

ELŐTERJESZTÉS

az 1155 Budapest, Wysocki utca 25. földszint 6. szám alatti iroda elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Jóváhagyott előterjesztés

2025. SZEPT 10.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80377/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben az 1155 Budapest, Wysocki utca 25. földszint 6. (ikercíme/megközelíthetősége: Martinovics Ignác utca 20. szám felől) szám alatti „iroda” megnevezésű, 85 m² alapterületű per-, tehermentes ingatlannak (a továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányban tulajdonosa.

Az épület, amelyben az Ingatlan elhelyezkedik, társasházként működik, összesen 4 darab lakás és 4 darab helyiség található benne, ezekből 2 darab lakás, valamint 2 darab helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában.

Az Ingatlan jelenleg üres, műszaki állapota rossz, bérbeadására hosszabb ideje nem került sor.

Az Ingatlan közös költség fizetési kötelezettsége: 36.550,-Ft/hó

A Vagyongazdálkodási Osztály az elidegenítés lebonyolítása érdekében kikérte a Palota-Holding Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és a Főépítési Iroda szakmaivéleményét, illetve elkészítette az Ingatlan értébecslését.

Könyvszerinti nettó érték: 7.155.732 Ft (ebből: 7.001.447 Ft telek, 154.285 Ft épület)

1. A Társasház tulajdoni viszonya, jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Társasház
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/4
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	2/4
Önkormányzati össztulajdoni hányad az ingatlanon	604/1000
Elidegenítésre kijelölt össztulajdoni hányad az ingatlanon	281/1000
Megnevezés	iroda
Telek területe	985 m ²
Építés éve	1960/70-es évek
Épület szintjei	földszint
Típus	tégla alap,
Közműellátottság	- elektromos áram - víz, csatorna - gáz
Övezeti besorolás	Lke-1/IK-7

Az Ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészben, a Rákos út és Huba utca közötti szakaszon helyezkedik el a Wysocki utcában. Közterületi kapcsolat a Martinovics Ignác utca felől biztosított. A környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak találhatóak, melyek műszaki állapota többségében közepes. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratai biztosítanak, a megálló kb.30-300 méterre elérhető.

Alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

2. Az Ingatlan tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 80377/0/A/6
Cím	1155 Budapest, Wysocki utca 25. földszint 6.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Alapterület	85 m ²
Ingatlanon belüli helyiségek	2 irodahelyiségből, 2 raktárból, 1 műhelyből, valamint 1 wc-ből és az előtte található mosdóból áll. A külső lemezből hozzáépített rész nem került feltüntetésre az alaprajzon.
Közműellátottság	Villany, víz-csatornahálózat, gázvezeték van. Saját mérőórákkal rendelkezik. Az elektromos hálózat megfelelő, fűtése cirkóval, melegvízellátása gázbojlerrel megoldott.
Állapot	Az épület külső állapota megfelelő, a belső rész és a vizesblokk felújítandó. A nyílászárók állapota megfelelő.
Parkolás	Közterületen.

3. Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke értékbecslés alapján*	47.900.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	7.001.447 Ft
Épület könyvszerinti értéke	154.285 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslések készítése időpontjai: **2025. szeptember 04.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
<i>A Palota-Holding Zrt. az ingatlan műszaki állapotára tekintettel, javasolja a helyiség elidegenítését.</i>
Főépítész nyilatkozata
<i>A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan Lke-1/IK-7 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik. Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 77.§ (2) bekezdése határozza meg, az övezeti előírásokat a KÉSZ 83. §-a tartalmazza. A tárgyi épületet a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően – a jogszabályi előírások betartása mellett – továbbra is hasznosítható. Fentiek figyelembevételével az ingatlan elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.</i>

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

A Rendelet 3/A. § (1) bekezdése alapján „A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti [...] nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.”

A Rendelet 4. § (1) bekezdése alapján: „Az 1. § (1)–(2) bekezdésében meghatározott vagyon elidegenítésével kapcsolatos, jogviszonyt keletkeztető [...] a döntéshozatali eljárásban, a polgármester tehet, – a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket – az e rendeletben szabályozott hatáskör és értékhatár szerint, gyakorlókhoz.”

A Rendelet 4. § (3) bekezdése alapján: „Az elidegenítési eljárásban a tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását, az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala látja el.”

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

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

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A [...] helyiség [...] forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. A 15. § (7) bekezdés értelmében „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel.”

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 értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték”.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5) és (6) bekezdése alapján: „az Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanvagyonról [...] ingatlanvagyon-katasztert kell vezetni, amely elkülönítetten tartalmazza [...] az ingatlanra vonatkozó főbb adatokat, továbbá, az ingatlan számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékét, [...]. Az ingatlan állapotában, értékében végbement változást a vagyont kezelők a negyedéves zárási munkákhoz igazodóan – a vonatkozó szabályok betartásával – kötelesek jelenteni.”

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 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]”

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján: „Mentes az adó alól:

j) beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, [...]”

A leírtak alapján javaslom az Ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és árverés lefolytatásával történő értékesítését az értékebecslés szerinti induló forgalmi érték meghatározásával.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2025. szeptember 10. "

Cserdiné Németh Angéla
polgármester 6.

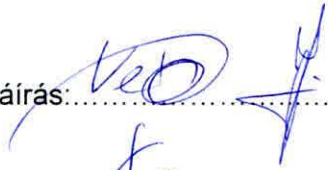
1. Mellékletek:

1. melléklet: Wysocki utca 25. földszint 6. iroda tulajdoni lapok, kataszteri nyilvántartás
2. melléklet: Wysocki utca 25. földszint 6. iroda értékbecslés
3. melléklet: Wysocki utca 25. földszint 6. iroda PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2025. szeptember „09.”

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közigazgatási Főosztály

2025. szeptember „09.”

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás:

2025. szeptember „10.”

Aláírás: 

5. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1.) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80377/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben az 1155 Budapest, Wysocki utca 25. földszint 6. szám alatti „iroda” megnevezésű, 85 m² alapterületű per-, tehermentes ingatlannak tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt. vagyongazdálkodói jogát megszünteti és az ingatlant üzleti célú vagyonként az önkormányzat kataszteri nyilvántartásába helyezi.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. szeptember 25. (döntésre)

A döntést követő negyedév vége. (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésre)

2.) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80377/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben az 1155 Budapest, Wysocki utca 25. földszint 6. szám alatti „iroda” megnevezésű, 85 m² alapterületű per-, tehermentes ingatlant 47.900.000 Ft, azaz negyvenhétmillió-kilencszázezer-forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi szerződés megkötéséről.

Felelős: polgármester, PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató
Határidő: 2025. szeptember 25. (döntésre)
2026. február 28. (az adásvételi szerződés megkötésére)
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) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- a 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 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja; 3/A § (1) bekezdése; 4. § (1)-(3) bekezdése; 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja; 15. § (1) és (7) bekezdései.

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2025. Szept. 09.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2025. Szept. 09.


a(3)/.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/209106/2025

2025.08.15

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80377/0/A/6 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Wysocki utca 25. ajtó:6.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	85	0 0	281/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.03.03

2. bejegyző határozat: 173120/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST 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. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 200

Helyrajzi szám:

80377

Jogi rendszertípus: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház
I 02	Az ingatlan címe	Megye: 01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma: 11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám: Wysocki utca 25
I 05		Út, utca, házszám: Martinovics Ignác utca 20
I 06		Az ingatlan országa: Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² : 985
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik 3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon 2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:	
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : 3
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Nincs védetség 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

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Ingatlan "I"	
lapszám:	1. / 2.		
Ingatlanjelleg:	11222 - 200	Helyrajzi szám:	80377



Résztulajdoni adatok
Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok				
I 28	Vagyongkezelő	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			
	Forgalomképes	2019		16 344 747
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		40 380 493
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 200

Helyrajzi szám:

80377

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 : m ² :	985
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:		
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		25.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	
F 12	Ivóvíz ellátottság:	
F 13	Szennyvíz elvezetés:	
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	
F 15	Tűzvíz vezeték:	
F 16	Gáz ellátás:	

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	5 046 326
F 18	Becsült érték	2019	5 655 934

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

lapszám:2.

Ingatlanjelleg:11222 - 200

Helyrajzi szám:80377

Sorszám:1

F

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 15 099 558	15 099 558
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 727 228	14 372 330
F 17.3	Bruttó érték változás	2016	- 1 566 584	12 805 746
F 17.4	Bruttó érték változás	2017	- 757 973	12 047 773
F 17.5	Bruttó érték változás	2019	- 7 001 447	5 046 326

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:Aláírás:

Kelt.:Aláírás:

Kelt.:Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 200

Helyrajzi szám:

80377

Sorszám:

2

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:		
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:		
F 12	Ivóvíz ellátottság:		
F 13	Szennyvíz elvezetés:		
F 14	Csapadékvíz elvezetés:		
F 15	Tűzivíz vezetékek:		
F 16	Gáz ellátás:		

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	7 001 447
F 18	Becsült érték	2019	7 001 447

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Földterület "F"		F
lapszám:	4.			
Ingatlanjelleg:	11222 - 200	Helyrajzi szám:	80377	
		Sorszám:	2	

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 7 001 447	7 001 447

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Nem lakás célú helyiség "B"		B
lapszám:	1.			
Ingatlanjelleg:	11222 - 200	Helyrajzi szám:	80377	
		Jogi rendezettség:	Rendezett	

A/6

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Wysocki utca 25		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:		ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	iroda		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Egyéb hivatali épületek (irodaházak)		12224
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	85
B 06		közös tulajdoni hányada:	281 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	281 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	3
B 10		alapterülete:	m ² :	75
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	1
B 12		alapterülete:	m ² :	10
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:			m ² : 85
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
B 16	Fűtési mód:	cirkógejzir		4
B 17	Melegvíz ellátottság:	Gázboyler		4

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2006	154 285
B 19	Becsült érték	2004	11 089 296
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2025.AUG.28.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Nem lakás célú helyiség "B"	
lapszám: 2.		B	
Ingatlanjelleg: 11222 - 200			
Helyrajzi szám: 80377		A/6	

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 149 796	149 796
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 489	154 285

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:



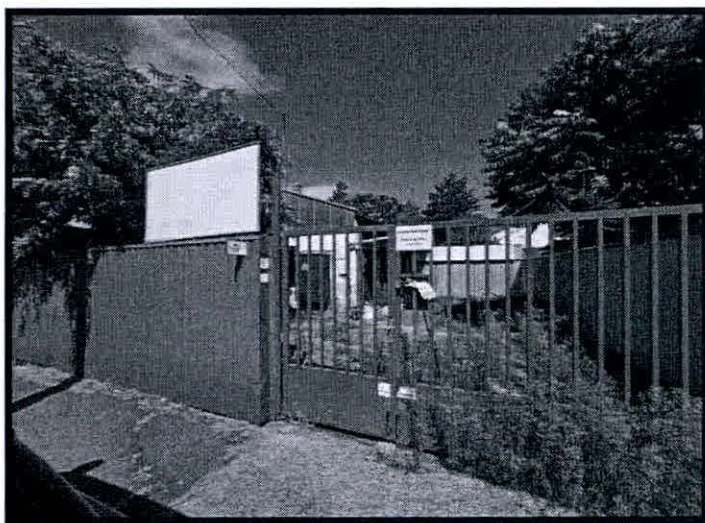
CPR-Vagyontértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-361

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1155 Budapest, Wysocki utca 25. ajtó: 6.



szám alatti

80377/0/A/6 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2025. szeptember

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-361
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1155 Budapest, Wysocki utca 25. ajtó: 6.
Helyrajzi száma	: 80377/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 85 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 85 m ² Fajlagos m ² ár: 564 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 985 m ²
Eszmei hányad	: 281 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari 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:

47 900 000 Ft

azaz **Negyvenhétmillió-kilencszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke:

22 140 000 Ft

azaz **Huszonkettőmillió-egyszáznegyvenezer- 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.

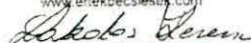
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. augusztus 28.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. szeptember 4.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesok.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: 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):	1155 Budapest, Wysocki utca 25. ajtó: 6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	85,0 m ²
Helyrajzi száma:	80377/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Rákos út és a Huba utca közötti szakaszon fekszik, a Wysocki utcában. Közterületi kapcsolat csak a Martinovics Ignác utca felől biztosított. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok biztosítanak, a megállók kb. 30-300 méterre elérhetők. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☐ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
-----------------------------------	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A 985 m² térmértékű telekterületen, több traktusos, részben utcafronti zártosorú beépítésű (Wysocki utca), belső udvaros kialakítású társasházi egység helyezkedik el. Az értékelte, iroda művelési ág besorolású társasházi albetét, ennek megfelelő kialakítással, a szemle időpontjában nem hasznosított. Közterületi kapcsolat csak a Martinovics Ignác utca felől biztosított.

Az épület vélelmezhetően az 1960/70-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá, a zárófödém vélelmezhetően borított fa szerkezet. Az épületrész önálló tetőszerkezettel rendelkezik, amely enyhe lejtésű félnyereg szerkezet, a fedése korszerűtlen hullámpala. Ereszcatorna kiépített, a felszíni csapadékelvezetés megoldott. A homlokzaton kőporos vakolat, lokálisan kisebb ázási nyomokkal, a tartószerkezeti elemeken repedésekkel, melyek az épület süllyedésére utalhatnak.

Az ingatlan egyetlen bejárati ajtaja fa tok- és szárnyszerkezettel készült, zárszerkezete megfelelő állapotú, előtte oldalra nyíló ráccsal. Összközműves, hitelesített mérőórák részben fotózhatók. Fűtési rendszer kiépített, központi egysége korszerűtlen gázcirkó, a hőleadás lemezzradiátorokkal történik. A HMV ellátás átfolyós gázbojlerrel megoldott. A padlóburkolatok összességében közepes igény szintben beépítettek, a padozaton magas kopásállóságú greslap elhelyezett, a falfelületek jellemzően festetettek, részben csempézettek. A homlokzati nyílászárók rossz hőtechnikai megfelelőségű, fa szerkezeti elemekkel készített ablakok.

Az udvari részen az épület oldalához építve fémszerkezetű, szigetelés nélküli tároló épített, amely nem része a hasznos alapterületnek.

A jelentős mértékű nyíló repedések miatt javasolt statikai szakvélemény elkészítése a hosszútávú állékonyság igazolására.

Épület:

Épület építési éve:	1960/70-es évek	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa szerkezet	gyenge
Tetőszerkezete:	félnyeregterítő szerkezet, hullámpala fedéssel	gyenge
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Közcatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	-	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	greslap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	greslap	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázcirkó	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gázbojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	jó
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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 becstérték. 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 tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q3)

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. 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) 2023. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota
Társasház telek területe:	985 m ²
Eszmei hányad:	281 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	276,79 m ²
Fajlagos átlagár, kerületezésen belül:	160 000 Ft/m ²
Értékmódosító tényező:	0,5 önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	22 140 000 Ft , Huszonkettőmillió-egyszáznegyvenezer- Ft .

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
		1155 Budapest, Wysocki utca 25. ajtó: 6.	Budapest, XV. Rákospalota	Budapest, XV. Rákospalota
Alapterület	85 m ²	83 m ²	93 m ²	98 m ²
Ajánlat ára:		59 000 000 Ft	61 500 000 Ft	79 980 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2025)	K (2025)	K (2025)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		639 759 Ft/m ²	595 161 Ft/m ²	734 510 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 34777868	ingatlan.com - 34763958	ingatlan.com - 34791211
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	nagyobb 2%	nagyobb 3%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	fsz.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	felújítandó 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	gázcirkó	hasonló 0%	konvektor 0%	cserépkályha 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	repedések	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
építés éve, épületszerkezet	1960/70-es évek	kedvezőbb -5%	hasonló 0%	kedvezőbb -5%
ház műszaki állapota	gyenge	felújítandó 0%	felújítandó 0%	közepes -5%
Összes korrekció*:		-15%	-8%	-17%
Korrigált egységár:		541 236 Ft/m ²	545 168 Ft/m ²	606 705 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		564 000 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		47 900 000 Ft		
azaz: Negyvenhétmillió-kilencszázezer- 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: Téglaeépítésű, a 1960-as években épült, belső 2 szintes, lapostetős épület. A fűtésről gázkazán, a meleg vízzel villanybojler gondoskodik.
2. adat: 3,5 szobás önálló családi ház, felújítandó műszaki állapotban, 1930-as években épült, teljesen leromlott műszaki állapotban.
3. adat: Téglá stabil falazat, tehermentes az ingatlan. Első traktus 70 es években hátsó része 1989-ben épült. Statikailag remek állapotban, külön nyíló 3 szobával.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1155 Budapest, Wysocki utca 25. ajtó: 6.	Budapest, XV. Rákospalota	Budapest, XV. Szövőgyár	Budapest, XV. Rákospalota
ingatlan megnevezése:	iroda	lakás	lakás	iroda
hasznosítható terület (m ²):	85	77	93	120
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		280 000	290 000	237 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 455	2 962	1 876
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	1%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-16%	-14%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 909 Ft/m ² /hó	2 542 Ft/m ² /hó	1 942 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 464 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: <https://ingatlan.com/34906599>2. adat: <https://ingatlan.com/34776938>3. adat: <https://ingatlan.com/34906217>

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 464 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 261 952 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	67 859 Ft
Igazgatási költségek:	2%	45 239 Ft
Egyéb költségek:	5%	113 098 Ft
Költségek összesen:		226 195 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 035 757 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		29 100 000 Ft

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 bérbe 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:	47 900 000 Ft	100%	47 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	29 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	47 900 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

47 900 000 Ft

azaz, **Negyvenhétmillió-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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 értékbefolyásoló 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. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1155 Budapest, Wysocki utca 25. ajtó: 6.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 47 900 000 Ft
azaz Negyvenhétmillió-kilencszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. augusztus 28., csütörtök
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. szeptember 4.

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 ☒
- Térképmásolat másolata ☐
- Alaprajz ☒
- Társasház alapító okirat (részlet) ☒
- Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) ☐
- Adásvételi szerződés ☐
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép ☒
- Fényképfelvételek ☒

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/209106/2025
2025.08.15

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80377/0/A/6 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Wysocki utca 25. ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	85	0 0	281/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.03.03

2. bejegyző határozat: 173120/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1/--3

III. RÉSZ

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Társasház tulajdont
alapító okirat**

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi IV-XV. kerületi IKV a 448 sz. tulajdoni lapon, 80377 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Dembinszky u. 25. (Martinovics u. 20.) 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. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

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

- I. Telek 925 m².
- II. Zárt közlekedő folyosó 53 m².
- III. Padlásfeljáró 2 m².
- IV. Alap, felmenő falak, pillérek, kémények
- V. Közös főfűtő csatlakozás nélkül, valamint a

- 3 -

A Magyar Allamot illeti a terveken 4. számmal jelölt Dembinszky u. 25. földszint 4. ajtó alatti, 1 szobából, valamint előszoba, konyha és fürdőszoba mellékhelyiségből álló, 33 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 109/1000 eszmei hányad.

5.

A Magyar Allamot illeti a terveken 5. számmal jelölt Dembinszky u. 25. földszint 5. ajtó alatti, 1 szobából, valamint 2 előszoba, konyha, fürdőszoba+WC és kamra mellékhelyiségből álló, 44 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 9 m² külső kamra, valamint a közös tulajdonból 149/1000 eszmei hányad.

6.

A Magyar Allamot illeti a terveken 6. számmal jelölt Dembinszky u. 25. földszint 6. szám alatti, 3 irodából, valamint raktár, előtér, kézmosó, WC helyiségből álló, 85 m² alapterületű irodaépület, valamint a közös tulajdonból 281/1000 eszmei hányad.

7.

A Magyar Allamot illeti a terveken 7. számmal jelölt Dembinszky u. 25. alatti, 1 helyiségből álló, 11 m² alapterületű garázs, valamint a közös tulajdonból 38/1000 eszmei hányad.

8.

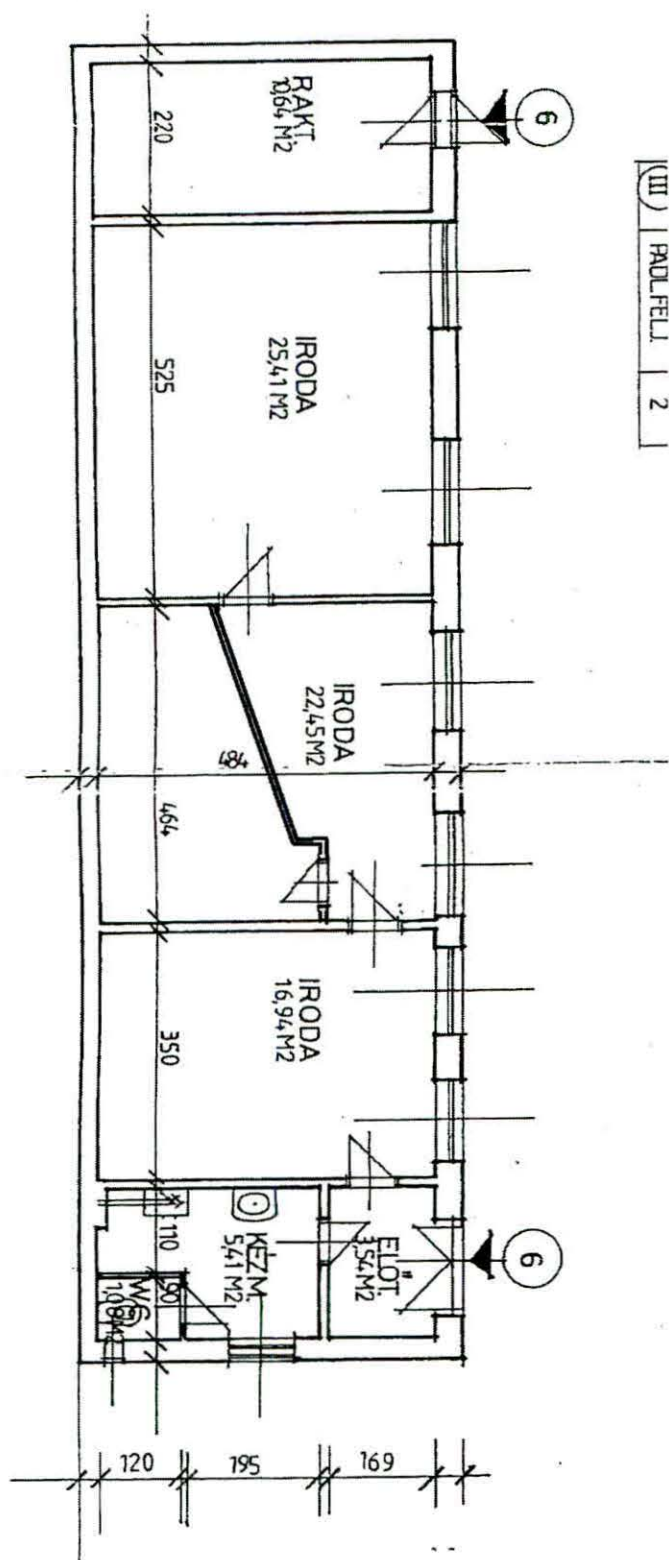
A Magyar Allamot illeti a terveken 8. számmal jelölt Dembinszky u. 25. alatti 1 helyiségből helyiségből álló, 11 m² alapterületű garázs, valamint a közös tulajdonból 38/1000 eszmei hányad.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi IV-XV. kerületi IKV a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasház-tulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I-XVI. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

ALAPRAJZ



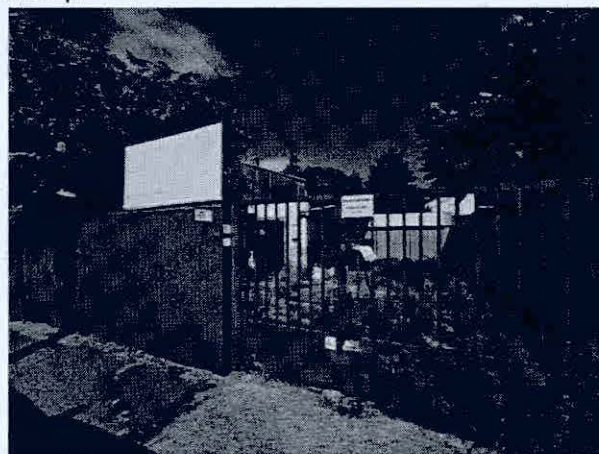
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. kapubejárat (Martinovics Ignác utca)



04. kapubejárat



05. kapualj



06. vakolathullás



07. vakolathullás



08. repedés a házfalon



09. vakolathullás



10. bejárat



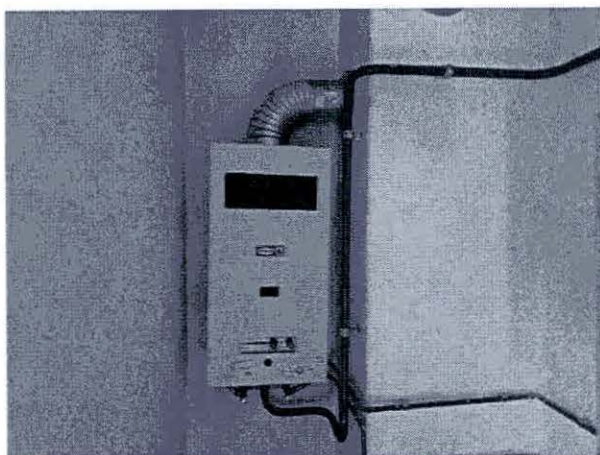
11. ablakszerkezet



12. zárszerkezet



13. wc / gépészet



14. átfolyós gázbojler



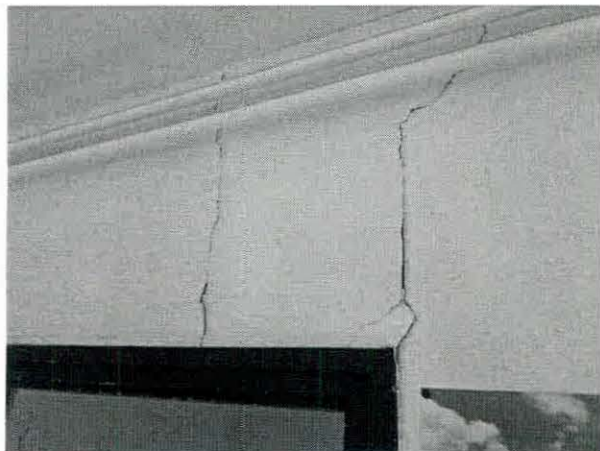
15. mosdó



16. zuhanyzó



17. iroda



18. repedés a falazaton



19. vízóra



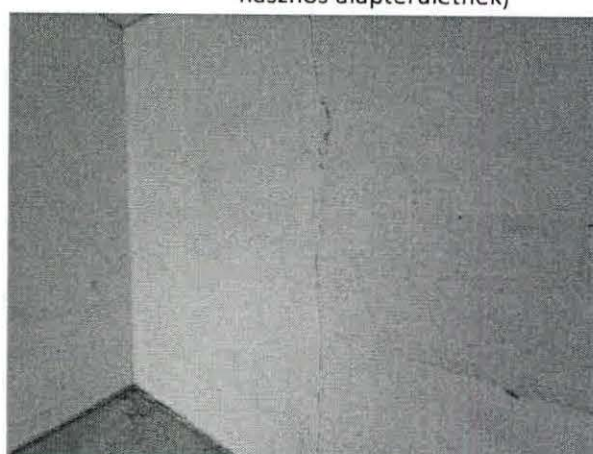
20. iroda



21. fémszerkezetű tároló (nem része a hasznos alapterületnek)



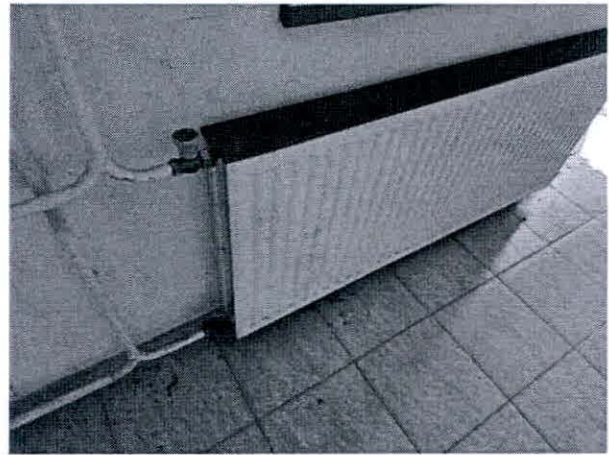
22. iroda



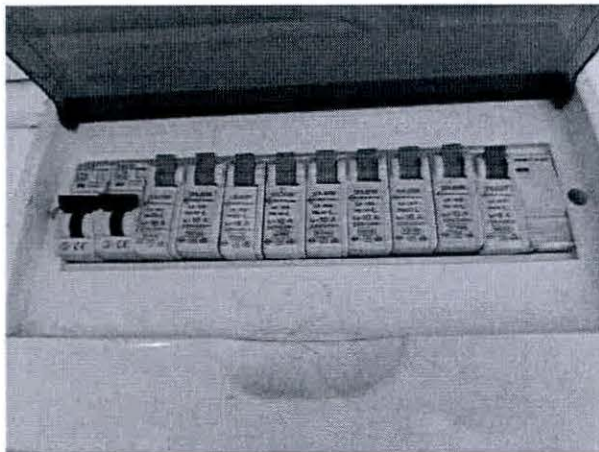
23. repedés a falazaton



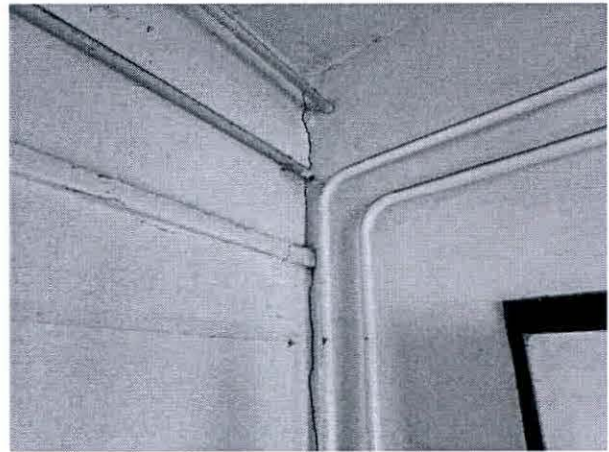
24. közlekedő



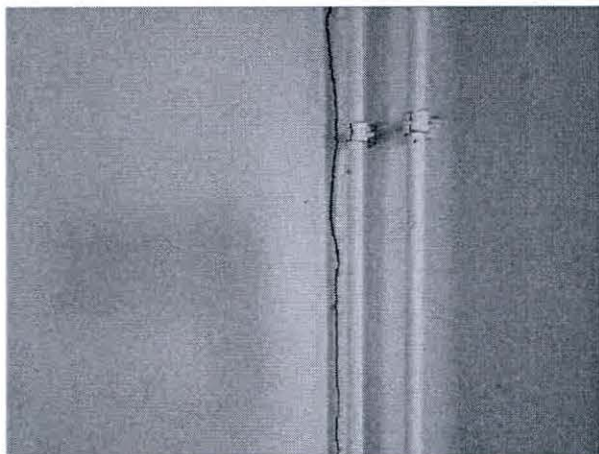
25. acéllemez radiátor



26. áram-védőkapcsoló



27. repedés a falazaton



28. repedés a falazaton



29. repedés a falazaton

Szakmai összefoglaló								
Épület	Wysocki utca 25. szám alatti társasházban lévő bérelt helyiség (21 nm) elidegenítésére vonatkozóan							
	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kénysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	4	2	2	4	2	1
Leírása, állapota	Az épület társasházként működik, amelyben kettő darab önkormányzati tulajdonú lakás, valamint kettő darab önkormányzati tulajdonú helyiség található.							
cím			m ²	helyiség megnevezése		tevékenység		
Wysocki utca 25. (HRSZ: 80377/0/A/6)			85	üzlet				
bérlő/bérlőtárs								
			üres					
Szerződés típusa	birtokba adás	érvényes szerződés -tól -ig		megjegyzés				
Helyiségbérleti				Közös költség fizetési kötelezettség: 36.550,-Ft/hó				
Helyiség leírása	A társasház udvarán külön álló épület, megközelítése a Martinovics u. 20. felől. Helyiségek száma: 2 iroda, 2 raktár, 1 műhely, 1 wc az előtte lévő mosdóval, a külső lemezből hozzáépített rész nincs feltüntetve az alaprajzon. Az épület külső állapota megfelelő, a belső rész és a vizesblokk felújítandó. A nyílászárók állapota megfelelő. Közmű: villany, víz-csatornahálózat, gázvezeték van. Saját mézőórakkal rendelkezik							
Javaslat	A Palota- Holding Zrt. az ingatlan műszaki állapotára tekintettel, javasolja helyiség elidegenítését a vételi kérelmet benyújtó bérlő részére.							
Fotók								
Alaprajz								
#ÉRTÉK!				#ÉRTÉK!		#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!				#ÉRTÉK!		#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!				#ÉRTÉK!		#ÉRTÉK!		