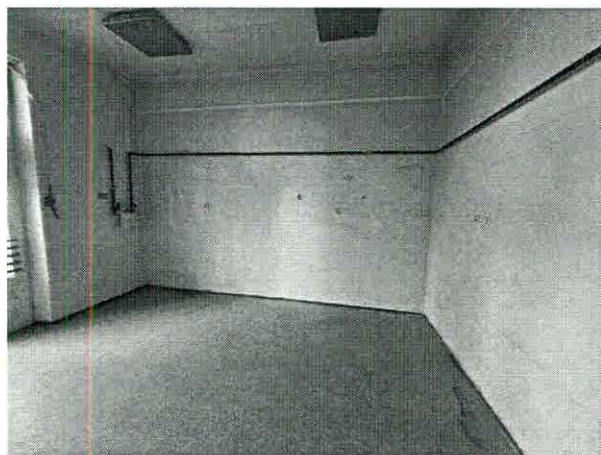
07. bejárati ajtó



08. gázcirkó



09. belső tér



10. belső tér



11. gázóra

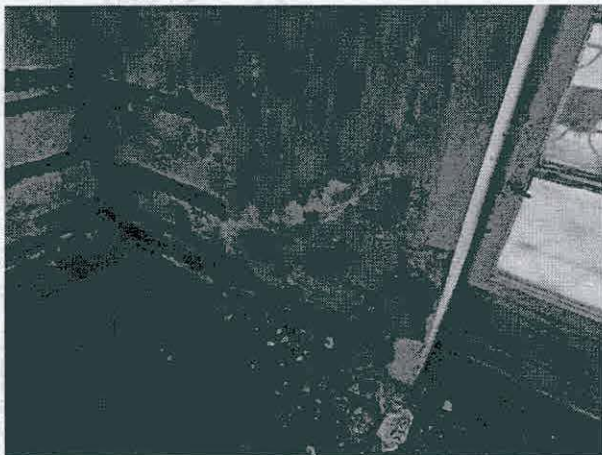




12. vízóra



13. üzlettér



14. falazat



15. felázás



16. wc



17. kézmosó