

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1124 BUDAPEST, Gébics utca 18. földszint 1.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7985/4/A/1

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. április 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat
Megbízó címe	: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1124 BUDAPEST
Utca, házszám	: Gébics utca 18. földszint 1.
Hrsz.	: 7985/4/A/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 30 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 30 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 84/1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. április 8.
Értékelés fordulónapja:	: 2026. április 20.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. október 17.

A lakás becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

37 600 000 Ft azaz **Harminchétmillió-hatszáz ezer - Ft .**

A megállapított érték netó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes.

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2026. április 20.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1124 BUDAPEST, Gébics utca 18. földszint 1.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2025) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megrendelő képviselőjében:	-
	Megbízott képviselőjében:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1124 BUDAPEST, Gébics utca 18. földszint 1.
Helyrajzi száma:	7985/4/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	30 m ²
Lakószobák száma:	1 egész szoba
Eszmei hányad	84/1000
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest XII. kerület
Városrész:	Németvölgy
Övezet jellege:	kisvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 50%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos
Utca felszíne:	csaknem sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. Jelentős részeit erdő borítja, melynek köszönhetően a középkorban az uralkodók közkedvelt vadászterületévé vált: itt alapította meg Mátyás király híres vadasparkját. Az erdővel borított területek ma pedig sokak kedvelt kirándulóhelyévé váltak.

Északon a II. kerület, keleten az I. kerület, délen a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs.

Területe: 26,67 km²

Teljes népessége: 55 650 fő (2024. jan. 1.)

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Németvölgy" városrészben, kisvárosias lakóövezetben, a Gébics utca 18. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, csaknem teljesen sík felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. A terület viszonylag laza beépítettségű, a zöld terület aránya a beépített területen megközelítőleg 50%. A környező épületek többségében kertes családi házak, vagy alacsony lakásszámú társasházak. Építési idejük változó, az 1900-as évek elejétől a 2000-es évek elejéig terjed. Ennek megfelelően műszaki állapotuk is különböző, de többségében közepes, vagy jó állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz- és villamosjáratok biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága jó, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében többségében megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	kisvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknam szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, csaknem sík felszínű
Beépítettség:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Beépítés mértéke	cca.50%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	fák, dísnövények, füves terület és természetes növényzet
Egyéb:	-
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	villaépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint, 1 emelet és beépített tetőtér
Alapozás:	tégla, vagy beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton-, vagy acélgerendás közbenső és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes (esztétikai szempontból felújítandó)
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	-

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	előkertből	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcai oldal, előkert			
Tájolás (lakószobák):	ÉK-i			
Benapozottság:	közepes			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,1 m.		
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	1 db.		
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hűtés:	nincs klíma			
	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
Homlokzati nyílászárók:	rossz állapotú gerébtokos ablakok ráncosva, a mellékhelyiségek ablakai hőszigetelt üvegezésű műanyag szerkezetek, a bejárati ajtó több ponton záródó műanyag szerkezet			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Fürdőszoba/WC:	ablakos	kamrából kialakított, szűk helyiség, kád, mosdó felszereltség		
Konyha beépítettsége/jellege:	tűzhely, mosogatótálca, átfolyós elektromos vízmelegítő, jól szellőztethető			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	nyílászárók részleges cseréje			
Tároló:	na.			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	részben a talajszint alatt helyezkedik el, kis mértékben aljast felőli vizesedés látható			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	közepes			

Az értékelt lakás az épület földszintjén helyezkedik el, bejárata az épület előkertje felől nyílik. A lakás komfortos, a lakószoba ablaka az előkertre néz ÉK-i tájolással. A benapozottság közepes. A fürdőszoba a kamrából kialakított szűk helyiség, de ablakkal rendelkező, jól szellőztethető. WC külön helyiség, szintén ablakkal rendelkezik.

A lakás fűtését 1 db. gázkonvektor, a melegvizet villanybojler biztosítja.

Az alaprajzi elrendezés korszerűtlen, a konyha és a lakószoba cca. 1 méterre a talajszint alatt helyezkedik el.

A lakás felújítandó műszaki és közepes esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 1				
előszoba	kerámia járólap	1,75	100%	1,75
konyha	kerámia járólap	8,00	100%	8,00
szoba	laminált parketta	17,60	100%	17,60
fürdőszoba	kerámia járólap	2,18	100%	2,18
WC	kerámia járólap	0,90	100%	0,90
Összesen (kerekítve):		30,43		30,43

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	30,00
--	--------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésemre bocsátott alaprajz adatai alapján vettem figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2025), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költség alapú értékelési módszer

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

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

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1124 BUDAPEST, Gébics utca 18. földszint 1.	XII. kerület, Kiss János altábornagy utca	XII. kerület, Beethoven utca	XII. kerület, Kiss János altábornagy utca	XII. kerület, Lejtő út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	30,0	23	33	36	48
Komfort fokozat:	komfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet	részben talajszint alatt	földszint	földszint	szuterén	félemelet
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
Fekvés (lakószobák):	kertre néz	udvari	kertre néz	utcai	kertre néz
Benapozottság:	közepes	közepes	jó	gyenge	jó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	elektromos	gázkonvektor	házközponti	gáz cirkó
Műszaki állapot:	felújítandó	felújított	felújítandó	felújított	közepes
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	közepes	közepes	közepes	jó
Klíma	nincs	nincs	nincs	nincs	van
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	közepes	közepes
Parkolás:	utcai	utcai	utcai	utcai	felszíni beálló
Ajánlat ára		40 900 000	50 000 000	53 000 000	90 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 778 261	1 515 152	1 472 222	1 875 000
Ajánlat ideje		2026. ápr..	2026. ápr..	2026. ápr..	2026. ápr..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 600 435	1 363 636	1 251 389	1 687 500
Korrekciós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	5%	5%	5%	0%
építészeti szempontok	alapterület	-2%	0%	0%	5%
építészeti szempontok	emelet	-10%	-10%	10%	-15%
építészeti szempontok	belmagasság	2%	2%	2%	2%
használati szempontok	fekvés	5%	0%	5%	0%
használati szempontok	benapozottság	0%	-3%	3%	-3%
műszaki szempontok	fűtés	0%	0%	-3%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	0%	-15%	-7%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	-3%	-3%	-3%	-5%
műszaki szempontok	klíma	0%	0%	0%	-2%
használati szempontok	parkolás	0%	0%	0%	-3%
Összes korrekció		-18%	-9%	4%	-31%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 312 357	1 240 909	1 301 444	1 164 375
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 254 771			
Becsült piaci érték, kerekítve:		37 600 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	30	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	6 800	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 203 200 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	66 096 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	66 096 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	44 064 Ft
Költségek összesen:		176 256 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 026 944 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		40 538 880 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	185 000	5 550 000 Ft
Becsült érték:		34 988 880 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**35 000 000 Ft**azaz **Harmincötmillió- Ft .**

Megjegyzés:

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

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

Tekintve, hogy a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték jellemzően már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért jelen esetben a módszer által kapott értéket 100 %-os súlyozással vettem figyelembe.

A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. Ezért a hozamelvű értékelési módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam, a módszer által kapott értéket a végső érték szempontjából figyelmen kívül hagytam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, társasházi lakások esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	37 600 000 Ft	100%	37 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	35 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	37 600 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

37 600 000 Ft

azaz **Harminchétmillió-hatszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2026. április 20.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/517246/2022

2022.11.07

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7985/4/A/1 helyrajzi szám

1124 BUDAPEST XII.KER. Gébics utca 18. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	30	1 0	84/1000	önkormányzati
-----------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 66012/3/2001/00.03.30

2. bejegyző határozat: 3509/1969/1969.02.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/3/1992/1992.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

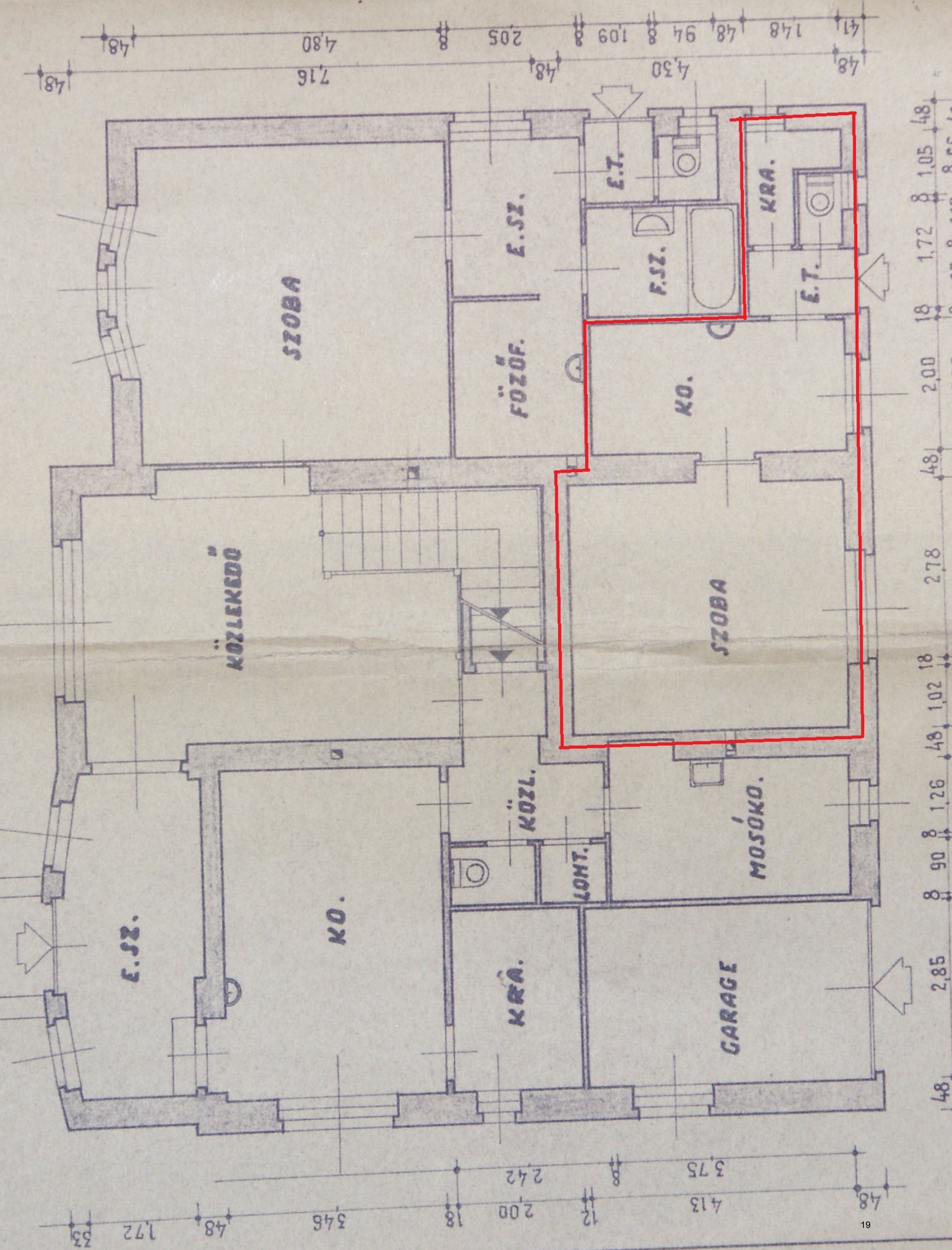
TULAJDONI LAP VÉGE

építrényrészek, azok tartozékaival és felszereléseivel az alábbiak szerint:

az 1.sz. társasháztulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 1. számmal jelölt fszt. 1.sz. alatti lakás: előszoba 1.75 m², kamra 2.18 m², WC 0.90 m², konyha 8.00 m², szoba 17.60 m² alapterülettel, összesen 30.43 m², a hozzátartozó udvari tüzelőanyagtárolóval és a közösségben maradó vagyonrészekből 112/1000 Egyszáztizenkettő/egyezed eszmei hányadrész;

a 2.sz. társasháztulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 2. számmal jelölt fszt. 2.sz. alatti lakás: előszoba 5.15 m², előtér 1.20 m², WC 0.90 m², fürdőszoba 4.02 m², főzőfülke 5.00 m², szoba, 24.00 m², kamra 8.25 m² alapterülettel, összesen 48.52 m², a hozzátartozó udvari tüzelőanyagtárolóval és a közösségben maradó vagyonrészekből 179/1000 Egyszázhetvenkilenc/egyezed eszmei hányadrész;

a 3.sz. társasháztulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 3. számmal jelölt fszt. 3.sz. alatti lakás: előszoba 4.75 m², fürdőszoba 4.10 m², konyha 5.60 m², kamra 1.58 m², szoba 19.10 m², hálófülke 6.75 m² alapterülettel, összesen 41.88 m² és a közösségben maradó vagyonrészekből 154/1000 Egyszázötvennégy/egyezed eszmei hányadrész;



FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Gébics utca 18. földszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. előkert



05. értékelt lakás ablakai, villanyóra



06. értékelt lakás bejárata

FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Gébics utca 18. földszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. előtér



08. konyha



09. konyha



10. szoba



11. szoba



12. nyílászáró

FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Gébics utca 18. földszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

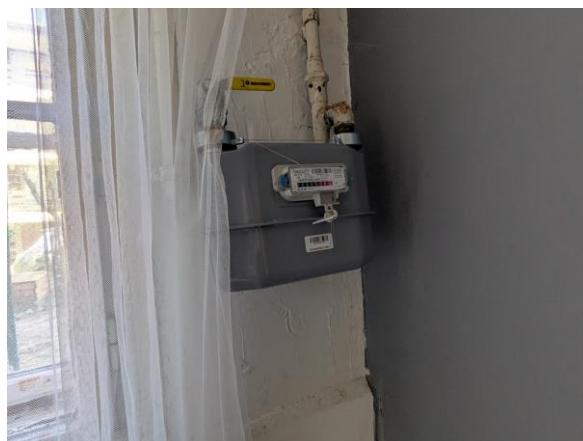
13. fürdőszoba



14. fürdőszoba



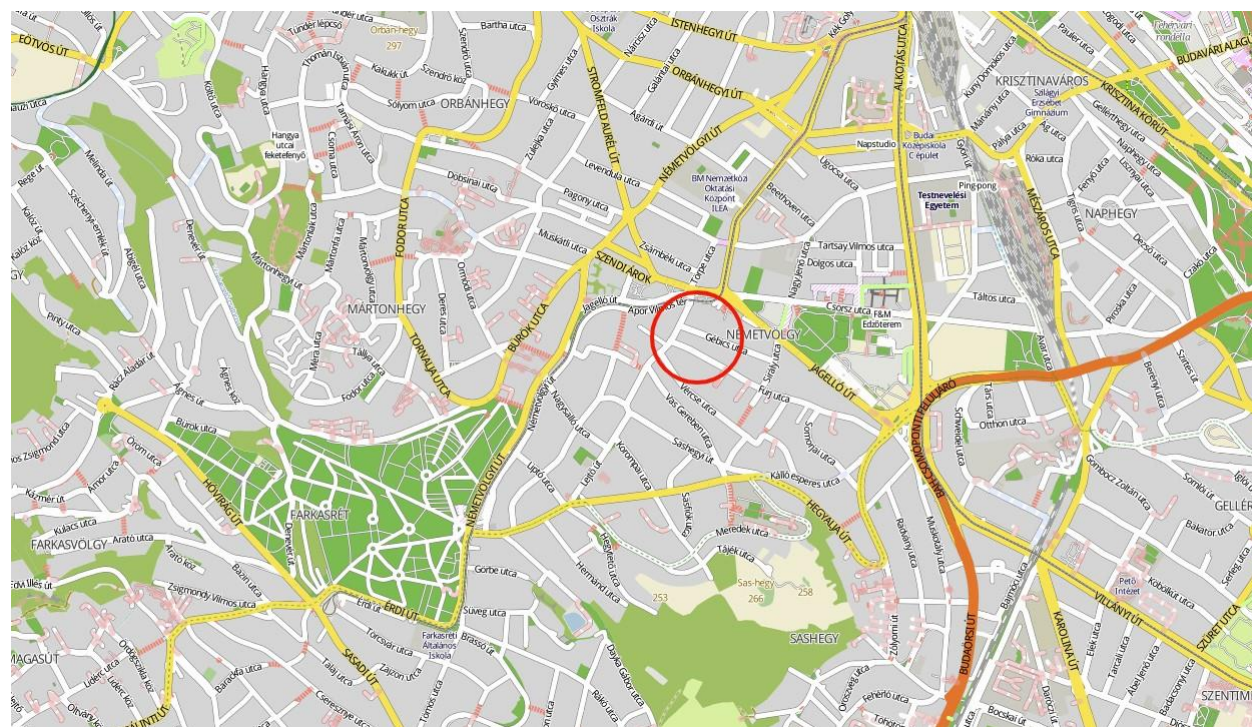
15. WC



16. gázóra

Földrajzi térkép:

1124 Budapest, Gébics utca 18. földszint 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

