

# IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Cím: 1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.

Hrsz: 6853/5

- földszinti XVI. jelű tároló
- tetőtéri XXII. jelű tetőtér
- XIX. jelű lépcsőházi előtér

1/1. sz. digitális formátumú példány



Tornai Zoltán Sándor  
építésmérnök, műszaki ellenőr  
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő  
Mérnök Kamarai névjegyzékszám: 01-67667  
Igazságügyi szakértői névjegyzékszám: 007225

2026. JANUÁR 21.

Tornai Zoltán Sándor

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
névjegyzékszám: 007225



tornai  
igazságügyi szakértő



## TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....	3
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....	4
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
5. A PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA .....	21
6. ÖSSZEFOGLALÁS .....	22
MELLÉKLETEK .....	23
VAGYONÉRTÉKELŐI TANÚSÍTVÁNY .....	24



**SZAKÉRTŐI JELENTÉS**  
**ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

**MEGBÍZÓ** : Kovarik Kornélia és Ligeti Ádám

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : földszinti tároló, tetőtér és lépcsőházi előtér

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület) : 1122 Budapest  
Út, házszám : Városmajor u. 53/A.  
Hrsz. : 6853/5

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad : 1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
Társasház 1/1 tulajdoni hányad  
A tulajdoni helyzet értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tehermentes tulajdonjog  
**ÉRTÉKELÉS CÉLJA** : reális piaci forgalmi érték meghatározás

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Tulajdoni lap szerinti területe : nincs önálló tulajdoni lap, társasházi területek  
Jelenlegi funkció : földszinti tároló, tetőtér és lépcsőházi előtér

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító alapú és hozam alapú  
Értékelés fordulónapja : 2025. január 12.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

**Tároló piaci forgalmi értéke** : 700.000,- Ft  
(földszinti XVI. jelű) *azaz Hétszázezer forint*  
**Tetőtéri területek piaci forgalmi értéke** : 22.600.000,- Ft  
(tetőtéri XXII. és XIX. jelű) *azaz Huszonkettőmillió-hatszáz ezer forint*

Budapest, 2026. január 21.

Tornai Zoltán Sándor  
építésmérnök, műszaki ellenőr  
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő  
Mérnök Kamarai névjegyzékszám: 01-67667  
Igazságügyi szakértői névjegyzékszám: 007225

Készítette:

**Tornai Zoltán Sándor**

építésmérnök, ingatlanvagyon értékelő  
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő 007225  
Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara országos küldött  
építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető,  
Magyar Mérnöki Kamara 01-67667



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

**Kovarik Kornélia és Ligeti Ádám** megbízta **Tornai Zoltán Sándor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt** a 1122 Budapest, Városmajor u. 53/A. sz. alatti 6853/5 hrsz-ú földszinti XVI. jelű társasházi közös tulajdonban lévő tároló valamint a tetőtéri XXII. jelű tetőtér és tetőtéri XIX. jelű lépcsőházi előtér ingatlanrészek értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja a reális piaci forgalmi érték megállapítása értékesítés céljából.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Jelen szakvélemény a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet alapján meghatározott tartalmi és formai követelmények szerint, a meghatározott eljárásokat követve készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlanrészek esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert és a hozam alapú maradvány elvű módszert alkalmaztam.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2026. január 12.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- Földhivatali ingatlan-nyilvántartási adatok
- Társasház alapító okirat
- Statikai és faanyagvédelmi szakvélemény
- Tervdokumentáció

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltam.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: 1122 Budapest XII. kerület
Besorolás	: belterület
Cím	: Városmajor u. 53/A.
Helyrajzi szám	: 6853/5
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Terület (telek)	: 373 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyezten	: 1122 Budapest, Városmajor u. 53/A. Társasház 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

**Az értékelt földszinti tároló és tetőtéri ingatlanrészek az értékelés idején a társasházi közös tulajdon részei, a társasházi alapító okiratban a vizsgált tároló XVI. szám, a tetőtér XXII. szám, a tetőtéri lépcsőházi előtér területrésze XIX. szám alatt szerepel.**

A társasházban 11 albetétet vannak nyilvántartva az ingatlanok, 1 db lakás, 9 db öröklakás és 1 db mosókonyha van bejegyezve.

#### 3.2. Az ingatlan ismertetése

##### 3.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelendő ingatlan Budapest XII. kerületében, Városmajor elnevezésű városrészben, a Városmajor utcában, annak középső szakaszán található. A XII. kerület lejtős területen fekszik, egyedülálló módon közel a belvároshoz, így könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Főleg a '90-es, 2000-es években idetelepült felső-és felső-középosztály lakja, illetve az idősödő helybeli népesség. Jelentős külföldi populáció él a kerületben hasonlóan a II. kerülethez, számos nagykövetség és konzulátus található a régi villákban, melyek kiszolgálására sok idegen nyelvű magániskola nyílt a kerületben.

A kerületben az 1970-es és az elmúlt években épült társasházak és a régi villaépületek a jellemzőek, de újabb építésű, üzleti célú – kereskedelmi és intézményi – épületeket is találunk.

A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében javarészt felújításra szoruló bérházak találhatóak, műemléki épület is van a közelben.

Az utca forgalmas és zajos, nagy átmenőforgalommal bír egész nap. A közbiztonság megfelelőnek mondható.



*Közlekedés:*

A városrész közlekedési kapcsolatai kedvezőek, akár gépkocsival, akár tömegközlekedési eszközökkel könnyen megközelíthető. A Városmajor utcában több busz is közlekedik: a 128-as és a 129-es, de a Moszkva téren, vagy a Déli Pályaudvarnál, melyek gyalogosan 5-10 perc távolságra vannak, számos közlekedési eszköz gyorsan elérhető.

Az ingatlant autóval a Moszkva tér irányából a Csaba utcán keresztül, a Városmajor utcán át lehet közvetlenül megközelíteni.

*Parkolási lehetőség:*

A személygépkocsik parkolása a társasház saját udvarán nem megoldott, az utcában nehézkes, a környező utcákban lehetséges, melyek fizetős parkolási övezetbe tartoznak.

*Közműellátottság, infrastruktúra:*

A környék összközműves, és intézményi infrastruktúrája jó. A lakosság alapellátásához nélkülözhetetlen egészségügyi, oktatási, kulturális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek – óvoda, iskola, posta, gyógyszertár, különböző profilú üzletek, templom – néhány száz méteres körzetben rendelkezésre állnak.

**A társasház 1938-ban épült, az épületet Mengl Ferenc építőmester építette.**

Az épület pince + fszt + 3 emelet szintelosztású. Az épület földszintjén található az udvar felőli részen a XVI. jelű tároló helyiség és a II. emelet felett található az értékelés idején beépítetlen padlástér.

### 3.2.2. Felépítmények ismertetése

A Városmajor utca 53/A. számú társasház egy 373 m<sup>2</sup>-es telken áll, zárt sorúan beépített, alaprajzilag L alakú épület, pince + földszint + 2 emelet + tetőtér kialakítású. Az épület utcai szárnya kéttraktusos, az udvari szárnya egytraktusos, melyben helyet foglal a lépcsőház is. Az utcai szárny nyeregtetővel, az udvari szárny félnyeregtetővel fedett. Az épületben 10 lakás van, melyek a függőfolyosókról közelíthetők meg. A hagyományos szerkezetű, magastetős épület 1938-körül épült, felújítandó állapotú.

Az épületben lift nem üzemel.

Építés ideje : 1938  
Ingatlan típusa : társas lakóház  
Építési mód : hagyományos, téglá szerkezetű

Szerkezet:

alapozás : sávalapozás  
falazat : téglá falazat  
külső felületképzés : kő és téglá burkolat  
födém szerkezet : acélgerendás közbelső födém + borított fagerendás zárófödém  
tetőszerkezet : fa szerkezetű magas tető  
héjazat : utcai oldalon cserép fedés, udvar felől bit. zsindey és pala  
padozat, burkolatok : -  
belső felületképzés : -

**Az ingatlan övezeti besorolása: L2-XII/Z2, Városias, jellemzően zárt sorú beépítés.**

A vonatkozó KÉSZ tervezet ide vonatkozó részét mellékelem, melynek figyelembevételével a tetőtér beépítésnek akadálya nincsen. A KÉSZ alapján mód van a tetőtér alatti lakások bővítéseként történő beépítésre, valamint a 150 bruttó m<sup>2</sup>-ként új albetét kialakítására is, a szükséges mennyiségű parkolóhely kialakítása, illetve megváltása mellett. (Ennek pontos összegét a Hegyvidéki Önkormányzat határozza meg).

Jelen esetben a tetőtérben egy új önálló albetét kialakítására van mód, valamint az alatta lévő lakások bővítéseként történő beépítésre. Új albetét kialakításakor a parkolóhely megváltásának költségével számolni kell, mivel annak létesítése a vizsgált ingatlan esetében telken belül nem megoldható.

**A XVI. jelű földszinti tároló:**

A vizsgált tároló helyiség az épület utcai szárnyának földszinti szintjén, az udvar felőli részen helyezkedik el, az udvar felől nézve jobbról a második helyiség, a csatolt alaprajzon XVI. jelű helyiség.

**Az értékelt földszinti tároló hasznos alapterülete 7,20 m<sup>2</sup>**

Az alaprajztól eltérően a helyiségnek az udvar felől nincs se ajtaja, se ablaka, a korábbi ablak befalazásra került.

**A helyszíni szemle idején az értékelt helyiségnek semmilyen közös területről történő megközelíthetősége illetve nyílása nem volt amin keresztül biztosítható lenne a bejutás a tároló helyiségbe!**

Fentiek miatt a helyiségbe történő bejutásra nem volt lehetőségem.

A szomszédos 6853/5/A/11 hrsz-ú - Ligeti Ádám tulajdonában lévő – mosókonyha határos a vizsgált tárolóval, vélelmezhető, hogy műszaki állapota és felszereltsége megegyezik a tárolóval.

A tárolóval közvetlenül szomszédos mosókonyha bejárata a belső udvarról nyílik, padozata simított beton, oldalfala vakolt. A helyiség nagyon gyenge műszaki állapotú, az oldalfalak körben vizesek, a vakolat több helyen levált. A vizesedés nem csak a lábazati vonalban hanem az értékelt tároló helyiséggel közös oldalfalon 1 m magasság felett is erősen vizes az oldalfal.

A vizesedés vélelmezhetően a lábazati szigetelés hibájából vagy annak hiányosságából fakadhat. A tárolóval szomszédos válaszfal nagyfokú vizesedését az is okozhatja, hogy a helyiség udvari ablaka befalazásra került és a lábazati vizesedés nem tud kiszáradni és emiatt a víz folyamatosan egyre feljebb jut a téglafalban.

**A vizsgált XVI. jelű tároló helyiség piacképességét erősen rontja, hogy nem rendelkezik önálló bejáráttal, oldalfalai vizesek és vélelmezhetően teljeskörűen felújítandó műszaki állapotú.**

**A helyiség tárolóként történő hasznosítása csak jelentős anyagi ráfordítás után lesz lehetséges, mivel nyitni kell az udvar felől egy bejáratot a tárolóba és utólagosan el kell végezni a lábazat szigetelést. Az ajtó kivágás előtt javaslom statikus szakértő bevonását mivel az udvar felőli teherhordó főfalban kell elvégezni a nyílás kiváltást.**

**A XXII. jelű padlástér és XIX. jelű lépcsőházi előtér:**

A padlástér az épület alaprajzilag L alakjából adódóan két részből áll, melyek közvetlenül a lépcsőházból közelíthetők meg, a lépcsőház két oldalán, külön acél szerkezetű bejárattal egy bruttó 120 m<sup>2</sup>-es (a II. emelet 9. és 10. számú lakások felett húzódó) és egy bruttó 39 m<sup>2</sup>-es (a II. emelet 8. számú lakás felett elterülő) padlástér található.

**Az értékelési szakvéleményben a padlástér mindkét felét értékelem, továbbá bevonásra került az értékelési szakvéleménybe a padlásbejárók előtti lépcsőházi előtér terület.**

A tetőtérben kialakítandó lakás az alatta lévő lakás bővítéseként, onnan való feljutással, vagy parkolóhely megváltást követően külön albetétként is kialakítható, a közvetlenül a lépcsőházból történő megközelítésnek köszönhetően.

*A padlástér tartószerkezetei:*

Az értékelt padlástér, kétraktusos, tűzfalakkal határolt, nyeregtetővel fedett. A fedélszék szerkezete függesztőművel kombinált, két állószékes, alul fiókgerendás, fiókváltós kialakítású, a gerinc alatt taréjszelemennel.

A főszaruállások kötőgerendái is a kb. 70 cm magas térdfalon húzódó sárgerendán fekszenek fel, a fiókgerendákkal egy szinten (kereszteznek, megosztják az összefüggő teret, melynek kiváltása beépítés esetén elengedhetetlen).

A tető héjalása az utca felőli oldalon hornyolt cserépből készült, az udvar felőli oldalon deszkázatra fektetett bitumenes zszindely és pala. A zárófödém borított fagerendás, a gerendák a külső főfalakra és a belső hosszföfalra fekszenek fel. A felső deszkaborítás gyenge minőségű anyagból, fedés nélkül fektetett, salakfeltöltéssel borított.

*A padlástér állapota:*

A padlástér állapota rossz, teljes felújításra szorul. A jelenlegi fagerendás födém megerősítésre, néhány eleme cserére szorul, a fedélszék is megerősítésre, elemei cserére, a lécezés teljes cserére szorul, mely magával vonja a fedés le illetve visszarakását is. A tető helyenként beázik. (A fedélszék részletes állapotát faanyagvédelmi szakvélemény taglalja, melyet az értékbecsléshez csatolok mellékletként.)

A jelenlegi födém nem alkalmas új lakószint fogadására, helyreállítását követően új vendégfödém felépítésével oldható meg a beépítés valamint a kötőgerendák kiváltásával, amely jelentős hasznos terület csökkenést eredményez a belmagasság lecsökkenése miatt. A területet továbbá csökkentik a légudvar és a kémények is.

A tető fedése és a bádogozás a többszöri részleges felújítást követően is rossz állapotú maradt. A héjalás az udvar felőli részen bitumenes zsindegy és pala, az utca felőli részen rossz állapotú égetett cseréppel fedett, helyenként töredezett (itt van a beázás).

A padlástérben villany közmű van csak bevezetve, a többi közmű a helyszíni szemle idején nem állt rendelkezésre, bevezetésük az alsó szint felől megoldható.

**A tetőtér megvásárlása, és a beépítéshez szükséges elvégzendő munkák magukkal vonják a teljes tetőtér renoválását, valamint biztosítják a folyamatos állagmegóvást, mely a társasház közös érdeke.**

### 3.3. Tetőtér alapterületi adatok

A tetőtér alapterülete a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és társasházi alapító okirat szerint került meghatározásra, melyet csatoltam a szakvéleményhez.

Az értékelt tetőtér hasznos alapterülete	68,58 m <sup>2</sup>
<u>Az értékelt lépcsőházi előtér hasznos alapterülete</u>	<u>7,52 m<sup>2</sup></u>
<b>Az értékelt tetőtéri összes alapterület</b>	<b>76,10 m<sup>2</sup></b>

### 3.4. Statikai szakvélemény

A vizsgálat tárgyát képező padlástér tetőszerkezetéről 2013. január 29-én **Bécsér Pál statikus tervező** (névjegyzékszám: TT 01 2393) készített statikai szakvéleményt, amely az alábbi megállapításokat tartalmazza:

Tárgyi épület fedélszéke és zárófödeme fából készült. A faszerkezeteken különböző háborús és biológiai károk figyelhetők meg. A faanyagról szakértői vélemény készült (Tóth Ernő, 2003). Ez alapján és a helyszínen tapasztaltakat figyelembe véve, rövid időn belül az alábbi munkák elvégzését javaslom:

**A zárófödémnek két gerendáját szükséges cserélni, vagy kiváltani.** Ezek a faanyagvédelmi szakvéleményben 2 és 3 jelű káresetként vannak megadva. A csere nehezebben járható útnak tűnik, mert akkor hozzá kéne nyúlni a mennyezet burkolatához is. Ezért javaslom a borító deszkázat eltávolítását a padlás felől, a gerenda teljes hosszában. Így szabaddá válik egy szakaszon a két deszkázat közötti légrés. Ide lehet elhelyezni azt az új gerendát, melyre a meglévő sérült elem terhét ki tudjuk váltani. Az új gerenda közvetlenül a régi mellé kerül, azzal 50 cm-ként vízszintes átmenő csavarokkal összefogva. A keresztmetszet mérete az eredeti födém gerendákéval megegyező legyen. A megerősítés után a deszkázat helyreállítandó.

**A fedélszéken több, különböző funkciójú elem cseréje, illetve megerősítése is szükséges.** 8 darab szarufát, két székoszlopot és 3 kötőgerendát érint a beavatkozás. A szarufáknál és az oszlopoknál javasolt a csere, míg a kötőgerenda két oldalról hevederszerűen betett elemekkel megerősítendő. A szarufák mérete jelenleg kb. 10x12 cm, a most beépítendő elemek viszont javaslom, hogy 7,5/15 cm keresztmetszeti méretűek legyenek. Jelenleg ez a járatos, könnyen beszerezhető méret és ez felel meg a mai, szigorúbb szabványokban leírt terhekre.

A kicserélendő oszlopok 12x12 cm-esek legyenek.

A kötőgerendák 17x19 cm keresztmetszettel rendelkeznek. Ezek két oldalról két darab 10x20 cm hevederfával erősítendő meg. A megerősítés csak abban a mezőben kell, ahol a károsodás látható, a régi és új elemek összefogása 50 cm-ként átmenő csavarokkal történjen.

Fentiekén kívül át kell vizsgálni a csomópontokat kötéseket, szükség esetén hagyományos ácskapcsolatokkal össze kell fogni az elemeket. Az udvari oldalon a héjalás megfelelő, az utcai oldalon viszont a lécezés és héjalás 25-30 százalékát ki kell javítani.

Fenti munkák elvégzése az épület műszaki színvonalának fenntartásához szükségesek. Ezek egy esetleges tetőtér-beépítéstől függetlenül elvégzendők. A leírt munkák kb. 1,5 m<sup>3</sup> új faanyag beépítését és 20-25 m<sup>2</sup> tetőhéjalás javítását (cseréjét) jelenti. A mennyiségeket érdemes 10 százalék tartalékkal figyelembe venni, tekintettel a faanyagvédelmi szakvélemény készítése óta eltelt időre.

A beépítendő faanyagokat természetesen el kell látni a megfelelő védelemmel.

### **3.5. Faanyagvédelmi szakvélemény**

A vizsgálat tárgyát képező padlástér utcai szárnyának fedélszékéről és zárófödéméről 2017. júniusában **Tóth Ernő okl. kertészmérnök, faanyagvédelmi szakértő** (névjegyzékszám: Mérnöki Kamara 01-0993/FV-SZ) készített faanyagvédelmi szakvéleményt.

**A szakvélemény részletes megállapításai a 2023. június 12-én készült értékelési szakvéleményben csatolva találhatóak.**

A hivatkozott szakvélemény összefoglaló értékelése alapján a fedélszéken háborús eredetű mechanikai és nagyjából azonos darabszámú biológiai eredetű károsodás található. **A fedélszék javítható, a károsodások megszüntetése a tetőtérbeépítéstől függetlenül is szükséges, továbbá a födémgerendák teherhordó képességének helyreállítása is mindenképpen szükséges.**

Megkívánom jegyezni, hogy a több mint 13 éves statikai szakvélemény elkészítése óta valószínűleg tovább romlott a tetőszerkezet szerkezeti állapota amely a Tóth Ernő által 2003-ban készített faanyagvédelmi szakvéleményt vette alapul.

*Műszaki szakértőként javaslom, hogy - függetlenül a tetőtérbeépítéstől - a korábbiakban elkészült statikai és faanyagvédelmi szakértői javaslatoknak megfelelően végezzék el a fa szerkezetű fedélszék és a zárófüdém javítási feladatait, a további szerkezeti és állagromlás megakadályozásának érdekében.*

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1. A szabályoknak való megfelelés

Az értékelést a vonatkozó hazai jogszabályok és törvények figyelembevételével végeztük el, a TEGOVA által javasolt módszerek és a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben előírtak alapján.

### 4.2. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az értékelés időpontja 2026. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6 hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

### **4.3. Érték meghatározás**

#### **4.3.1. Az alkalmazott értékelési eljárás**

*A tároló ingatlanrész tulajdonjogának piaci forgalmi értékbecslését egyféle értékelési módszerrel, a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el, a beépíthető tetőtér piaci forgalmi értékbecslését kétféle értékelési módszerrel, a piaci összehasonlító és a hozam alapú maradvány elvű módszerrel végeztem el.*

A tetőtér értékelése során az ingatlan értékét hozam alapú megközelítés módszerével végeztem el továbbá a piaci összehasonlító módszert is alkalmaztam, valamint a kialakítandó új lakás piaci forgalmi értékének megállapításához is a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

- **Piaci összehasonlító megközelítés** (valós eladások összehasonlításával) - OMV (Open Market Value)

Olyan eljárások sora, amelyek során az értékelő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra, vagy kínálatra, ehhez megfelelő összehasonlítási mértékegységet használ, és az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat az összehasonlított tulajdonok eladási áraitra.

- **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer, nyereségtőkésítés** (diszkontált jövőbeni nyereség) - DFEV (Discounted Future Earning Value).

Olyan eljárás csoport, amelynek révén az értékelő az ingatlan által megtermelt jövőbeni hasznot vagyoneértékké számítja át. Ez az átszámítás kétféle módon történhet:

- vagy tőkésítik egyetlen év várható nyereségét (esetleg több év várható nyereségének éves átlagát) egy, a piaci helyzetből levezetett tőkésítési rátán, vagy olyan tőkésítési rátán, amely átlagos befektetői hozamvárakozást tükröz.
- vagy diszkontálják a birtoklási időszak éves "cash-flow"-inak és az utolsó év hozamának tőkésítése útján nyert átruházási értéknek az összegét.

Az ingatlan jövedelemtermelő képességét a beépíthetőség alapján feltételezett projekt modellezésén keresztül vizsgáltam. Ennek értelmében, a beépítési lehetőség szerint megvalósítható lakás értékesítéséből várható bevétel és a költségek elemzésével hozamalapú értéket számoltam. A beruházás bevételének és költségeinek összevetéséből számolható ki az értékelt tetőtér maradványértéke. A maradványérték számítása azon a koncepción alapszik, hogy a tetőtér ára a rajta megvalósítható projekt függvénye. A számítás figyelembe veszi, hogy piaci információk alapján meghatározható a beruházás során létesülő új lakás teljes egészének vagy annak jövedelemtermelő egységeinek várható fajlagos értékesítési árait. A piaci információk alapján, az értékbecslés tárgyát képező tetőtérben létesíthető új lakás paramétereiből kiszámítható a projekt értékesítési árbevétele.

Az alkalmazott érték-megközelítés elve szerint a fejlesztési projektben megépült új lakás várható forgalmi értékéből számoljuk vissza a hozam alapú értéket. A nettó bevételből levonásra kerül a telek megszerzési költségén kívül a beruházás megvalósításához szükséges minden kiadás - terület-előkészítés, közműfejlesztési hozzájárulások, kivitelezés, tervezői és szakértői díjak, igazgatási költségek, előre nem látható költségek, finanszírozás költsége - a lehetőségekhez képest minél pontosabban becsült értékkel.

A projekt értékesítési bevételéből levonva a fejlesztés költségeit és a fejlesztő hasznát megkapjuk azt az összeget, ami - amennyiben a bevételekre és költségekre vonatkozó becsléseink helytállóak - a telekért kifizethető, azaz:

$$(\text{Nettó bevétel}) - (\text{Kiadások}) = (\text{Tetőtér értéke})$$

A számítás logikájából következően a racionálisan gondolkozó fejlesztőnek e fölött az összeg felett nem áll módjában fizetni az adott tetőtérért.

Az alkalmazott módszerek kiválasztásának indoklása:

Az értékelési szakvéleményben *a tároló és a tetőtér piaci forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító értékelési módszert* használtam, továbbá a tetőtér esetében a *hozam alapú maradvány elvű értékelési módszert* is alkalmaztam, mivel – tekintettel az ingatlanrészek funkciójára - ezen számítási módszerek a legalkalmasabbak a reális piaci forgalmi érték meghatározására.

#### **4.3.2. Tároló forgalmi értékének meghatározása a piaci összehasonlító módszer alapján**

Az érték meghatározás során az értékelt ingatlanhoz hasonló típusú tároló ingatlanok 2026. I. negyedévi kínálati adatait vizsgáltam.

Az összehasonlító elemzés körébe három különböző, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontam be.

**Összehasonlítási egységnek** - a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan - 1 m<sup>2</sup> beépített hasznos épület területet választottam.

**Az összehasonlítás elemeit** az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételár/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető összes tényezőt a következő összehasonlítási alapelemekkel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- elhelyezkedés, környezet
- fizikai jellemzők, használati mód,
- az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözések miatti kiigazításokat** százalékokban fejeztem ki.

A *piaci összehasonlító módszert* alkalmazva a tároló ingatlan tehermentes **forgalmi értéke** kerekítve (lásd részletesen a táblázatot):

TÁROLÓ PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ELEMZÉS							
Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői					
		1		2		3	
Az ingatlan funkciója	Tároló	Raktár		Raktár		Raktár	
Település	1122 Budapest XII. ker.	Budapest III. ker.		Budapest XXII. ker.		Budapest XXII. ker.	
Utca, házszám	Városmajor u. 53/A.	Berend u. 18.		Budafok		Kápolna utca	
Elhelyezkedés	földszint	szuterén		szuterén		szuterén	
Műszaki állapot	teljeskörűen felújítandó	teljeskörűen felújítandó		jó állapotú		jó állapotú	
Az ingatlan hasznos területe m <sup>2</sup>	7,2	71		227		132	
A közművesítettség foka	villany	villany, víz, csatorna		közmű nélküli		közmű nélküli	
Ajánlati ár Ft-ban		4 560 000		9 900 000		14 900 000	
Az ajánlat/eladás ideje		2026.Q1		2026.Q1		2026.Q1	
Összehasonlító adat forrása		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		64 225		43 612		112 879	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
ajánlat/eladás (1)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
közművek (2)		jobb	-5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%
ingatlan elhelyezkedése (3)		rosszabb	10%	rosszabb	30%	rosszabb	30%
ingatlan mérete (4)		nagyobb	20%	nagyobb	50%	nagyobb	30%
épületen belüli fekvés (5)		jobb	10%	jobb	10%	jobb	10%
műszaki állapot (6)		hasonló	0%	jobb	-20%	jobb	-20%
használhatóság (7)		hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-20%
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )		80 282		71 960		141 098	
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )		97 780		Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke kerekítve:		700 000 Ft	

**700.000.- Ft**  
azaz **Hétszázezer forint.**

#### 4.3.3. Tetőtér forgalmi érték meghatározása

##### 4.3.3.1. Tetőtér forgalmi érték meghatározása a piaci összehasonlító módszer alapján

Az érték meghatározás során az értékelt ingatlanhoz hasonló típusú tetőtér ingatlanok 2026. I. negyedévi kínálati adatait vizsgáltam.

Az összehasonlító elemzés körébe három különböző, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontam be.

**Összehasonlító egységnek** - a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan - 1 m<sup>2</sup> hasznos területet választottam.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető összes tényezőt a következő összehasonlítási alapelemekkel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- elhelyezkedés, környezet
- fizikai jellemzők, használati mód,
- az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségekre** miatti kiigazításokat százalékokban fejeztem ki.

A **piaci összehasonlító módszert** alkalmazva a tetőtéri ingatlanrészek tehermentes forgalmi értéke kerekítve (lásd részletesen a táblázatot):

TETŐTÉR PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ELEMZÉS							
Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői					
		1		2		3	
Az ingatlan funkciója	Tetőtér	Tetőtér		Tetőtér		Tetőtér	
Település	1122 Budapest XII. ker.	Budapest XII. ker.		Budapest XII. ker.		Budapest XI. ker.	
Utca, házszám	Városmajor u. 53/A.	Városmajor utca		Németvölgy		Lágymányos	
Elhelyezkedés	padlástér	padlástér		padlástér		padlástér	
Műszaki állapot	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér		beépíthető padlástér		beépíthető padlástér	
Az ingatlan hasznos területe m <sup>2</sup>	76,1	73		240		397	
A közművesítettség foka	villany	villany		víz, villany		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		25 000 000		89 000 000		129 999 900	
Az ajánlat/eladás ideje		2026.Q1		2026.Q1		2026.Q1	
Összehasonlító adat forrása		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		342 466		370 833		327 456	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
	ajánlat/eladás (1)	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
	ajánlat ideje szerinti értékmódosulás (2)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
	ingatlan elhelyezkedése (3)	hasonló	0%	jobb	-10%	hasonló	0%
	ingatlan mérete (4)	hasonló	0%	nagyobb	10%	nagyobb	15%
	épületen belüli fekvés (5)	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
	műszaki állapot (6)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
	egyéb (7)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )		308 219		333 750		343 828	
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )		328 599		Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke kerekítve:		25 000 000 Ft	

**25.000.000,- Ft**  
azaz **Huszonötmillió** forint

#### ***4.3.3.2. A tervezett új lakás fajlagos forgalmi érték meghatározása a piaci összehasonlító módszer alapján (a hozam alapú maradvány elvű értékelési módszerhez)***

Az értékmeghatározás során a kialakítandó új lakáshoz hasonló nagyságú és elhelyezkedésű ingatlanok 2026. I. negyedévi kínálati adatait vizsgáltam.

Az összehasonlító elemzés körébe három különböző, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

**Összehasonlítási egységnek** - a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan - 1 m<sup>2</sup> beépített hasznos épület területet választottunk.

**Az összehasonlítás elemeit** az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételár/ajánlati árat legjobban befolyásolják.

A figyelembe vehető összes tényezőt a következő összehasonlítási alapelemekkel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- elhelyezkedés, környezet
- fizikai jellemzők, használati mód,
- az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségekre miatti kiigazításokat** százalékokban fejeztem ki.

Az értékelés során figyelembe vett értékcsökkentő tényezők:

- forgalmas út melletti fekvés
- lift hiánya

A **piaci összehasonlító módszert** alkalmazva a tervezett lakás **tehermentes bruttó fajlagos forgalmi értéke kerekítve** (lásd részletesen az alábbi táblázatot):

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői					
		1		2		3	
Az ingatlan funkciója	Társasházi lakás	Társasházi lakás		Társasházi lakás		Társasházi lakás	
Település	1122 Budapest XII. ker.	Budapest XII. ker.		Budapest XII. ker.		Budapest XII. ker.	
Utca, házszám	Városmajor u. 53/A.	Városmajor utca		Királyhágó tér		Városmajor utca	
Elhelyezkedés	tetőtér	3. emelet		3. emelet		2. emelet	
Műszaki állapot	új építésű	új építésű		új építésű		jó állapotú	
Az ingatlan hasznos területe	76	60		70		52	
A közművesítettség foka	összközműves	összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		124 000 000		189 000 000		89 000 000	
Az ajánlat/eladás ideje		2026. Q1		2026. Q1		2026. Q1	
Összehasonlító adat forrása		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		2 066 667		2 700 000		1 711 538	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
	ajánlat/eladás (1)	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
	ajánlat ideje szerinti értékmódosulás (2)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
	ingatlan elhelyezkedése (3)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
	ingatlan mérete (4)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
	épületen belüli elhelyezkedés (5)	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
	műszaki állapot (6)	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	20%
	új építésű épület (7)	hasonló	0%	jobb	-20%	hasonló	0%
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )		1 860 000		1 890 000		1 882 692	
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )		1 877 564		Fajlagos forgalmi érték kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 900 000	

**kerekítve: 1.900.000,- Ft/m<sup>2</sup>**  
azaz **Egymillió-kilencszázezer forint/m<sup>2</sup>.**

**4.3.3.3. A tetőtér forgalmi érték meghatározása a hozamszámításon alapú módszer alkalmazásával**

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélettermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Tiszta jövedelem alatt az összes – a fejlesztés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, teraszok) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlan árszintjét a környéken kialakult kínálati árakból állapítottam meg, amelyet a fentiekben részletes ismertettem.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtenyezőinek összességét kell a lakások és teraszok várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projekt szervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültem meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításaim során átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettem, igazodva a környezeti adottságokhoz.

## Maradvány értékelés

### 0,0 Input adatok a fejlesztési értékhez (GDV)

0,1 Eladható lakás terület	76,00	m <sup>2</sup>
0,2 Megépítendő lakás terület	159,00	m <sup>2</sup>
0,3 Megépítendő terasz terület	-	m <sup>2</sup>

### 1,0 Értékesítési ár (bruttó)

1,0 Értékesítési ár (bruttó)	1 900 000 Ft/m <sup>2</sup>	(külön táblázatban kalkulálva)
1,1 Értékesítési ár (nettó)	1 809 524 Ft/m <sup>2</sup>	(5%-os ÁFA-val csökkentett érték)

### 2,0 Értékesíthető területek fejlesztési értéke

2,1 Lakás eladás eredménye (GOI)	1 809 524 Ft/m <sup>2</sup>	x	76 m <sup>2</sup>	=	137 523 810 Ft
----------------------------------	-----------------------------	---	-------------------	---	----------------

### 3,0 Értékesítés költsége

3,1 Közvetítói költségek	2,00%	x	137 523 810 Ft	=	2 750 476 Ft
3,2 Ügyvédi költségek	1,00%	x	137 523 810 Ft	=	1 375 238 Ft

### 4,0 Kivitelezési költségek

4,1 Lakások	600 000 Ft/m <sup>2</sup>	x	159 m <sup>2</sup>	=	95 400 000 Ft
4,2 Teraszok	0 Ft/m <sup>2</sup>	x	0 m <sup>2</sup>	=	0 Ft

### 5,0 Műszaki szolgáltatások

5,1 Tervezés, engedélyezés	1,00%		95 400 000 Ft	=	954 000 Ft
5,2 Műszaki ellenőr	0,50%		95 400 000 Ft	=	477 000 Ft
5,3 Projekt menedzsment	0,00%		0 Ft	=	0 Ft
5,4 Szakértői díjak	0,00%		0 Ft	=	0 Ft

### 6,0 Összes hard költség

96 831 000 Ft

### 7,0 Soft költségek

7,1 Marketing és könyvelési szolgáltatás	0,50%	x	137 523 810 Ft	=	687 619 Ft
--	-------	---	----------------	---	------------

687 619 Ft

### 8,0 Céltartalék

	2,00%	x	96 831 000	=	1 936 620 Ft
--	-------	---	------------	---	--------------

1 936 620 Ft

### 9,0 Befektetői profit

	10,00%	x	137 523 810 Ft	=	13 752 381 Ft
--	--------	---	----------------	---	---------------

13 752 381 Ft

### 10,0 Tetőtér maradványértéke kerekítve

20 200 000 Ft



**A részletes számítások alapján a *jövedelem alapú módszer alkalmazásával* a 1122 Budapest XII. ker., Városmajor u. 53/A. sz. alatti Hrsz.: 6853/5, XXII. jelű tetőtér és tetőtéri XIX. jelű lépcsőházi előtér ingatlan értékét:**

**20.200.000,- Ft  
azaz Húszmillió-kettőszázezer forint**

összegben állapítottam meg.

## 5. A PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

### 5.1. Tároló végső piaci forgalmi érték meghatározása

A helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek a környezeti és hasonló jellegű építményekkel való összehasonlításával a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával határoztam meg a tároló ingatlan körvonalazható piaci forgalmi értékét.

Az ingatlan értékbecslését egyféle értékelési módszerrel végeztem, ez alapján az ingatlan végső piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értékben határoztam meg, mely reális képet ad a hasonló kialakítású és a környéken elhelyezkedő tároló ingatlanok forgalmi értékéről.

**Fentiekre tekintettel a földszinti XVI. jelű tároló ingatlanrész tehermentes forgalmi értékét:**

**700.000.- Ft-ban**  
azaz **Hétszázézer forintban** határozom meg.

### 5.2. Tetőtér végső piaci forgalmi érték meghatározása

A helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek a környezeti és hasonló jellegű építményekkel való összehasonlításával a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával határoztam meg a tetőtér ingatlan körvonalazható piaci forgalmi értékét.

Az ingatlan értékbecslését kétféle értékelési módszerrel végeztem. A két eljárással számított érték alapján az ingatlan végső piaci forgalmi értékét a két módszerrel meghatározott érték számtani átlagában határoztam meg, mely reális képet ad a hasonló kialakítású és a környéken elhelyezkedő beépíthető tetőtér ingatlanok forgalmi értékéről.

## Összefoglaló táblázat 1122 Budapest, Városmajor u. 53/A. tetőtér

Ft-ban	1122 Budapest, Városmajor u. 53/A. tetőtér	
Megnevezés	Piaci forgalmi érték	Súly
Piaci összehasonlító módszer	25 000 000	1
Maradvány elvű módszer	20 200 000	1
<b>Becsült érték (súlyozott átlag) kerekítve</b>	<b>22 600 000</b>	<b>2</b>

**Fentieknek megfelelően a tetőtéri XXII. jelű tetőtér és tetőtéri XIX. jelű lépcsőházi előtér ingatlanrész tehermentes forgalmi értékét:**

**22.600.000.- Ft-ban**  
azaz **Huszonkettőmillió-hatszázézer forintban** állapítom meg.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

A 1122 Budapest, Városmajor u. 53/A. szám alatti 6853/5 hrsz-ú, földszinti XVI. jelű társasházi közös tulajdonban lévő tároló, valamint a tetőtéri XXII. jelű tetőtér és tetőtéri XIX. jelű lépcsőházi előtér ingatlanrészek értékelését elvégezve a 2026. január 12-i fordulónapra érvényes

**földszinti XVI. jelű tároló ingatlanrész tehermentes forgalmi értékét:**

**700.000.- Ft-ban**

azaz **Hétszázézer forintban** határozom meg,

**tetőtéri XXII. jelű tetőtér és tetőtéri XIX. jelű lépcsőházi előtér**  
**ingatlanrészek tehermentes forgalmi értékét:**

**22.600.000.- Ft-ban**

azaz **Huszonkettőmillió-hatszázézer forintban** állapítom meg.

Budapest, 2026. január 21.

**Tornai Zoltán Sándor**  
építészmérnök, műszaki ellenőr  
igazságügyi ingatlan-értékelő szakértő  
Mérnök Kamarai névjegyzékszám: 01-67667  
Igazságügyi szakértői névjegyzékszám: 007225

Készítette:

**Tornai Zoltán Sándor**

építészmérnök, ingatlanvagyon értékelő  
igazságügyi ingatlan-értékelő szakértő 007225  
Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara országos küldött  
építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető,  
Magyar Mérnöki Kamara 01-67667

### Mellékletek:

- Társasház Földhivatali leíró adatai
- Társasházi Alapító Okirat
- Alaprajzok, tervdokumentáció
- Statikai szakvélemény
- Övezeti térkép
- Térképek, fényképek
- Összehasonlító adatok
- Vagyonerőtelőli tanúsítvány



## MELLÉKLETEK

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

## Társasházi információk

Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m <sup>2</sup> )
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A.	egyéb 1 Társas épület - nincs	Társasház				
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/1	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A alagsor 1.	öröklakás	Társasház	1	0	79/1000	39
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/2	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A fszt. 2.	öröklakás	Társasház	1	0	79/1000	39
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/3	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A fszt. 3.	öröklakás	Társasház	1	0	101/1000	50
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/4	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A fszt. 4.	lakás	Társasház	1	0	93/1000	46
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/5	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A I. em. 5.	öröklakás	Társasház	1	0	79/1000	39
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/6	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A I. em. 6.	öröklakás	Társasház	2	1	141/1000	70
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/7	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A I. em. 7.	öröklakás	Társasház	1	0	93/1000	46
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/8	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A II. em. 8.	öröklakás	Társasház	1	0	79/1000	39
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/9	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A II. em. 9.	öröklakás	Társasház	2	1	143/1000	71
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/10	1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 53/A II. em. 10.	öröklakás	Társasház	1	0	93/1000	46
BUDAPEST XII.KER. belterület 6853/5/A/11		mosókonyha	Társasház	0	0	20/1000	10

## TÁRSASHÁZ

## ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan fekvése : Budapest, XII. Városmajor u.53/a.

Helyrajzi szám : 6853/5

Tulajdoni lapszám : 199

## I.

## Általános rendelkezések

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat a 1990. évi tulajdonilapon 6853/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XII. ker. Városmajor u. 16. szám alatt álló ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. (2) bekezdése alapján az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műleírás szerint

*társasházzá alakítja át.*

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helységek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helységek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet alapján értékesítve a majdani vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. 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. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések.

- I. Telek 373 m<sup>2</sup>
- II. Alap és felmenőfalak, kémények pillérek, valamint a lakásokat a közös tulajdoni részekről elválasztó falak
- III. Közbenső és záróödémek burkolat nélkül
- IV. A tetőszerkezet a héjalással
- V. A tetőn kívüli köműves szerkezetek
- VI. Homlokzatvakolat lábazattal
- VII. Közös tulajdonban maradó épületrészek nyílászárói
- VIII. Közös tulajdonban maradó épületrészek fal és padlóburkolatai
- IX. Az elektromos fővezeték az épület elágazó vezetékéig és a leágazástól a külön tulajdonban levő fogyasztásmérő óráig
- X. A víz alap és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó

vezetékéig, valamint a vízvezetékálózat a vízmérőtől az épülethez vezető elágazó vezetékig

XI.	Csatorna alap és ejtővezetékek, a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XII.	Bádogos szerkezetek	
XIII.	Az udvar térburkolata	
XIV.	A gáz bekötő és felszálló vezetékek a különtulajdonok mérőórájáig	
XV.	Mosókonyha	10,23 m <sup>2</sup>
XVI.	Tároló	7,20 m <sup>2</sup>
XVII.	Óvóhely	23,26 m <sup>2</sup>
XVIII.	Tároló rekeszek	34,45 m <sup>2</sup>
XIX.	Lépcsőház és előtér	alags. 36,72 m <sup>2</sup> fsz. 14,82 m <sup>2</sup> I.em. 14,82 m <sup>2</sup> II.em. 14,82 m <sup>2</sup> tetőtér 14,82 m
XX.	Légudvar	alags. 1,05 m <sup>2</sup> fsz. 1,05 + 1,05 m <sup>2</sup> I.em. 1,05 + 1,05 + 2,60 m <sup>2</sup> II.em. 1,05 + 1,05 + 2,60 m <sup>2</sup> tetőtér 1,05 + 1,05 + 2,60 m <sup>2</sup>
XXI.	Függőfolyosó és szerkezetei	fsz. 11,00 m <sup>2</sup> I.em. 11,00 m <sup>2</sup> II.em. 11,00 m <sup>2</sup>
XXII.	Tetőtér	137,02 + 16,58 m <sup>2</sup>

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

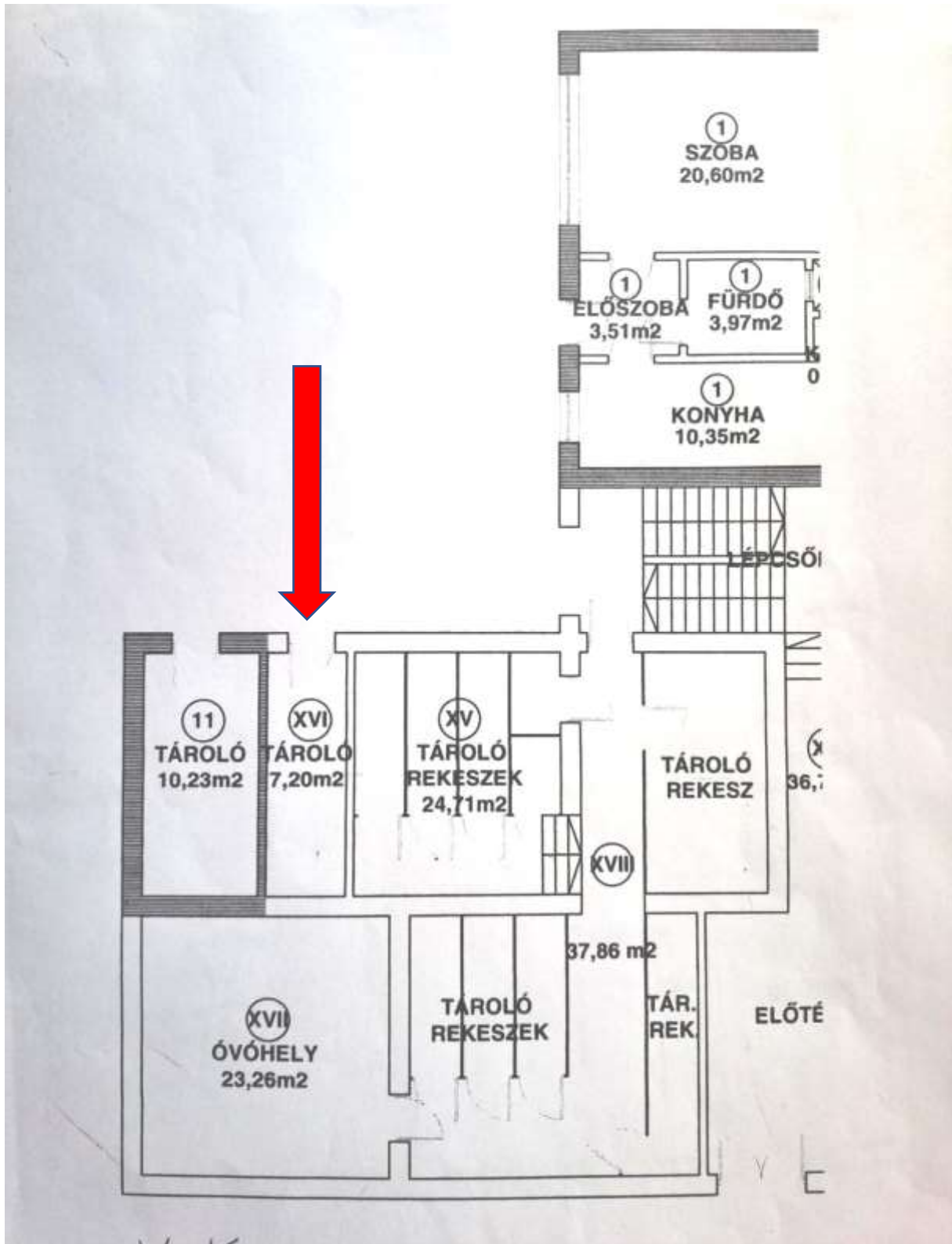
#### B./ Külön tulajdon

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

1./ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt a alags. 1. ajtószám alatti egy szoba, konyha, kamra, fürdő, előszoba helyiségekből álló öröklakás 39,00 m<sup>2</sup> kerekítve 39,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 80/1000 hányad.

2./ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt fsz. 2. ajtószám alatti egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő helyiségekből álló öröklakás

Földszinti tároló alaprajz



## **Statikus tervező javaslata**

a Budapest, XII. Városmajor utca 53/a alatti épület tetőszerkezet és zárófödém javításához

### 1. Előzmények.

Tárgyi épület fedélszéke és zárófödéme fából készült. A faszerkezeteken különböző háborús és biológiai károk figyelhetők meg. A faanyagról szakértői vélemény készült (Tóth Ernő, 2003). Ez alapján és a helyszínen tapasztaltakat figyelembe véve, rövid időn belül az alábbi munkák elvégzését javaslom.

### 2. Zárófödém

A zárófödémnek két gerendáját szükséges cserélni, vagy kiváltani. Ezek a faanyagvédelmi szakvéleményben 2 és 3 jelű káresetként vannak megadva. A csere nehezebben járható útnak tűnik, mert akkor hozzá kéne nyúlni a mennyezet burkolatához is. Ezért javaslom a borító deszkázat eltávolítását a padlás felől, a gerenda teljes hosszában. Így szbaddá válik egy szakaszon a két deszkázat közötti légrés. Ide lehet elhelyezni azt az új gerendát, melyre a meglevő sérült elem terhét ki tudjuk váltani. Az új gerenda közvetlenül a régi mellé kerül, azzal 50cm-ként vízszintes átmenő csavarokkal összefogva. A keresztmetszet mérete az eredeti födém gerendákéval megegyező legyen. A megerősítés után a deszkázat helyreállítandó.

### 3. Fedélszék

A fedélszéken több, különböző funkciójú elem cseréje, illetve megerősítése is szükséges. 8 darab szarufát, két székoszlopot és 3 kötőgerendát érint a beavatkozás. A szarufáknál és az oszlopnál javasolt a csere, míg a kötőgerenda két oldalról hevederszerűen betett elemekkel megerősítendő. A szarufák mérete jelenleg kb. 10x12cm, a most beépítendő elemek viszont javaslom, hogy 7,5/15cm keresztmetszeti méretűek legyenek. Jelenleg ez a járatos, könnyen beszerezhető méret és ez felel meg a mai, szigorúbb szabványokban leírt terhekre.

A kicserélendő oszlopok 12x12cm-esek legyenek.

A kötőgerendák 17x19cm keresztmetszettel rendelkeznek. Ezek két oldalról két darab 10x20cm hevederfával erősítendőek meg. A megerősítés csak abban a mezőben kell, ahol a károsodás látható, a régi és új elemek összefogása 50cm-ként átmenő csavarokkal történjen.

Fentiekén kívül át kell vizsgálni a csomópontokat kötéseket, szükség esetén hagyományos ácskapcsolatokkal össze kell fogni az elemeket.

Az udvari oldalon a héjalás megfelelő, az utcai oldalon viszont a lécezés és héjalás 25-30 százalékát ki kell javítani.

#### 4. Összefoglalás

Fenti munkák elvégzése az épület műszaki színvonalának fenntartásához szükségesek. Ezek egy esetleges tetőtér-beépítéstől függetlenül elvégzendők.

A leírt munkák kb. 1,5m<sup>3</sup> új faanyag beépítését és 20-25m<sup>2</sup> tetőhéjalás javítását (cseréjét) jelenti. A mennyiségeket érdemes 10 százalék tartalékkal figyelembe venni, tekintettel a faanyagvédelmi szakvélemény készítése óta eltelt időre.

A beépítendő faanyagokat természetesen el kell látni a megfelelő védelemmel.

A kiviteli költségekbe be kell kalkulálni egy alkalom statikus és egy alkalom faanyagvédelmi helyszíni szemle díját is.

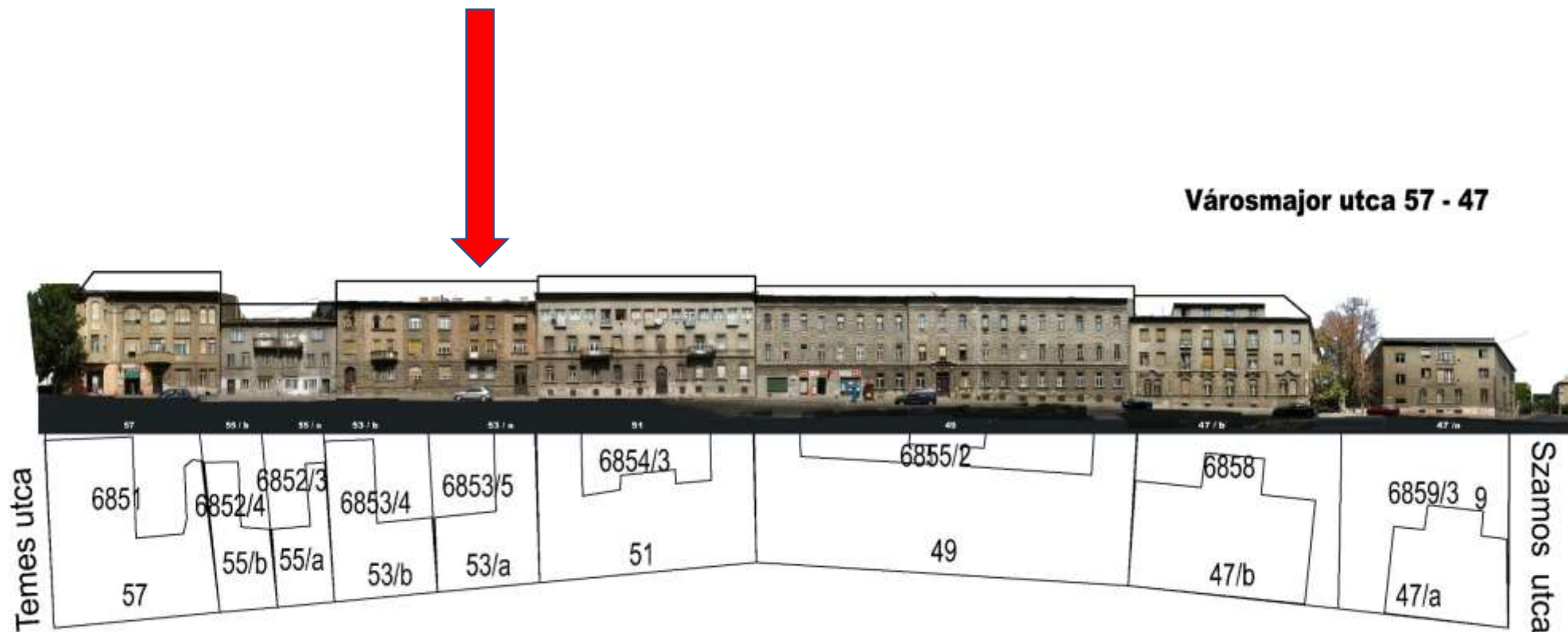
Budapest, 2013. január 29.



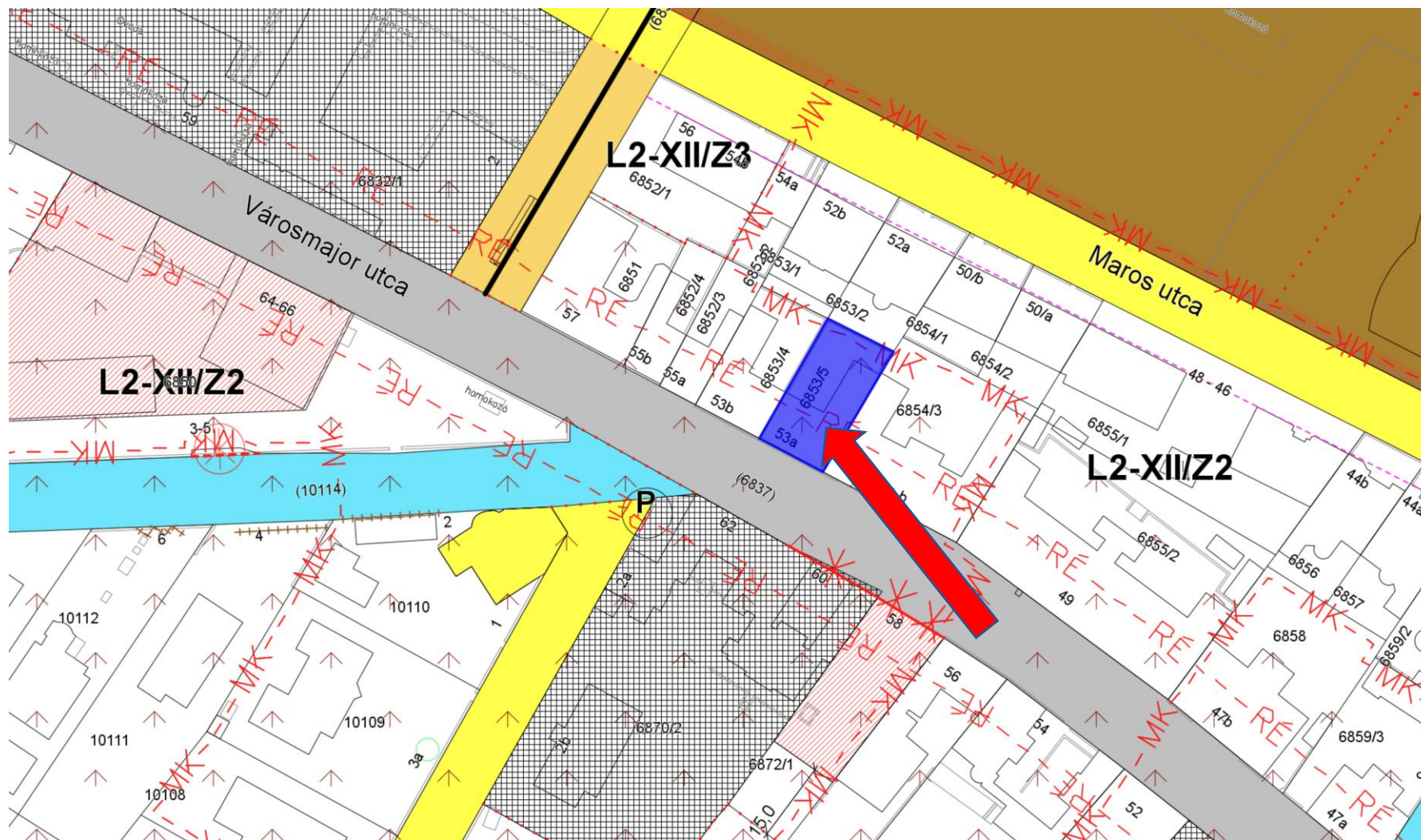
Bécsér Pál  
Statikus tervező  
TT 01 2393

# Utcakép

## Városmajor utca 57 - 47



# Övezeti térkép



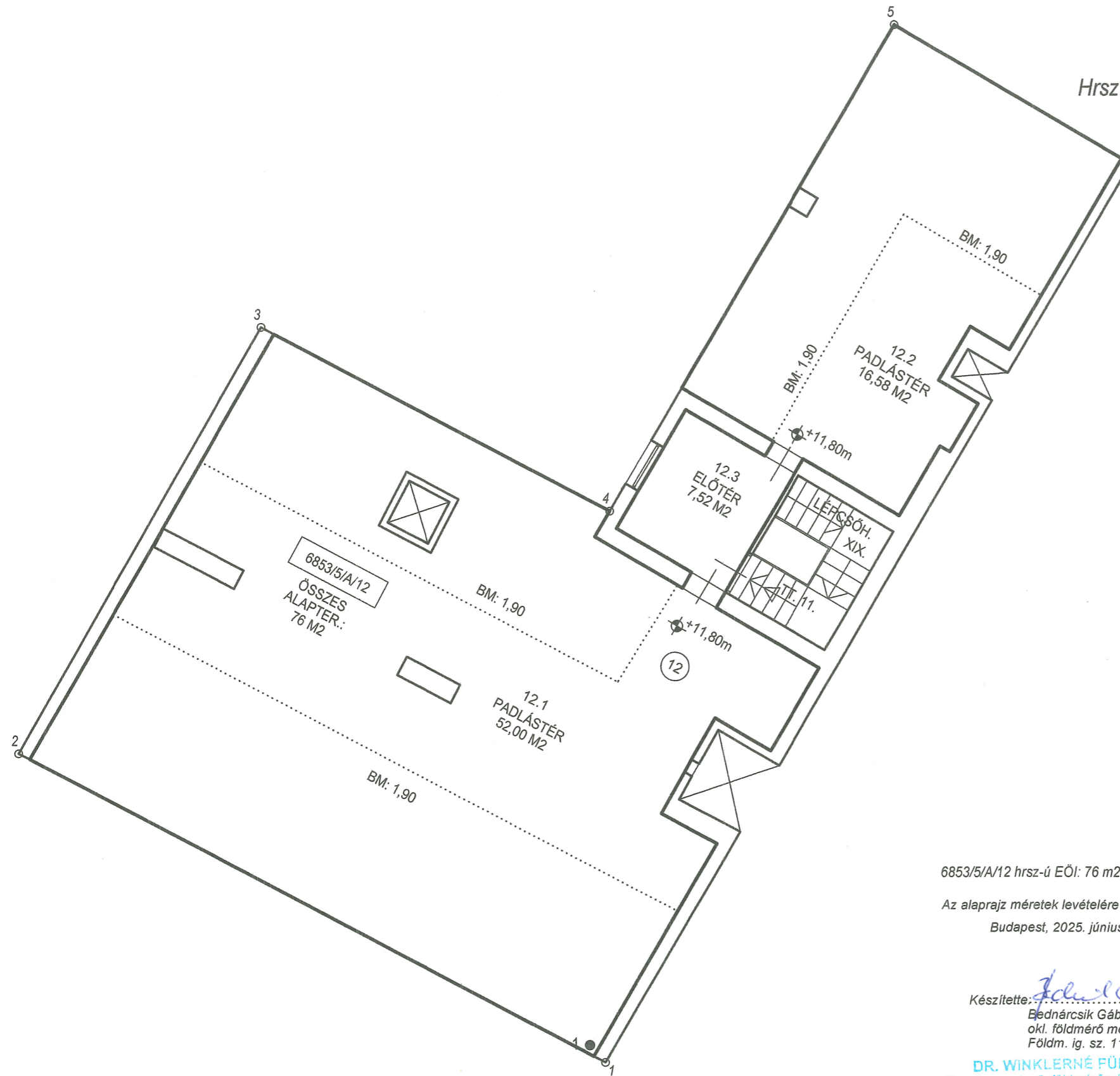
## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a Budapest, XII. ker. Városmajor u. 53/A. sz.

Hrsz: 6853/5 sz. ingatlan társasházi alapító okiratának módosításához  
a 6853/5/A/12. sz. számú egyéb önálló ingatlanról

## TETŐTÉRI ALAPRAJZ

M= 1:100



CÍMKOORDINÁTÁK				
PSZ.	Y	X	KÓD	HRSZ
1.	647620	240293	5412	6853/5 6853/5/A/1-12

6853/5/A/12 hrsz-ú EÓI: 76 m2 Padlástér

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2025. június 16.

Készítette:

Bédnár Csik Gábor  
okl. földmérő mérnök  
Földm. ig. sz. 11178FORPLAN Bt.  
1117 Budapest, Siroki u. 4.  
T: 209 6201DR. WINKLERNÉ FÜRY KLÁRA  
ingatlanrendező, földmérőmérnök 0550/1990.  
1116 Budapest, Kővirág sor 71.Minőség tanúskó: Winklerné Fűry Klára  
Adósz: 1116 Budapest, Kővirág sor 71.  
Ing. rend. min. sz. 0550/1990  
C/D-T 01-13532

PH:

Budapest Főváros Kormányhivatala  
Földhivatali Főosztály  
Földmetsési Osztály

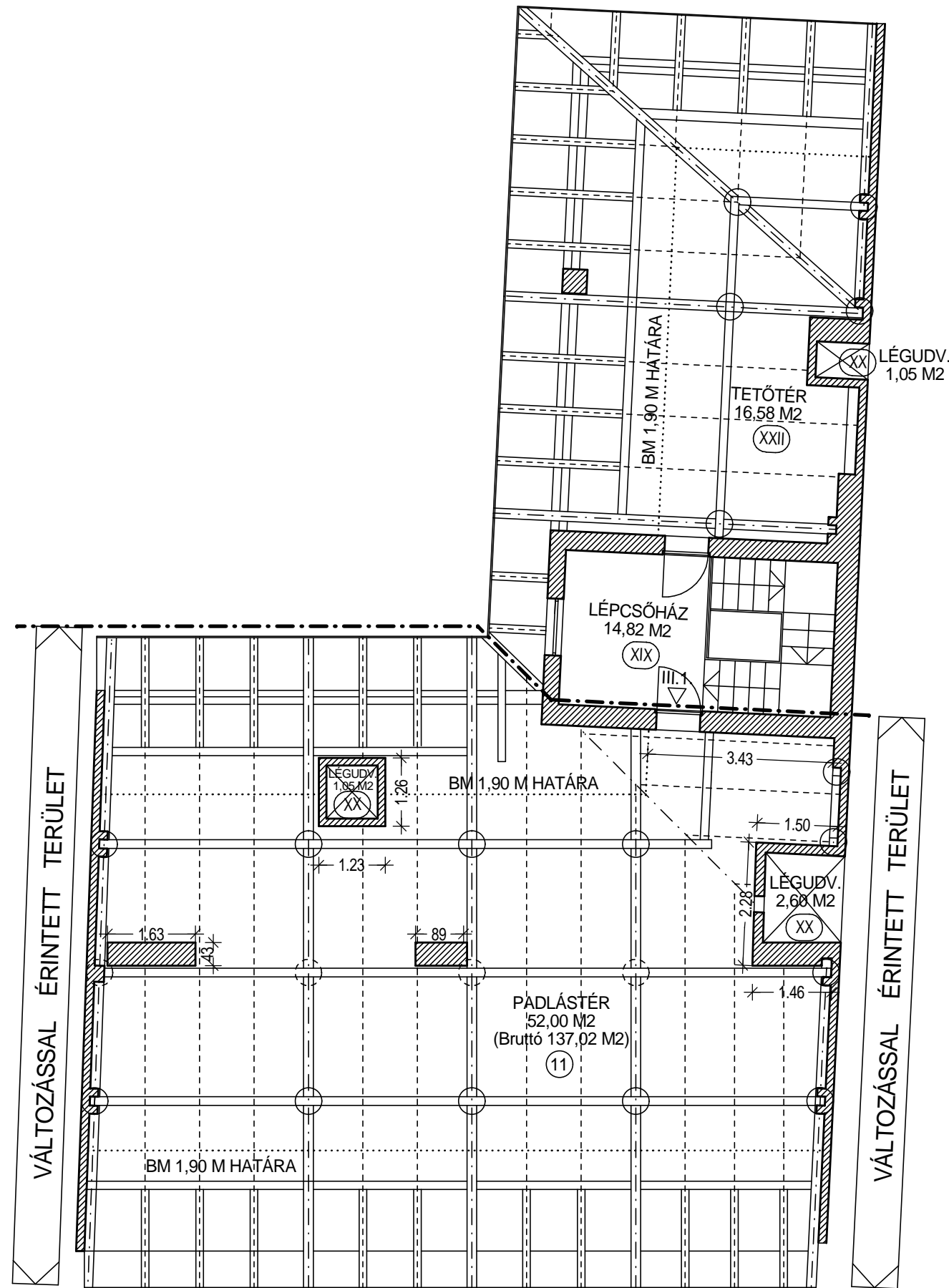
2025 JÚL 01.

Átvettem

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.  
Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2025 .....hó.....nap

PH: .....



- Jancsóné Szerján Ilona .....
- Gergelyfi Csaba Richárd .....
- Gergelyfiné Asztalos Katalin .....
- Medgyesi Domonkos .....
- Medgyesiné Gillemot Éva Edit .....
- Hegedüs Gyöngyi .....
- Gugyerás Pál .....
- Gugyerás Ferenc .....
- Winkler Tibor .....
- dr. Winkler Ágnes Mária .....
- Németh Imre Gábor .....
- Némethné Kovács Ildikó .....
- Kovarik Kornélia .....
- Jancsó Rita .....
- Gugyerás Pálné .....

KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK:

(11) PÁDLÁSTÉR 52,00 M2 (Bruttó 137,02 M2)

KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSÉGEK:

(XIX) LÉPCSŐHÁZ: 14,82 M2

(XX) LÉGUDVAR: 1,05 + 1,05 + 2,60 M2

(XXII) TETŐTÉR: 16,58 M2

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

**FORPLAN Bt.**

1117 Budapest, Siroki u. 4. T: 209 6201

Tervező:

BEDNÁRCSIK GÁBOR  
okl. építőmérnök  
GD-T 01 3663

Tervezés helye:

Budapest XII. Városmajor u. 53/a Hrsz: 6853/5

Terv tárgya:

MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Rajz tárgya:

TETŐTÉRI ALAPRAJZ

rajzszám:

**F - 1**

dátum:

2013. SZEPT.

méretarány:

M=1:100

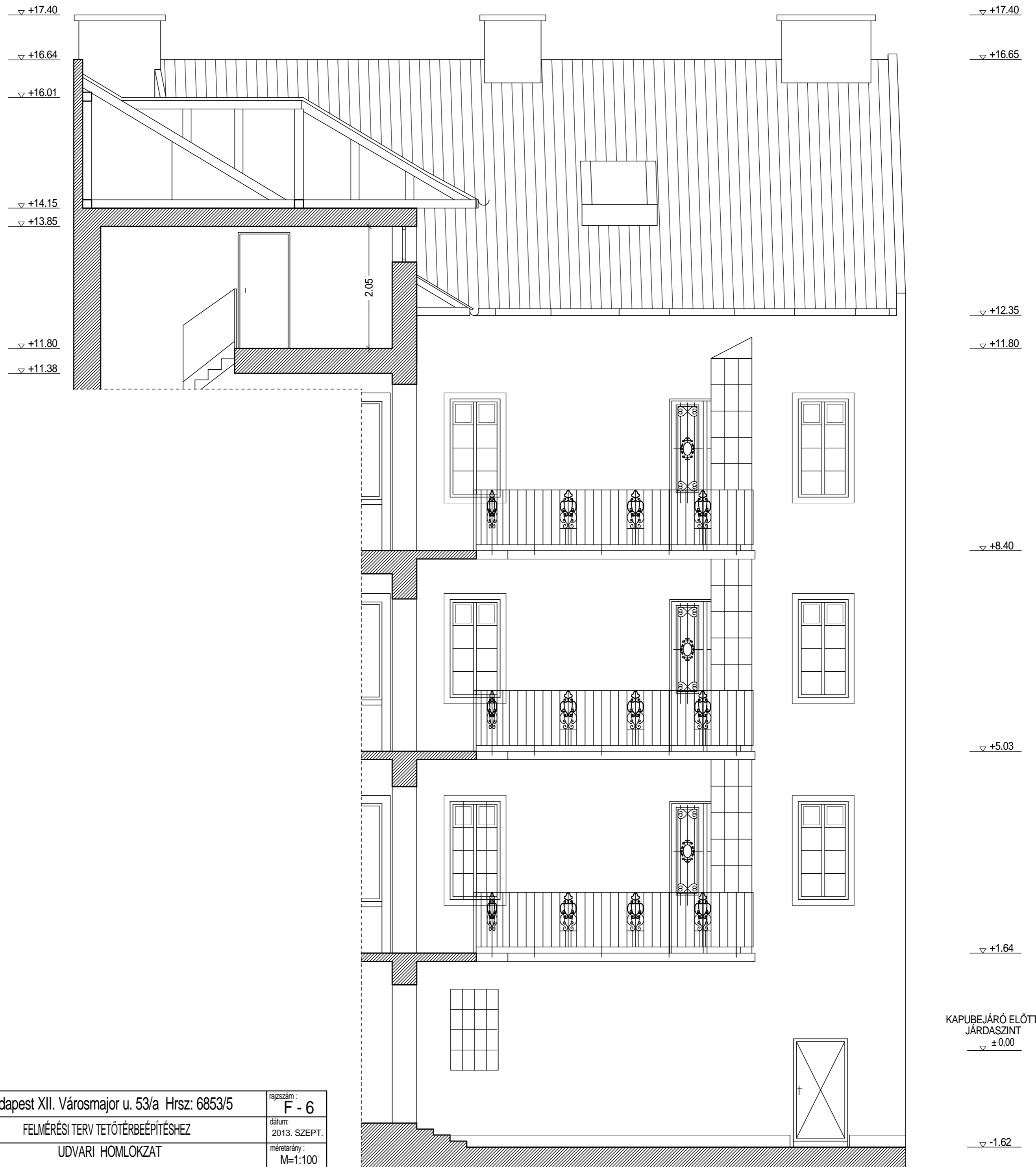


**FORPLAN Bt.**  
 1117 Budapest, Siroki u. 4. T: 209 6201  
 Tervező: **BEDNÁRCSIK GÁBOR**  
 okl. építőmérnök  
 GD-T 01 3663

Tervezés helye:  
 Terv tárgya:  
 Rajz tárgya:

Budapest XII. Városmajor u. 53/a Hrsz: 6853/5  
 FELMÉRÉSI TERV TETŐTÉRBEÉPÍTÉSHEZ  
 UTCAI HOMLOKZAT

rajzszám: **F - 5**  
 dátum: 2013. SZEPT.  
 méretarány: M=1:100



**FORPLAN Bt.**

1117 Budapest, Siroki u. 4. T: 209 6201

Tervező:

BEDNÁRCSIK GÁBOR  
okl. építmérnök  
GD-T 01 3663

Tervezés helye:

Budapest XII. Városmajor u. 53/a Hrsz: 6853/5

Terv tárgya:

FELMÉRÉSI TERV TETŐTÉRBEÉPÍTÉSHEZ

Rajz tárgya:

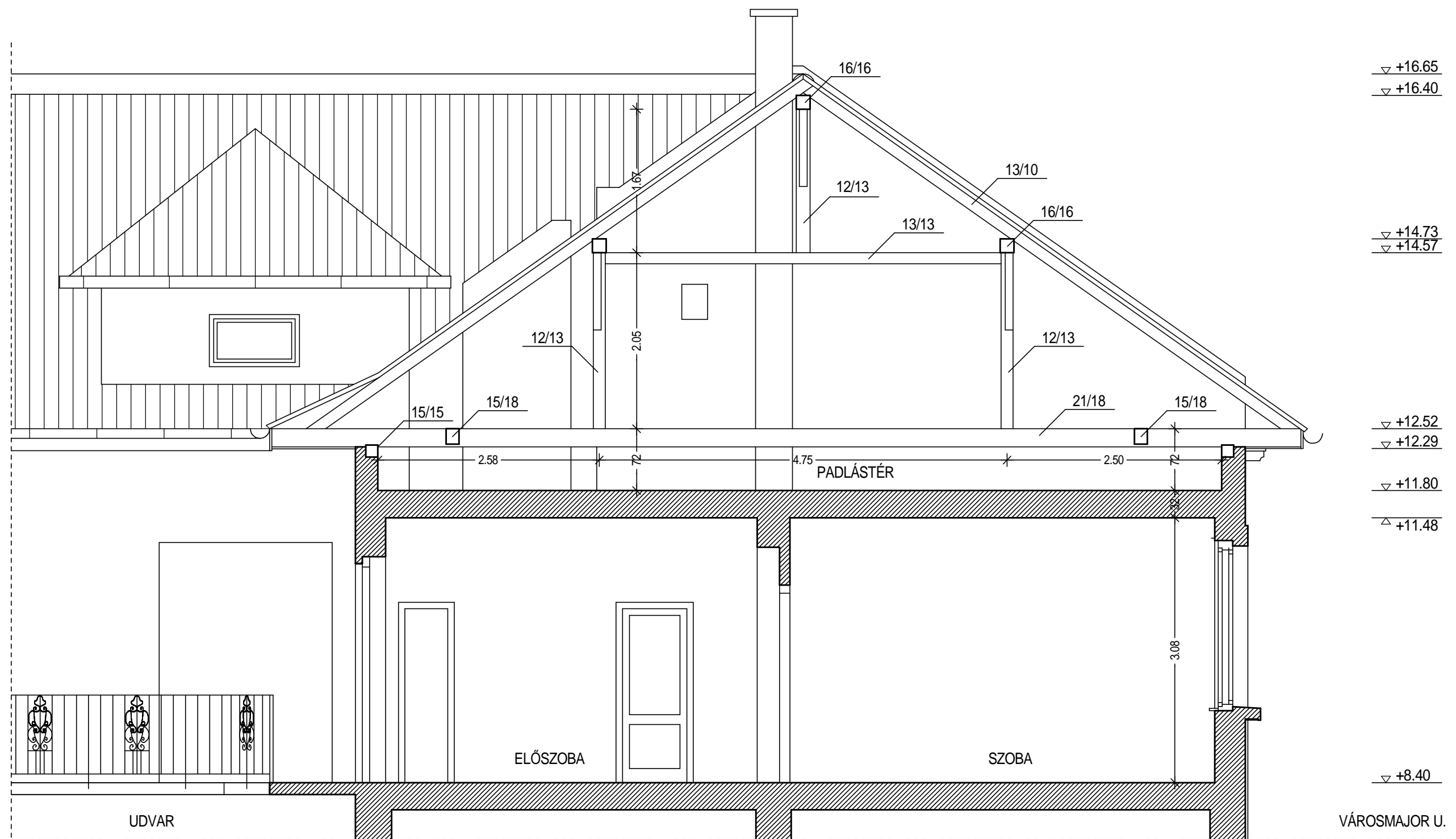
UDVARI HOMLOKZAT

rajzszám:  
**F - 6**

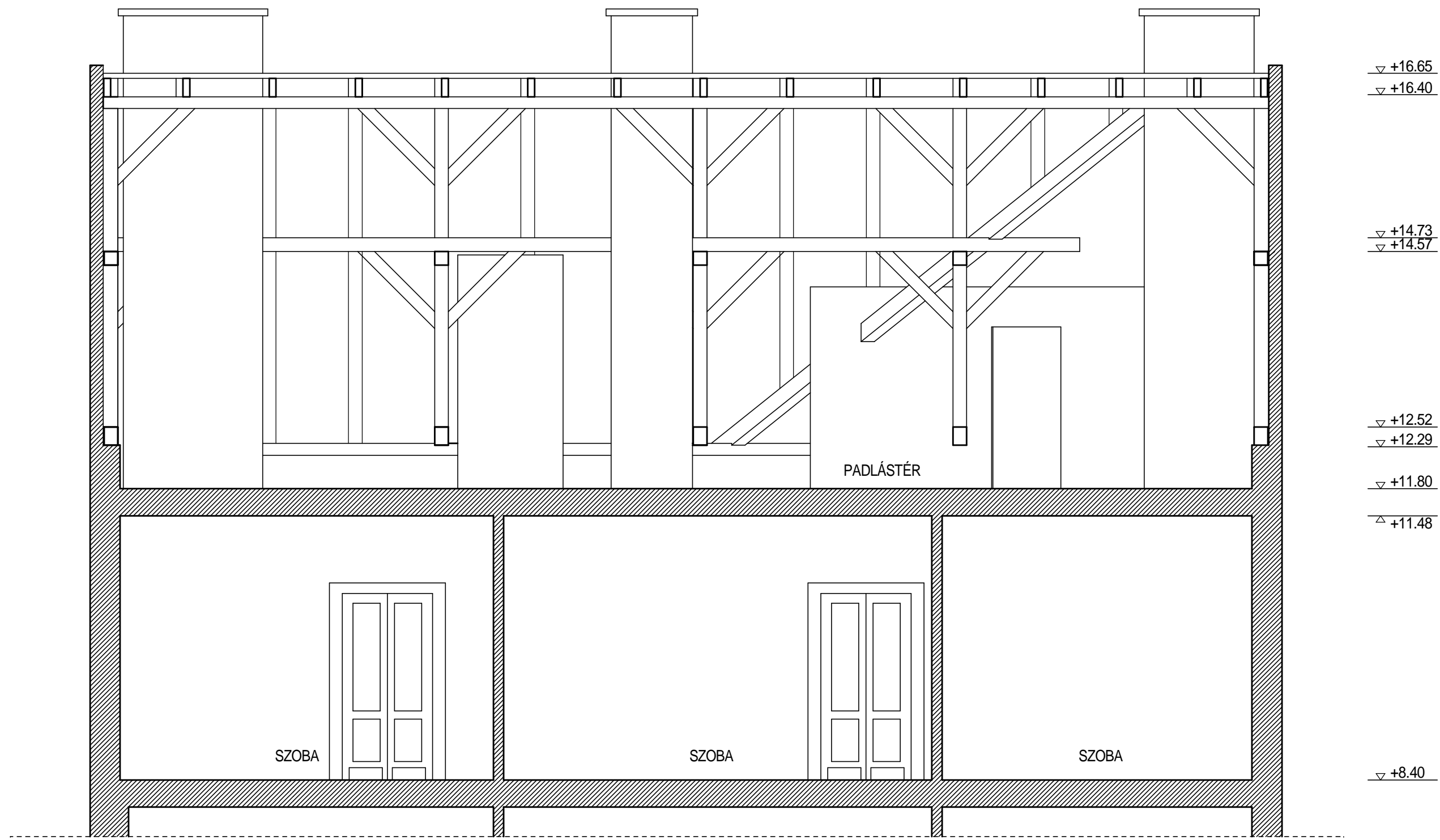
dátum:  
2013. SZEPT.

méretarány:  
**M=1:100**

KAPUBEJÁRÓ ELŐTTI  
JÁRDASZINT  
±0.00



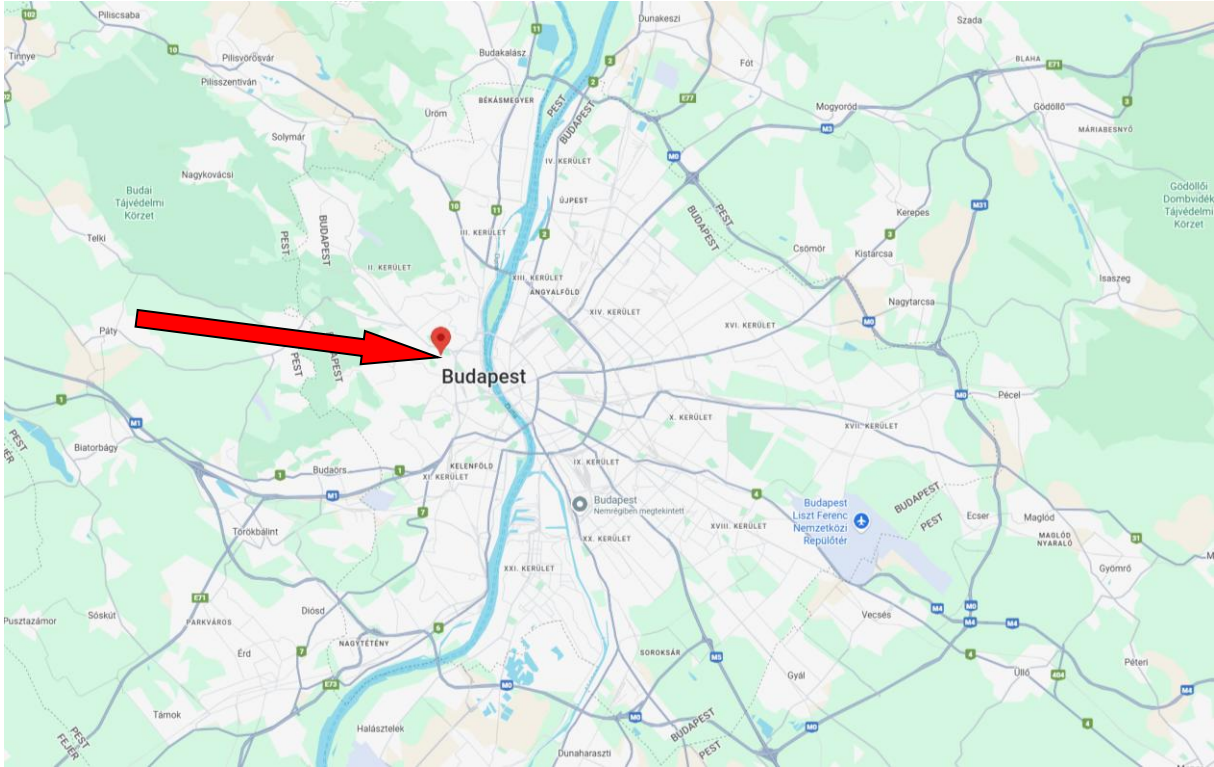
<b>FORPLAN Bt.</b> 1117 Budapest, Siroki u. 4. T: 209 6201 Tervező: BEDNÁRCSIK GÁBOR okl. építőmérnök GD-T 01 3663	Tervezés helye:	Budapest XII. Városmajor u. 53/a Hrsz: 6853/5	rajzszám: <b>F - 3</b>
	Terv tárgya:	FELMÉRÉSI TERV TETŐTÉRBEÉPÍTÉSHEZ	dátum: 2013. SZEPT.
	Rajz tárgya:	A-A METSZET	méretarány: M=1:100



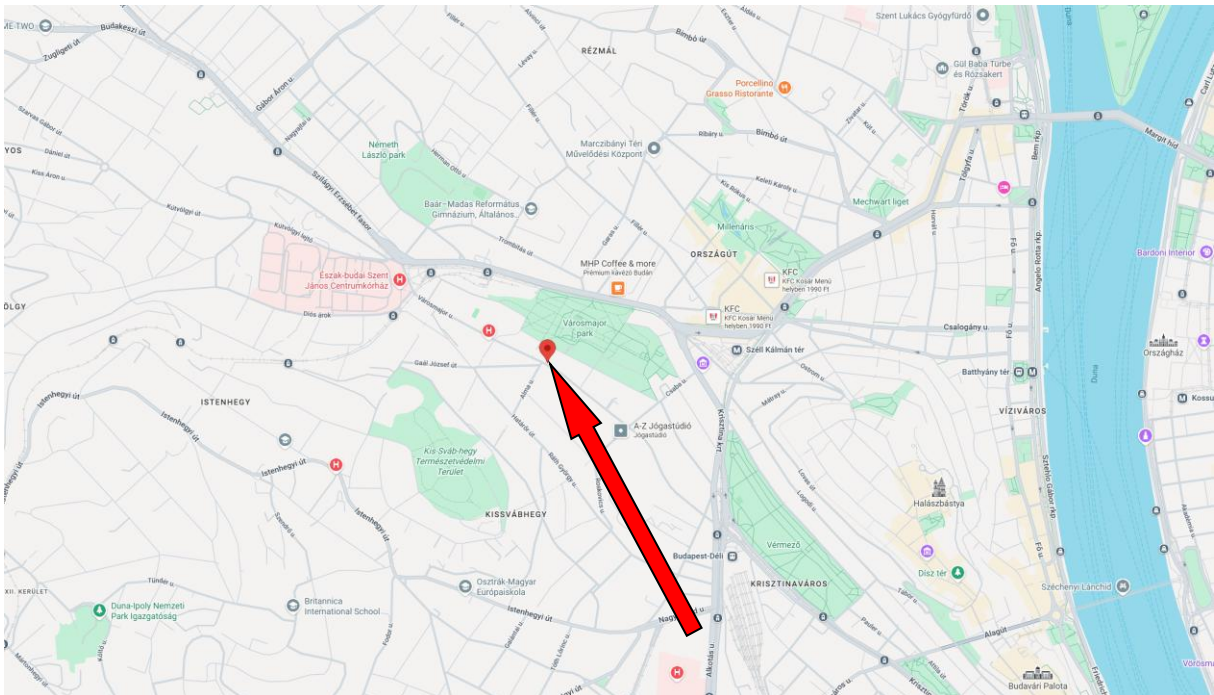
<b>FORPLAN Bt.</b> 1117 Budapest, Siroki u. 4. T: 209 6201 Tervező: <b>BEDNÁRCSIK GÁBOR</b> okl. építómérnök GD-T 01 3663	Tervezés helye:	Budapest XII. Városmajor u. 53/a Hrsz: 6853/5	rajzszám: <b>F - 4</b>
	Terv tárgya:	FELMÉRÉSI TERV TETŐTÉRBEÉPÍTÉSHEZ	dátum: 2013. SZEPT.
	Rajz tárgya:	B-B METSZET	méretarány: M=1:100

**112 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5**

2026. január 12.

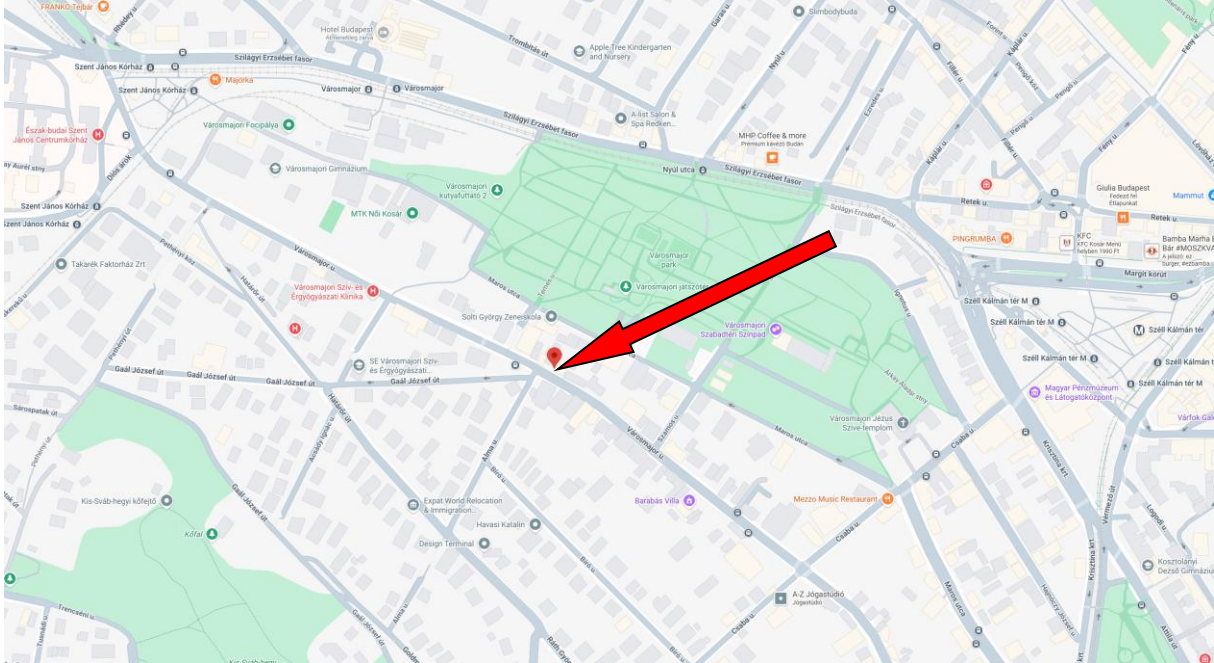


Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképrészek

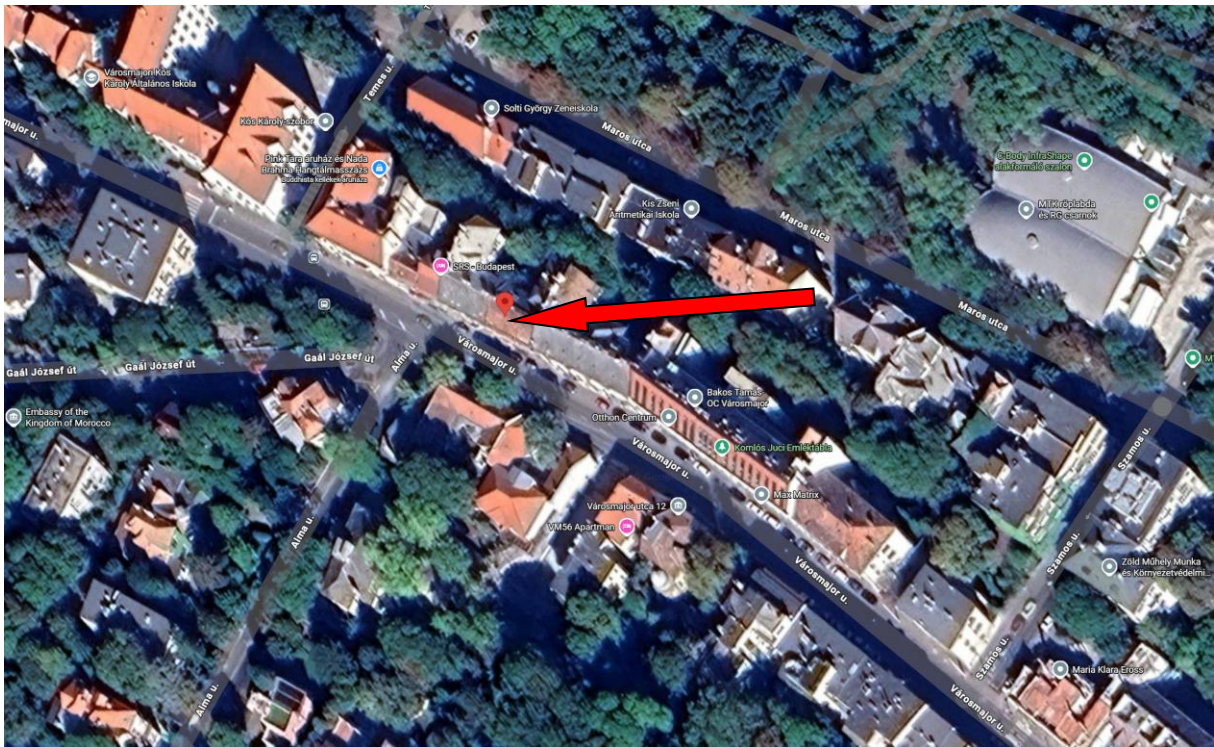


**1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5**

2026. január 12.



Az ingatlan elhelyezkedését bemutató és műholdas térképrészlet az ingatlan környezetéről



**1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5**

2026. január 12.



Környezet, Városmajor utca



Környezet, Városmajor utca



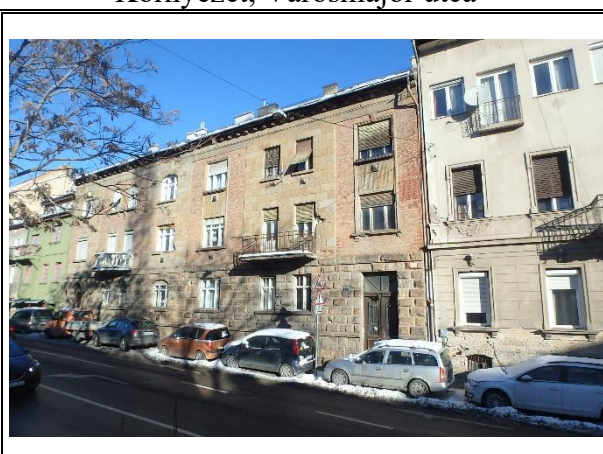
Az épülettel szemközti ingatlanok



Környezet, Városmajor utca



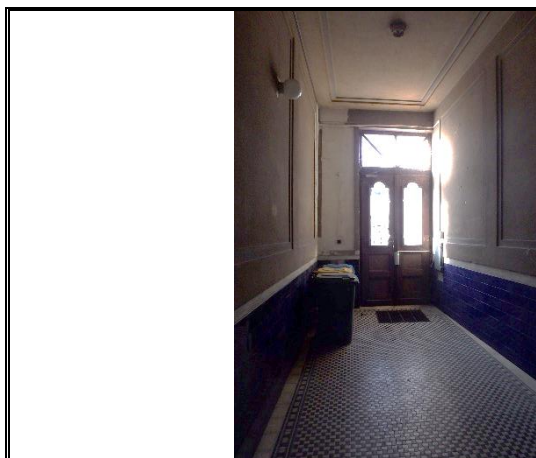
Az épülettel szemközti ingatlanok



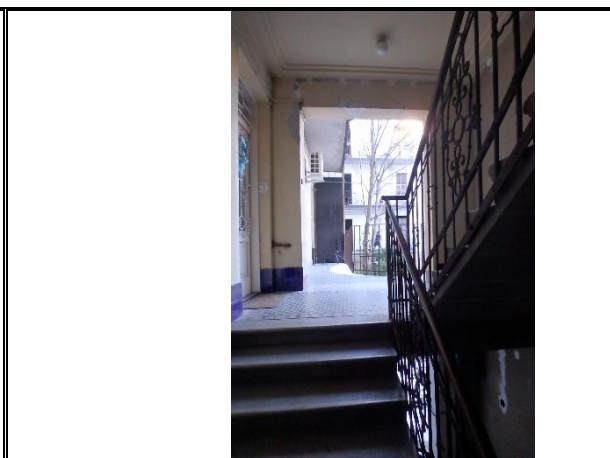
Az épület utcai homlokzata

1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5

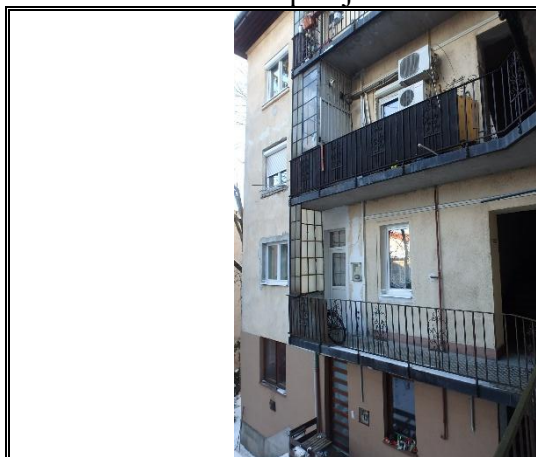
2026. január 12.



Kapualj



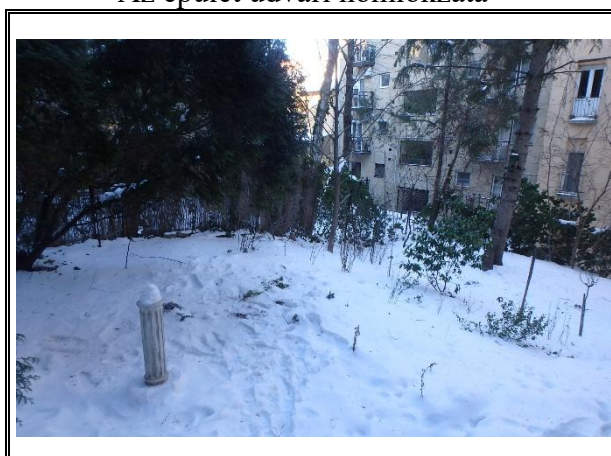
Lépcsőház



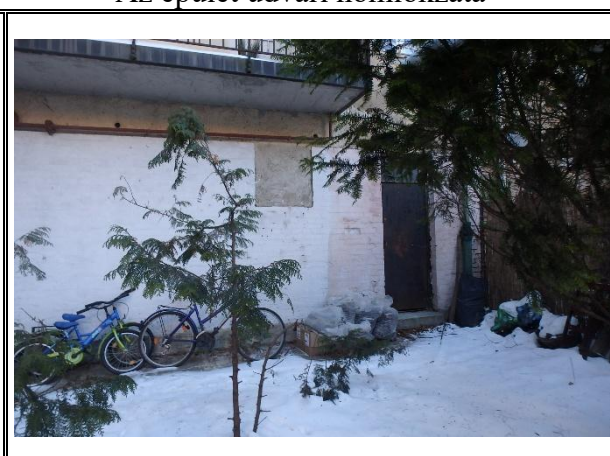
Az épület udvari homlokzata



Az épület udvari homlokzata



A társasház közös udvara



Az értékelt tároló befalazott ablaka

1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5

2026. január 12.



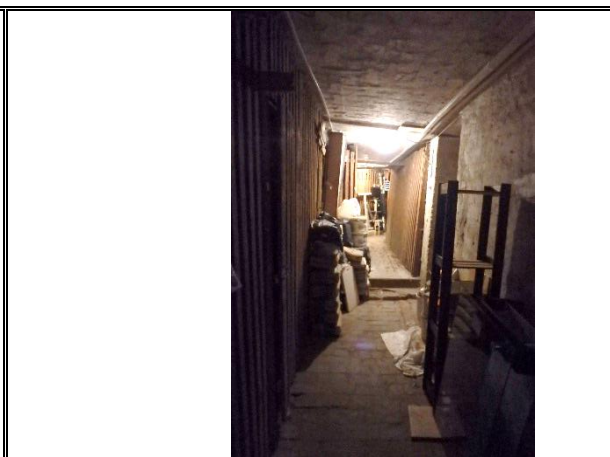
Szomszédos /11-es tároló albetét



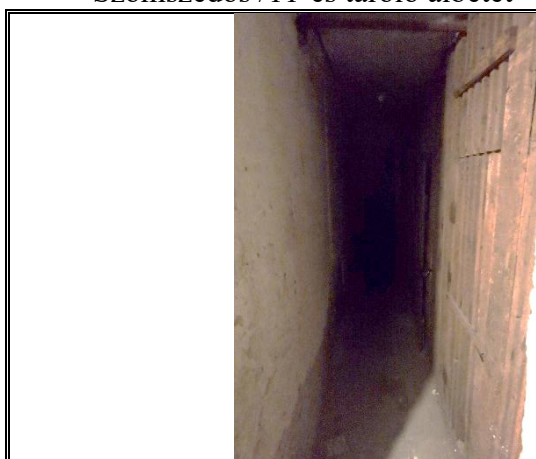
Szomszédos /11-es tároló albetét



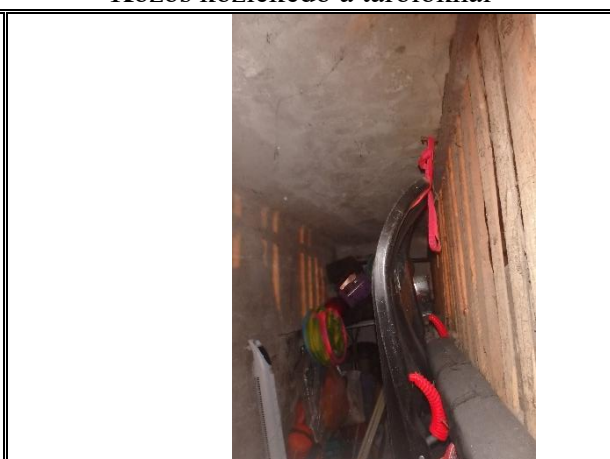
Szomszédos /11-es tároló albetét



Közös közlekedő a tárolóknál



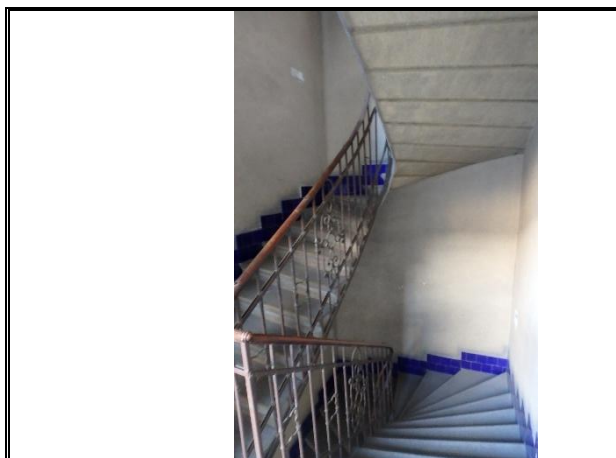
Közös közlekedő a tárolóknál



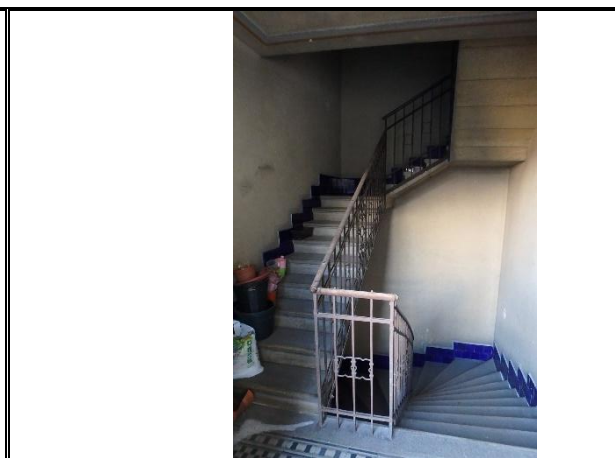
Szomszédos tároló

1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5

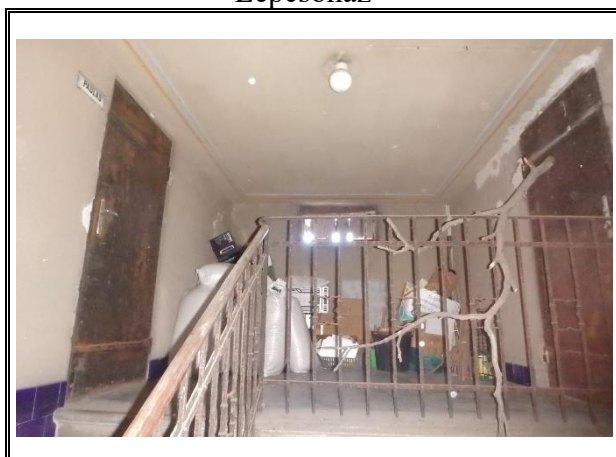
2026. január 12.



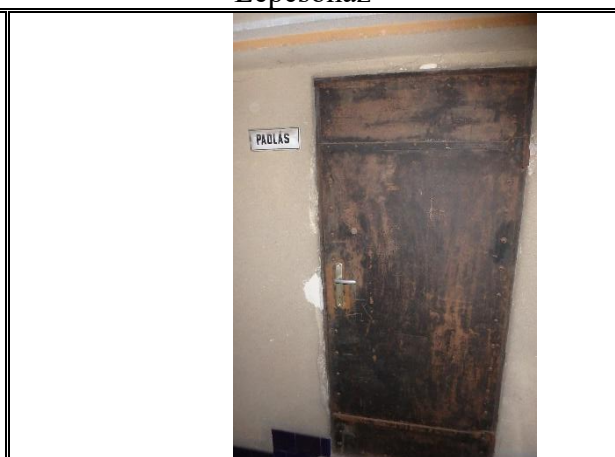
Lépcsőház



Lépcsőház



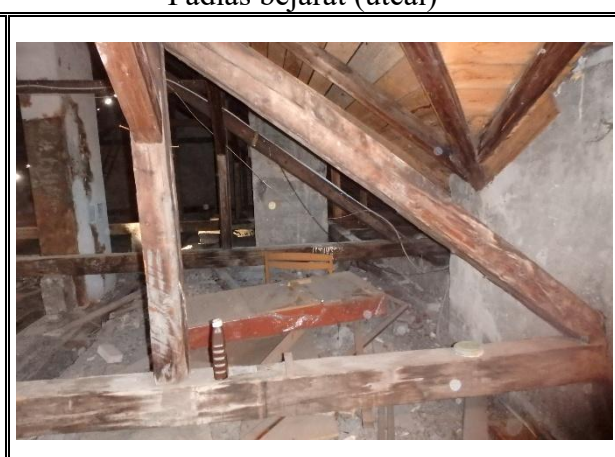
Padlás előtér



Padlás bejárat (utcai)



Padlás bejárat (utcai)



Utcafronti padlástér

1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5

2026. január 12.



Utcafronti padlástér



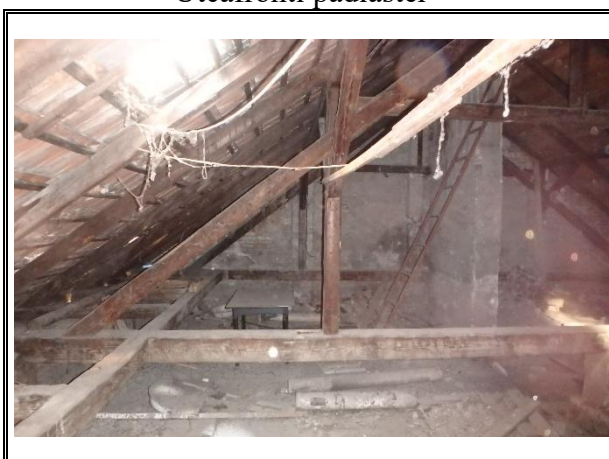
Utcafronti padlástér



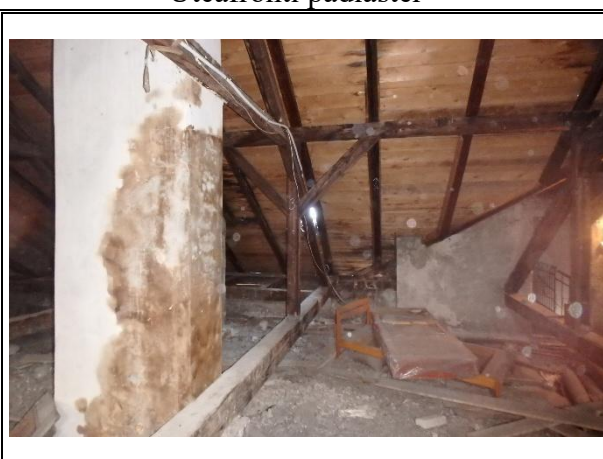
Utcafronti padlástér



Utcafronti padlástér



Utcafronti padlástér



Utcafronti padlástér

1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5

2026. január 12.



Utcafronti padlástér



Utcafronti padlástér



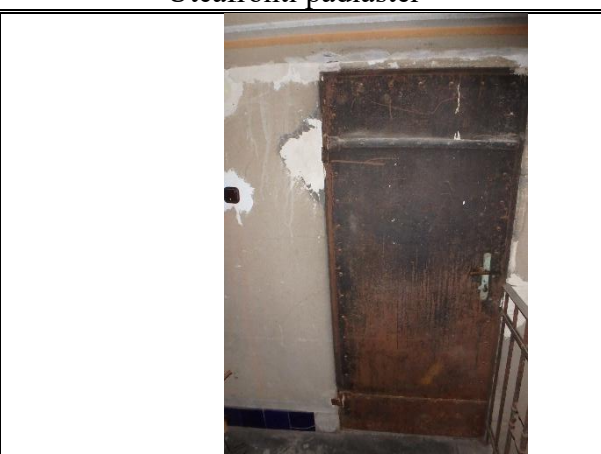
Utcafronti padlástér



Utcafronti padlástér



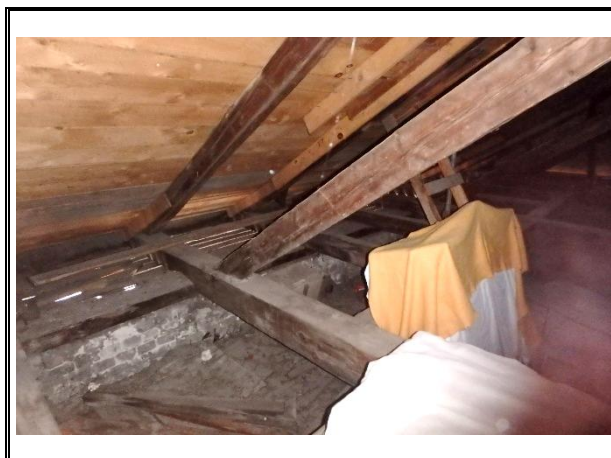
Utcafronti padlástér



Padlás bejárat (udvari)

1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5

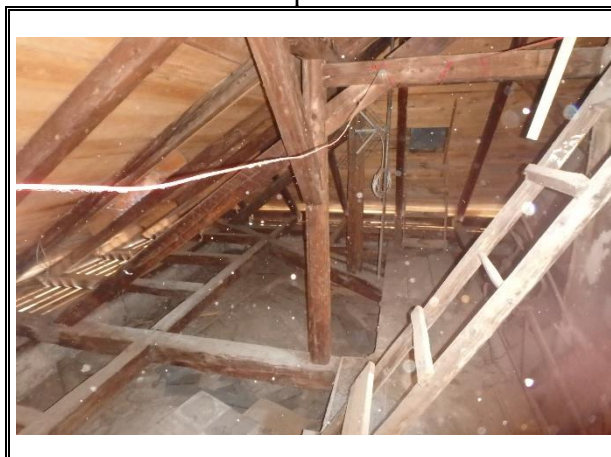
2026. január 12.



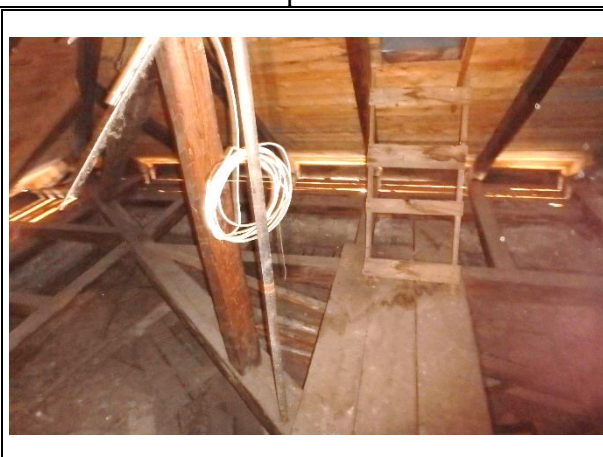
Udvari padlástér



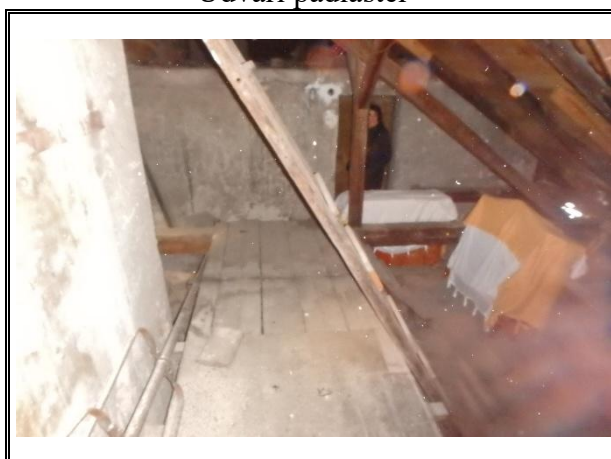
Udvari padlástér



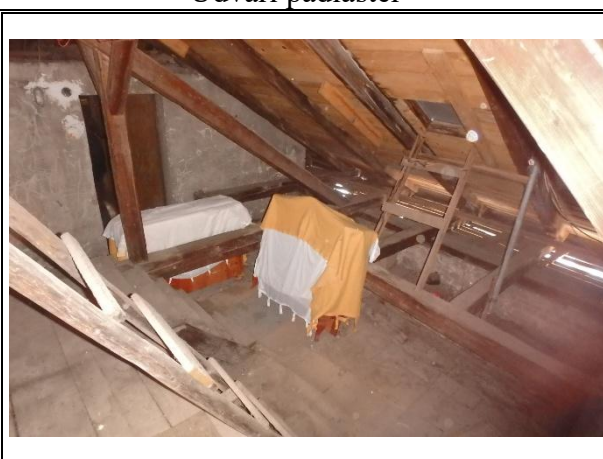
Udvari padlástér



Udvari padlástér



Udvari padlástér



Udvari padlástér

1122 Budapest, Városmajor u. 53/A.  
HRSZ.: 6853/5

2026. január 12.



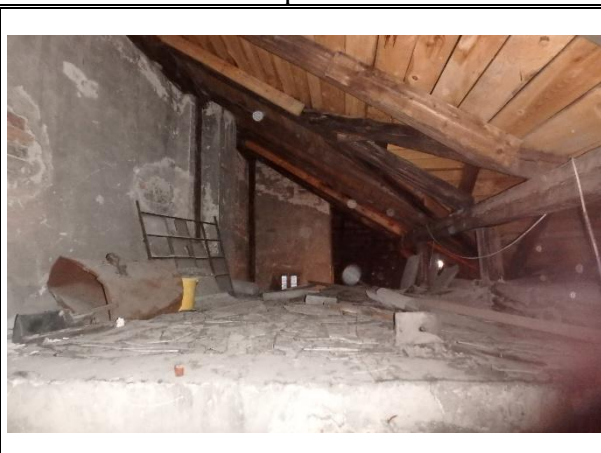
Udvari padlástér



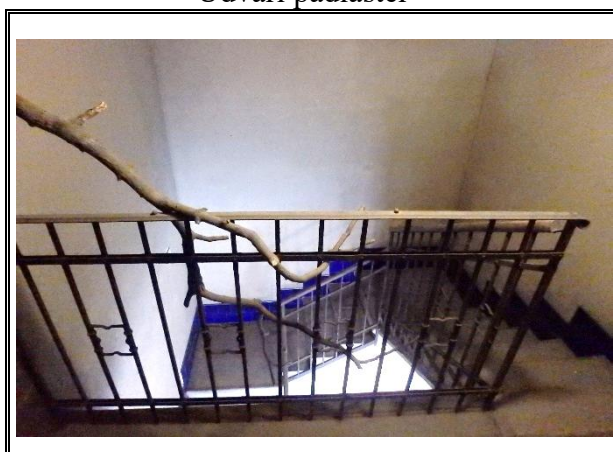
Udvari padlástér



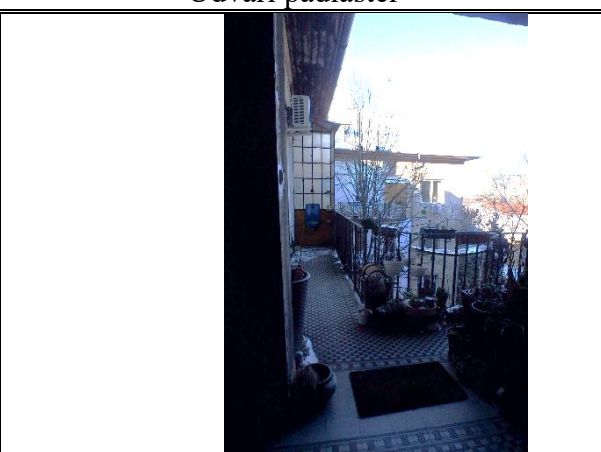
Udvari padlástér



Udvari padlástér



Lépcsóház



II. emeleti függőfolyosó




## Városmajor utca, beépíthető tetőtér, 73 m2 eladó

25 000 000 Ft

342 466 Ft/m<sup>2</sup>

 Budapest; XII. kerület; Krisztinaváros

 Eladó; Ingatlan; Telek, föld

 jan 5., 11:09

### Tulajdonságok

Hákszám:  
28

Villany:  
van

Hirdetés

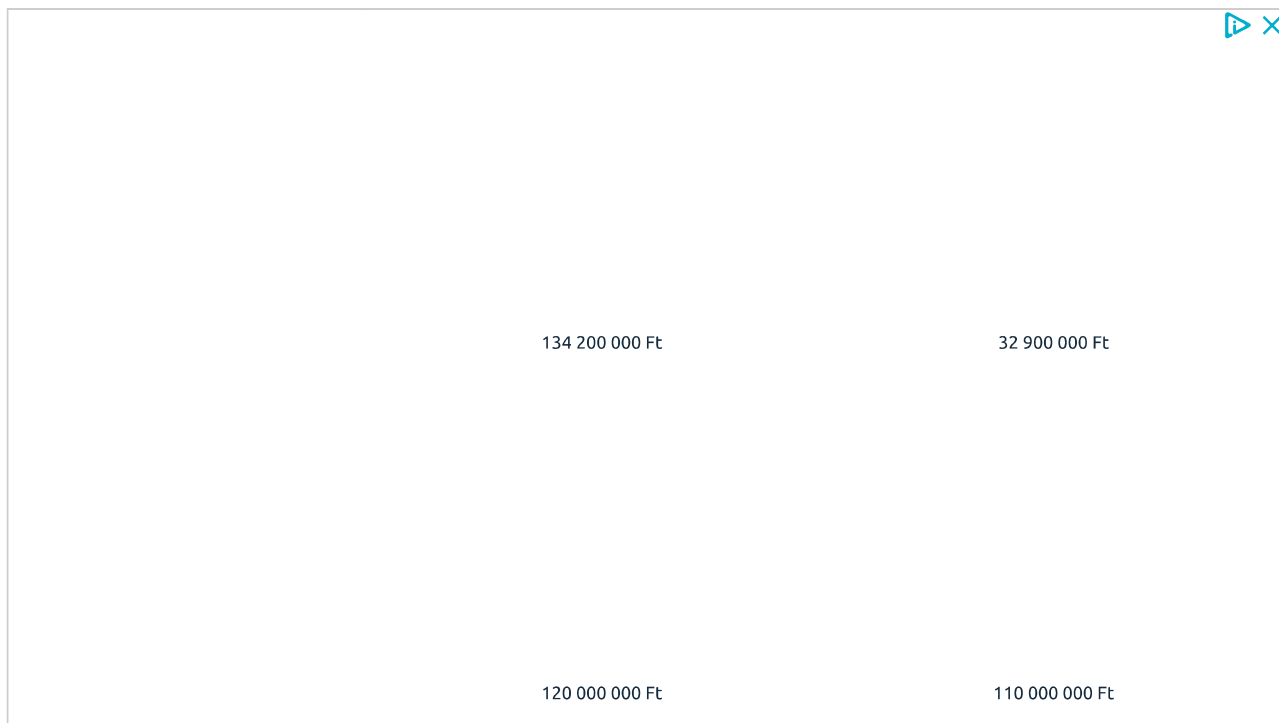
**Ó Budapest!**

ük neked a gyors netet, ami nem hagy cserben.  
nél több?



73 m<sup>2</sup>

Hirdetés



## Leírás

Eladó egy 73 m<sup>2</sup> tetőtéri ingatlan, erkéllyel. Saját helyrajzi száma van. A társasház 1991-es alapító okiratában szerepel, földhivatalban bejegyzett alaprajzban kijelölt tulajdoni határokkal.

A tetőtérben két másik tulajdonos van, egy magánszemély és a maradék a társasház osztatlan tulajdona. A társasház osztatlan tetőtéri tulajdonának értékesítésekor, kb 1/20 bevetél a leendő vevőt illeti. Készült terv a tető felújításáról és a tetőtér beépítéséről, lift kialakításáról és homlokzat felújításáról de ezek szerzői jogvédelem alatt állnak így nem tudom megosztani. Beépíteni, csak a két tulajdonossal és a tető felújításával érdemes. A tető a ház tulajdonában van. Önállóan csak korlátozott műszaki tartalommal lehet felújítani. Előreláthatólag legalább két év míg a társasházzal egyezsége lehet jutni és az építkezés megkezdődhet így csak középtávú befektetésnek javasolt. A felújítás része lenne új parkolók kialakítása így a parkolás megoldható.

Víz, WC, villany ki van építve de jelenleg nem működik.

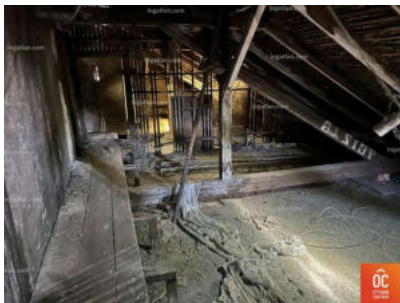
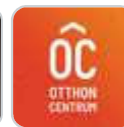
Az ingatlan megtekintése korlátozott időpontokban lehetséges. Csere nem érdekel.

Ingatlanosok kérem kerüljenek, szívességből hirdetek az eladónak!

## Térkép és közlekedés

Hirdetés

Bezár



## Budapest XII. kerület, Németvölgy

Eladó lakóterület

Ár	Telekterület
<b>89 millió Ft</b>	<b>882 m<sup>2</sup></b>
Kilátás	panorámás
Villany	telken belül
Víz	telken belül
Gáz	telken belül
Csatorna	telken belül

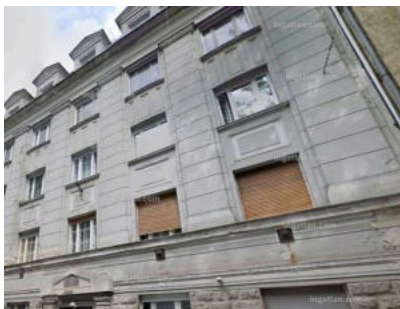
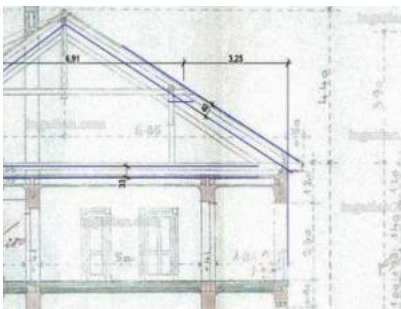
Kiváló lehetőség, hogy két lakást kialakítson a XII. kerület Németvölgyi részén.

Csendes mellékutcában egy társasháznak a tetőtere eladó. A társasházi közösségnek az igénye ház felújítása, ezért cserébe adja a teljes tetőteret.

Főbb paraméterek:

- A társasház jelenleg 23 lakásból áll
- 882 nm-es telken helyezkedik el az épület
- cseléd lépcső is található
- 1930-as építés
- A tetőtér jelenleg részlegesen beépített. A tetőforma az utcai oldalon manzárd jellegű, míg az udvari oldalon nyeregtető.
- Szintek száma: pince, földszint, 4 emelet, tehát 6 teljes szint.
- utcai homlokzat ~18,5 m, udvari homlokzat 17,2 m

Kérdés estén hívjon.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34399880>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



# KOÓS ZOLTÁN

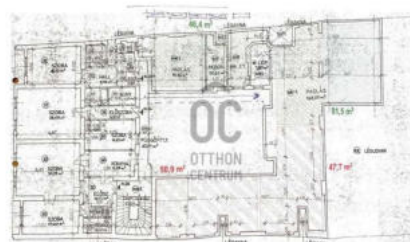
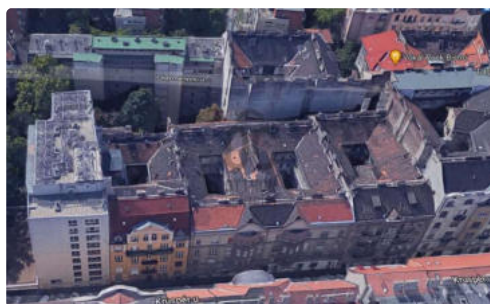
FRANCHISE PARTNER, GYÉMÁNT FOKOZATÚ OTTHONSZAKÉRTŐ

Eladó fejlesztési célú ingatlan, BI000386  
Budapest XI. kerület, Lágymányos

# 129 999 900 Ft

338 000 €

397m<sup>2</sup>



Kihagyhatatlan lehetőség! Eladó tetőtér a Műegyetem mellett - HIPER



Felhívom

Üzenetet küldök





**Ez az ingatlan  
VIRTUÁLIS  
INGATLANSÉTÁVAL  
is megtekinthető.**

**MEGNÉZEM A BEMUTATÓT!** 

## Kihagyhatatlan lehetőség! Eladó tetőtér a Műegyetem mellett

Hozzon létre valami különlegeset és maradandót

Kiváló lokációban, a XI. kerületi Szent Gellért tér és a Gárdonyi tér közelében kínáljuk eladásra ezt a tetőtér.

A kerület kulturális központjában vagyunk, a tömegközlekedés kiváló.

Számos galéria, kifőzde, kiváló pékség, fodrászat, gyerek játszóház, borozó, iskola található a környéken.

Ennek is köszönhető, hogy szeretnek itt lakni az emberek.

A Duna néhány perc sétával elérhető, de ha kedve tartja a Gellérthegyre is felmehet, hogy megcsodálja ezt a csodálatos várost.

A tulajdonosok a társasház tetőterének árát az épület teljes felújítására kívánják fordítani, de természetesen minden ajánlatot meghallgatunk.

Ezért olyan beruházót keresünk aki vállalja a műszaki és esztétikai felújításokat is.

A tetőszint nettó beépíthetősége közel 500 nm.

Finanszírozásban segítünk:

\* Országos első helyezett és bankfüggetlen hitelcenterünk díjmentesen versenyezteti minden bank és hitelintézet ajánlatát.

\* Önnek nincs más dolga, mint egyeztetni munkatársunkkal, majd a megversenyeztetett ajánlatokból kiválasztani a hosszútávon is a legmegfelelőbb konstrukciót.

\* Szakértőink több éves szakmai tapasztalattal és egyedi igényekre szabott, fogyasztóbarát lakáshitelekkel, babaváró hitellel, teljes körű CSOK ügyintézésessel várják.

\* Előre egyeztetve akár a normál munkaidő után is.

További információért vagy megtekintési időpontegyeztetésért keressen bizalommal a hét bármely napján.

Budapest, Buda, 11. kerület, XI. kerület, Lágymányos, Kruspér utca, tetőtér, tetőtér beépítés, Szent Gellért tér, Gárdonyi tér, eladó, tulajdon jog

DEGRADÁCIÓS SZÁM

Felhívom

Üzenetet küldök

ingatlan.com

Nagy Edward

Immo-Marketing

International Kft.



+36 20 928 5464



## Budapest XII. kerület, Városmajor utca

Eladó téglalakás

Ár <b>124 millió Ft</b>	Alapterület <b>60 m<sup>2</sup></b>	Szobák <b>1 + 2 fél</b>
----------------------------	--	----------------------------

Ingatlan állapota	<b>új építésű</b>	Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>2023</b>	Fürdő és wc	<b>egy helyiségben</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Tájolás	<b>északkelet</b>
Emelet	<b>3</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>3</b>	Erkély mérete	<b>nincs megadva</b>
Lift	<b>van</b>	Kertkapcsolatos	<b>nincs megadva</b>
Belmagasság	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>nem tetőtéri</b>
Légkondicionáló	<b>van</b>	Parkolás	<b>utca, közterület</b>
Átlag gázfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>hőszivattyú, padlófűtés, mennyezeti hűtés-fűtés</b>
Átlag áramfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>van</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

Exkluzív , 60 m<sup>2</sup>-es új építésű lakás a Városmajor utcában!  
Igény szerint előzetes videót tudok küldeni az ingatlanról.

Összesen 8 db lakás került kialakításra a tetőszinten. A nagyobb méretű lakások elkelték !

Eladásra kínálunk egy 2024-ben átadott modern lakást Budapest XII. kerületének egyik legjobb részén. Városmajor parktól 100 méterre

A lakások egy felújított, 1930-ban épült stílusos társasház legfelső szintjén helyezkednek el. A társasház teljes felújítása 2022-2023 ban valósult meg.

A társasházba egy nagy méretű lift is beépítésre került.

A lakás főbb jellemzője:

- DAIKIN Hőszivattyús padlófűtés és mennyezeti hűtés-fűtés a legmodernebb technológiával.
- 3 rétegű, nagy üvegfelületű nyílászárók kerültek beépítésre .
- elektromos redőnyök
- Loxone okosotthon rendszer került kiépítésre ( épületgépészeti és elektromos rendszerek, világítás, fűtés/hűtés, árnyékolás, riasztó )

-az ingatlanból kilátás nyílik a Budai hegyekre, illetve a távoli épületekre .

Terasszal nem rendelkezik, de a lakás előtti széles közlekedő lehetőséget biztosít arra, hogy a tulajdonos a lakása előtti szakaszra egy kis asztalt-székeket kihelyezzen.

Elhelyezkedés: A lakás a Városmajor Park és a Széll Kálmán tér közvetlen közelében található, ahol a kiváló tömegközlekedés (villamosok, metró) biztosít kényelmes közlekedést. A környéken minden megtalálható: bevásárlási lehetőségek (Mammut Bevásárlóközpont), orvosi rendelők, iskolák ( Városmajori Gimnázium) , óvodák, és számos kikapcsolódási lehetőség. F fiataloknak és családoknak egyaránt tökéletes választás!

A beépített konyhabútor árát a vételár nem tartalmazza.

Rugalmasan megtekinthető.

Megtekintés előtt, Igény szerint egy rövid videót tudok küldeni az ingatlanról.

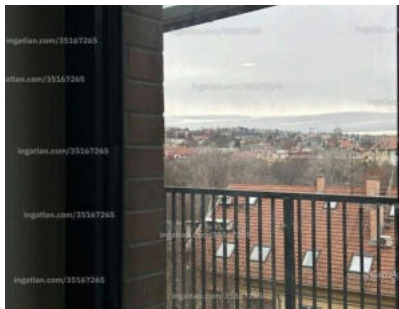
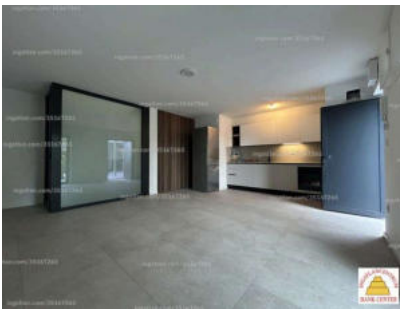
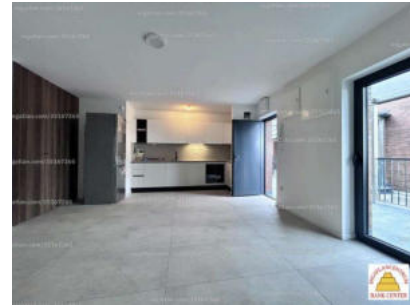
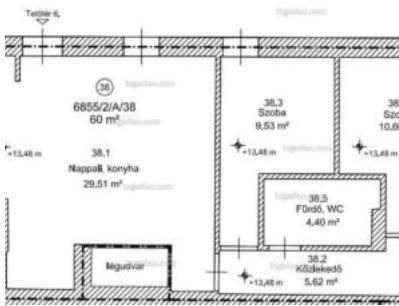
Ingatlan adatai

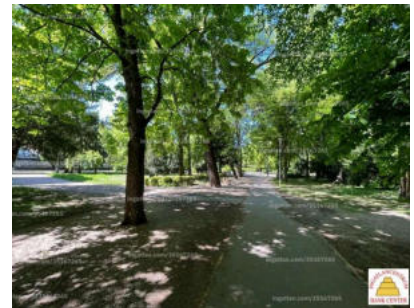
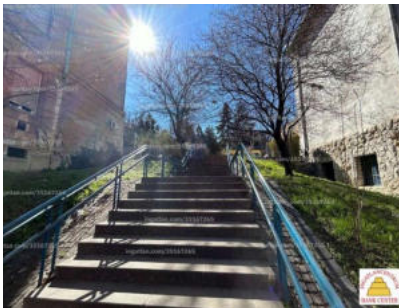
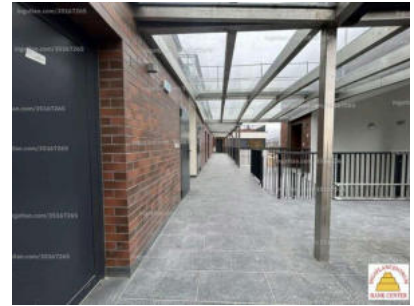
6 sz. lakás

60 m<sup>2</sup>

Nappali- konyha, 2 db hálószoza , közlekedő, fürdőszoba

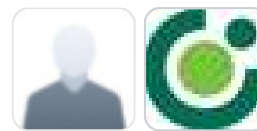
Érdeklődés esetén kérem hívjon telefonon , mert az email üzeneteket nem mindig látom.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35167265>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Rigó Norbert  
OTP Ingatlan Zrt.

+36 1 933 3250



## Budapest XII. kerület, Királyhágó tér

Eladó téglalakás

Ár <b>189 millió Ft</b>	Alapterület <b>70 m<sup>2</sup></b>	Szobák <b>3</b>
----------------------------	--	--------------------

Ingatlan állapota	<b>új építésű</b>	Fürdő és wc	<b>külön és egyben is</b>
Építés éve	<b>2024</b>	Tájolás	<b>északkelet</b>
Komfort	<b>luxus</b>	Kilátás	<b>udvari</b>
Emelet	<b>3</b>	Erkély mérete	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Épület szintjei	<b>7</b>	Kertkapcsolatos	<b>nem</b>
Lift	<b>van</b>	Tetőtér	<b>nem tetőtéri</b>
Belmagasság	<b>3 m-nél alacsonyabb</b>	Parkolás	<b>teremgarázs hely - megvásárolható</b>
Légkondicionáló	<b>nincs</b>	Parkolóhely ára	<b>12 MFt</b>
Akadálymentesített	<b>nem</b>		

### Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>mennyezeti hűtés-fűtés, hőszivattyú</b>
Átlag áramfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>

Rezsiköltség	<b>37 000 Ft/hó</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>A</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>	Energiahatékony	<b>igen</b>



ÚJÉPÍTÉSŰ, AZONNAL KÖLTÖZHETŐ LAKÁS a XII. kerületben!

Eladó a Királyhágó téren, modern társasház III. emeletén egy csendes, belső udvarra és igényes, zöld kertre néző lakás, magas műszaki tartalommal.

A lakás felszereltsége:

- mennyezet fűtés-hűtés
- kiépített okos otthon rendszer
- 3 rétegű nyílászárók
- automata redőnyök

Az épület megközelíthetősége nem csak autóval, de tömegközlekedéssel és gyalogosan is kiváló. A Déli pályaudvar és a BAH csomópont gyalogosan akár percek alatt is elérhető. Számos villamos és buszjárat megállóhelye található a közelben, a Déli pályaudvar révén pedig metró és vasúti kapcsolat is szinte karnyújtásnyira van.

A Királyhágó tér infrastrukturális ellátottsága különlegesen sokszínű lehetőségeket kínál: pár perc séta távolságra található a Mom Park és a Hegyvidék bevásárlóközpont, a Mom Sport wellness és fitness központ, számos étterem, bisztró, cukrászda, egészségügyi és oktatási intézmények.

Parkoló és tároló vásárolható!

Fizetési ütemezés: 20% szerződéskor, 80% birtokbaadáskor.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32602961>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XII. kerület, Városmajor utca 64.

Eladó téglalakás

Ár <b>89 millió Ft</b> 248,650 ezer €	Alapterület <b>52 m<sup>2</sup></b>	Szobák <b>2</b>
---	--	--------------------

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Fürdő és wc	<b>külön helyiségben</b>
Komfort	<b>nincs megadva</b>	Tájolás	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>2</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>4</b>	Erkély mérete	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Lift	<b>nincs</b>	Kertkapcsolatos	<b>nincs megadva</b>
Belmagasság	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>nem tetőtéri</b>
Légkondicionáló	<b>van</b>	Parkolás	<b>udvari beálló</b>
Átlag gázfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>gázkazán</b>
Átlag áramfogyasztás	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>
Rezsiköltség	<b>10 000 Ft/hó</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>16 500 Ft/hó</b>		

Zöldövezeti 2 szobás lakás eladó a Városmajor szomszédságában – tulajdonostól!

A Városmajor közvetlen közelében, kiváló közlekedési lehetőségekkel (villamos, busz pár perc sétára) eladó egy 52 m<sup>2</sup>-es, jó állapotú, azonnal költözhető, 2. emeleti lakás. 1 db hűtő-fűtő klíma van. Műanyag nyílászárók + relaxa + szúnyogháló, mészkő párkányok.

A lakás elosztása ideális:

- előszoba

- külön WC
- ablakos fürdőszoba
- ablakos konyha + étkező
- világos nappali
- hálószoba
- aranyos kis terasz, ami kellemes pihenőhely a zöld környezetben

Tartozik hozzá egy pincehelyiség, valamint kocsibeállási lehetőség az udvarban.

A lakás saját vízórával rendelkezik, a közös költség mindössze 16 500 Ft, rezsi kb. 10 000 Ft/hó.

A társasházban nincs lift, de az emeletek alacsonyak, így kényelmesen megközelíthető.

Kiváló választás fiatal párok számára – rendezett ház, zöld környezet, mégis könnyen elérhető a belváros.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34992183>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

**Óbudai Vagyonkezelő Zrt.**  
Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.



**ingatlan.com**

+36 1 430 3463

+36 1 430 3465

+36 1 430 3472

## Budapest III. kerület, Berend utca 18.

Eladó raktárhelyiség

Ár	Alapterület	Telekterület
<b>4,56 millió Ft</b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>
Emelet	<b>szuterén</b>	Energetikai tanúsítvány <b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>nincs megadva</b>	

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (1033 Bp. Mozaik u. 7.) egyfordulós nyilvános pályázatot hirdet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonjogának értékesítésére Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottságának 530/2025. (XII.15.) határozata alapján

1035 Budapest, Berend u. 18. pinceszint, 18529/6/A/49 hrsz-ú, 71 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség  
A helyiség az Óbudai lakótelepen, hagyományos téglapépület pinceszintjén található, bejárata a társasház belső lépcsőházából nyílik. Falazata vizes, salétromos, a vakolat hullik. Bevezetett közművek: közös villany, víz (csaptelep nem működik), csatorna. Fűtés, melegvízellátás nincs. Gyenge, felújítandó műszaki állapotú.

Irányár: 4.560.000.- Ft (ÁFA mentes)

Pályázati biztosíték (báratpénz): 450.000.-Ft

Hivatalos megtekintés előzetes bejelentkezés alapján.

A pályázattal kapcsolatban további felvilágosítást az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztályon lehet kérni, valamint a pályázat teljes szövege megtekinthető a cég honlapján.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33052939>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

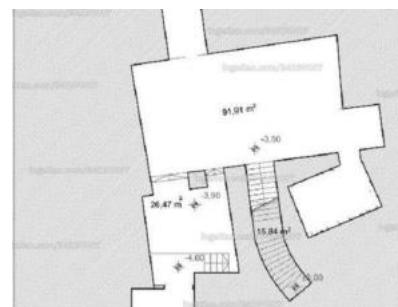
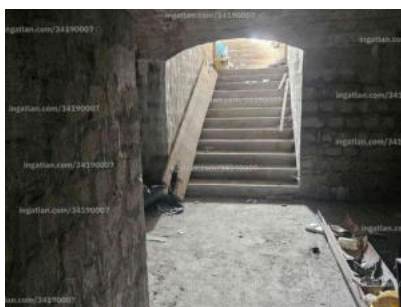
Berkes Beáta

B2 Ingatlan



Prémium Partner

+36 20 239 2031



## Budapest XXII. kerület, Budafok

Eladó raktárhelyiség

Ár

**9,90 millió Ft**

Alapterület

**227 m<sup>2</sup>**

Emelet

**szuterén**

Energetikai tanúsítvány

**nincs megadva**

Épület szintjei

**nincs megadva**

Eladó Budapesten, a XXII. kerületben, Budafokon egy száraz 227-nm-es pince, raktár. Utcai bejáratos, 24 lépcsőfok visz le a pincébe, mely 160cm széles és 220cm magas. Közművek jelenleg nincsenek bent, de minden közmű van az utcában az ingatlan előtt! Előző tulajdonosnak volt bent áram.

Az ingatlan közepes állapotú, tehermentes és azonnal birtokba vehető.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34190007>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XXII. kerület, Kápolna utca

Eladó raktárhelyiség

Ár	Alapterület	Telekterület
<b>14,90 millió Ft</b>	<b>132 m<sup>2</sup></b>	<b>825 m<sup>2</sup></b>

Emelet	<b>szuterén</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>nincs megadva</b>		

Rendkívüli lehetőség! Sokoldalú hasznosításra alkalmas mészkö pince eladó.

Eladó egy praktikus és sokoldalú mészkö pince, amely hatalmas potenciállal rendelkezik.

A pince területe 132 négyzetméter, és 4 tágas helyiséget foglal magában. A társasház alatt található pince közvetlenül a közös udvarról megközelíthető. Ez a száraz és jól szellőző környezet ideális raktározásra és tárolásra. Egy meglévő liftakna pedig még kényelmesebbé teszi az áruk mozgatását.

Jelenleg borászati adóraktárként üzemel, de a lehetőségek széles skáláját kínálja. Használható raktározásra, gombatermesztésre vagy akár beltéri növénytermesztésre is. Ráadásul az egyik 45 négyzetméteres helyiség 4 méteres belmagassággal és ablakokkal rendelkezik, így akár átalakítható saját lakássá is.

A környék csendes és nyugodt, tökéletes a pihenéshez és a munkához. Az ingatlan előtt ingyenes parkolási lehetőség áll rendelkezésre, így nem kell aggódnia az autójáért.

Az ingatlan per és tehermentes 1/1 tulajdon.

Ne hagyja ki ezt az egyedülálló lehetőséget! Ez a mészkö pince rengeteg lehetőséget rejt, hogy saját elképzeléseinek megfelelően formálhassa. Ha érdeklí ez az izgalmas ingatlan, kérem, lépjen kapcsolatba velem további információkért és fotókért !

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33948365>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

## VAGYONÉRTÉKELŐI TANÚSÍTVÁNY

Tanúsítom, hogy legjobb tudásom és tudomásom szerint a jelentés ténymegállapításai pontosak és megfelelnek a valóságnak.

A jelentésben közölt elemzésekre, véleményekre és végkövetkeztetésekre csak a jelentés részét képező különleges kikötések megszorításai vonatkoznak, az itt kifejezett érték(ek) személyes, elfogulatlan szakmai elemzéseimet, véleményemet és végkövetkeztetésemet fejezi(k) ki.

Nincs sem jelenlegi, sem pedig jövőbeni érdekeltségem az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal kapcsolatban és az érintett felekkel kapcsolatban nincs személyes vagy részrehajló érdekeltségem.

Dijjazásom nem függ a szóban forgó jelentés használatától, az abban foglalt értéktől és az elemzések, vélemények vagy végkövetkeztetésekből származó eseménytől.

Elemzéseimet, véleményeimet és végkövetkeztetéseimet, valamint ezen jelentést a hazai és hivatásos értékelői gyakorlat egységes szabványaival összhangban készítettem.

A jelen értékelés tárgyát képező vagyontárgy esetében helyszíni szemlén és szemrevételezésen alapuló felmérést végeztem.

Budapest, 2026. január 21.

**Tornai Zoltán Sándor**  
építészmérnök, műszaki ellenőr  
igazságügyi ingatlan-értékbecsülő szakértő  
Mérnök Kamarai névjegyzékszám: 01-67667  
Igazságügyi szakértői névjegyzékszám: 007225

Készítette:



**Tornai Zoltán Sándor**  
építészmérnök, ingatlanvagyon értékelő  
igazságügyi ingatlan-értékbecsülő szakértő 007225  
Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara országos küldött  
építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető,  
Magyar Mérnöki Kamara 01-67667