

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1123 BUDAPEST, Győri út 2/B. földszint 4/B.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7808/0/A/7

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. március 13.

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)	: 1123 BUDAPEST
Utca, házszám	: Győri út 2/B. földszint 4/B.
Hrsz.	: 7808/0/A/7
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)	: 34 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 34 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	: 226/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó 1 szoba felújított
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. március 4.
Értékelés fordulónapja:	: 2026. március 13.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. szeptember 9.

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

37 300 000 Ft azaz **Harminchétmillió-háromszázezer- 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. március 13.

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:

1123 BUDAPEST, Győri út 2/B. földszint 4/B.

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):	1123 BUDAPEST, Győri út 2/B. földszint 4/B.
Helyrajzi száma:	7808/0/A/7
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	34 m ²
Lakószobák száma:	1 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	226/10000
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:	Krisztinaváros
Övezet jellege:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 30%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	kiváló
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, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Győri út 2/B. szám alatt fekszik. A Győri út É - D-i hossz tengelyű, sík felszínű, fővárosi viszonylatban közepes forgalmú, aszfaltozott út. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya megközelítőleg 30%. Az ingatlan szűk környezetében többemeletes, bérház jellegű lakóépületek találhatók, az épületek mögött nagyobb zöld területtel, valamint intézményi épületek, néhány irodaépület. Az ingatlan közvetlen közelében a Déli pályaudvarra befutó vasúti sínpályák találhatók.

Az épületek építési ideje igen különböző, ennek megfelelően műszaki állapotuk is változó, de többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-, valamint a metró és a vasút járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások, az ingatlan környezetében hiánytalanul 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:	nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i és Ny-i utcafronti tájolású, sík felszínű, két utcával határos
Beépítettség:	zártosorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 80%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	betonozott belső udvar, növényzet nincs
Egyéb:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1920-1930 közé tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, magASFöldszint, 3 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbonső és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	belső homlokzat és függőfolyók feltehetőleg a közelmúltban kerültek felújításra
Egyéb:	-

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	udvarra és utcára (Avar utca, vasúti sínek) néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	K-i és D-i			
Benapozottság:	a külön bejárattal rendelkező lakószoba jó, a félszoba gyenge benapozottságú			
Komfort fokozat:	komfortos			
Nettó lakóterülete:	34 m ²			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		3,5 m.	
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	a lakás két egymástól elkülönülő bejárattal rendelkezik, mindkettő az épület közös udvaráról nyílik		
Fűtési rendszer:	gázkonvektor		2 db. a két lakószobában	
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	az utcára néző lakószobában 2 rétegű, hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetű ablak és biztonsági rendszerű bejárati ajtó, a másik lakóegységben gerébtokos ablak és fa szerkezetű üvegezett bejárati ajtó			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta és laminált parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	ablakos	kád, mosdó, WC felszereltségű		
Konyha beépítettsége/jellege:	tűzhely, mosogatótálca, beépített konyhabútor, szerény kivitel			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	az utcára nyíló szoba nyílászáróinak cseréje, festés, parkettázás			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	az udvari lakás részben a fürdőszobában a mennyezet felől nagyobb beázás nyoma látszik, a vakolat lepergett, az utcai szobában az udvarral érintkező falfelületen, mintegy 1 méter magasságig a falfelület penészesedik			
Műszaki állapot:	felújítandó	részben felújított		
Esztétikai állapot:	felújítandó	részben felújított		

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
földszint 4/B.				
külön udvari bejáratú szoba	laminált parketta	16,01	100%	16,01
konyha	kőburkolat	5,35	100%	5,35
fürdőszoba	feltört burkolat	3,19	100%	3,19
félszoba	parketta	9,15	100%	9,15
Összesen (kerekítve):		33,70		33,70

Alapterületek összesen (kerekítve):	34,00		34,00
--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	34,00
--	--------------

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. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés 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:	1123 BUDAPEST, Győri út 2/B. földszint 4/B.	XII. kerület, Márvány utca	XII. kerület, Schwartz Ferenc utca	XII. kerület, Hajnóczy József utca	XII. kerület, Magyar jakobinusok tere
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	34,0	42	32	41	33
Komfort fokozat:	komfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet	földszint	földszint	földszint	földszint	2. emelet
Fekvés (lakószobák):	utcára és udvarra	udvari	udvari	zöld udvarra	utcai
Benapozottság:	változó	gyenge	gyenge	közepes	jó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	házközponti	elektromos	gáz cirkó	házközponti
Műszaki állapot:	változó	felújítandó	felújított	felújított	közepes
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	közepes	közepes	jó	közepes
Építés ideje:	1920-1930 közé tehető	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Galéria	nincs	nincs	nincs	van	nincs
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Épület állapota:	részben felújított	közepes	közepes	jó	közepes
Ajánlat ára		56 000 000	49 500 000	69 500 000	52 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 333 333	1 546 875	1 695 122	1 603 030
Ajánlat ideje		2026. márc..	2026. márc..	2026. márc..	2026. márc..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 200 000	1 392 188	1 525 610	1 442 727
Korrekciós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	2%	-3%	-3%	2%
építészeti szempontok	alapterület	3%	0%	3%	0%
építészeti szempontok	emelet	0%	0%	0%	-2%
használati szempontok	fekvés	2%	2%	0%	-2%
használati szempontok	benapozottság	2%	2%	0%	-2%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	0%	-3%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	3%	3%	-10%	0%
építészeti szempontok	két bejárat	-20%	-20%	-20%	-20%
műszaki szempontok	épület állapota	2%	2%	0%	2%
Összes korrekció		-9%	-14%	-33%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 092 000	1 197 281	1 022 159	1 082 045
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 098 371			
Becsült piaci érték, kerekítve:		37 300 000 Ft			

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

37 300 000 Ft

azaz Harminchétmillió-háromszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	34	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 800	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 240 320 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	37 210 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	37 210 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	24 806 Ft
Költségek összesen:		99 226 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 141 094 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		22 821 888 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	95 000	3 230 000 Ft
Becsült érték:		19 591 888 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**19 600 000 Ft**azaz **Tizenkilencmillió-hatszáz ezer- 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	37 300 000 Ft	100%	37 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	19 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	37 300 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

37 300 000 Ft

azaz **Harminchétmillió-háromszázezer- 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. március 13.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/S87117/2017

2017.12.13

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7808/0/A/7 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Győri út 2/B. földszint. ajtó:4/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	34	1 1	226/10000	önkormányzat
-----------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 220426/1993/1993.11.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 220426/1993/1993.11.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.11.10

jogcím: eredeti felvétel 220426/1993/1993.11.23

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

hányadrész, az újonnan nyitandó 642/5.sz. tulajdoni lapon 7808/A/5. hrsz. alatt.

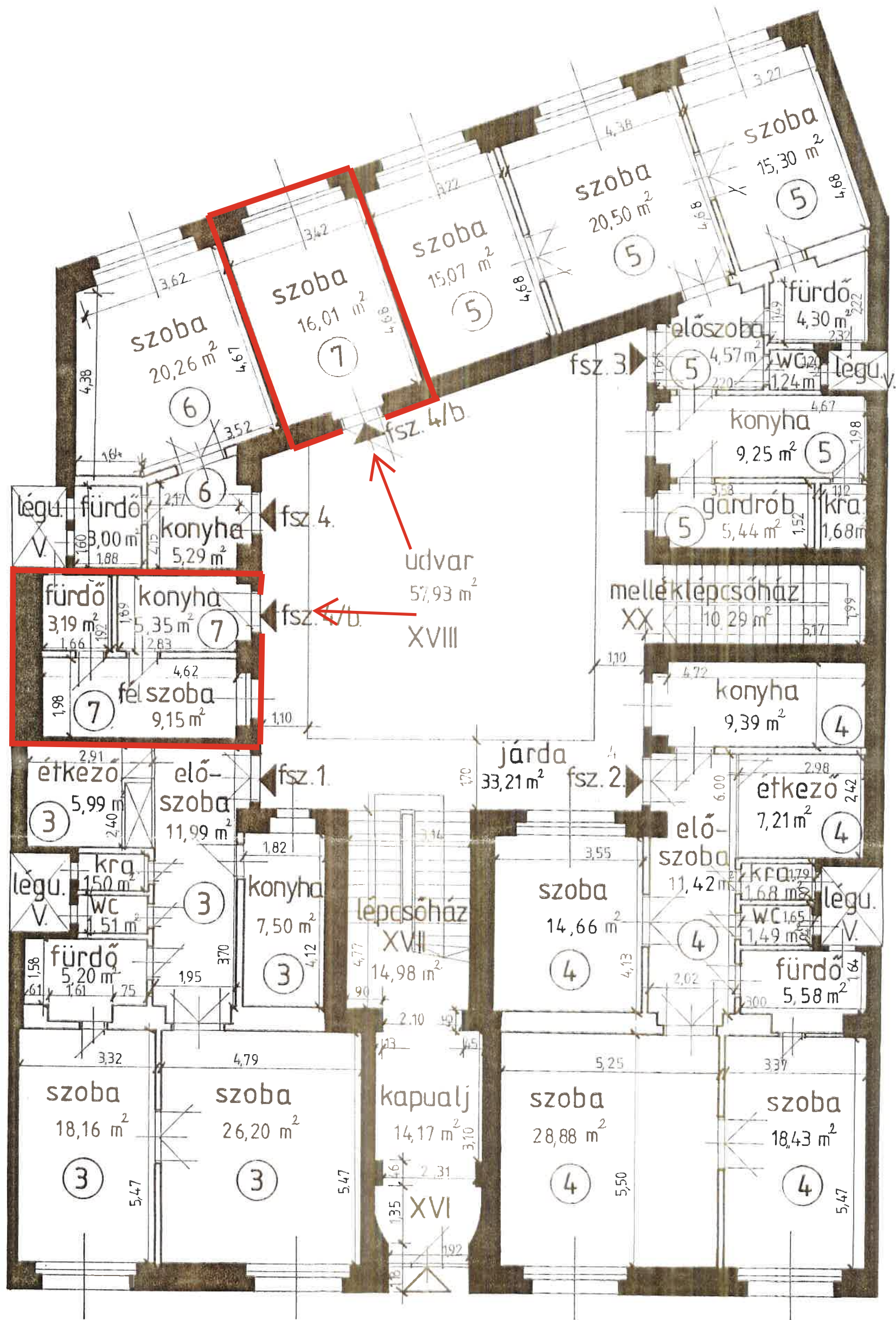
- 6./ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 6. számmal jelölt, földszint 4. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből, összesen: 26,55 m², kerekítve: 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 191/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 642/6.sz. tulajdoni lapon 7808/A/6. hrsz. alatt.

- 7./ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 7. számmal jelölt, földszint 4/b. ajtószám alatti öröklakás, amely áll egy különálló szoba, félészoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből, összesen: 33,70 m², kerekítve: 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 226/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 642/7.sz. tulajdoni lapon 7808/A/7. hrsz. alatt.

- 8./ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 8. számmal jelölt, I. emelet 5. ajtószám alatti öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, étkező, kamra, fürdőszoba és WC. helyiségekből, összesen: 61,76 m², kerekítve: 62 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 413/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 642/8.sz. tulajdoni lapon 7808/A/8. hrsz. alatt.

- 9./ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 9. számmal jelölt, I. emelet 6. ajtószám alatti öröklakás, amely áll három szoba, garderober, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC. helyiségekből, összesen: 102,29 m², kerekítve: 102 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 5,12 m²-es erkély, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 702/10000 tulajdoni hányadrész, melyben az erkély 1/2 alapterülettel lett figyelembe véve, az újonnan nyitandó 642/9.sz. tulajdoni lapon 7808/A/9. hrsz. alatt.

- 10.) A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 10. számmal jelölt, I. emelet 7. ajtószám alatti öröklakás, amely áll három szoba, előszoba, konyha, kamra, irotár, fürdőszoba és WC. helyiségekből, összesen: 101,66 m², kerekítve: 102 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 660/10000 tulajdoni hányadrész, az újonnan nyitandó 642/10.sz. tulajdoni lapon 7808/A/10. hrsz. alatt.



FSZ. 1. 78,05 m²
 FSZ. 2. 98,74 m²
 FSZ. 3. 77,35 m²
 FSZ. 4. 28,55 m²
 FSZ. 4/b. 33,70 m²

HARGITAI ZSUZSANNA
 ÉPÍTÉSZ
 2049 BUDAPEST
 KISFALUDY UTCA 58.

MEGRENDŐ: XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT		TÖRZSSZÁM: XII/023
MUNKA MEGNEVEZÉSE: TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MŰSZ. DOK. XII. GYŐRI U. 2/b. HRSZ: 7808		TÍLŠ. 694 (XII. AVAR U. 1/b)
RAJZ MEGNEVEZÉSE: FOLDSZINT ALAPRAJZ		MÉRETARÁNY: 1:100
TERVEZŐ FELMÉRŐ: HARGITAI ZSUZSA	SZERKESZTŐ: LAKÓ KATALIN	DÁTUM: 1993.09.



FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Győri út 2/B. földszint 4/B.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



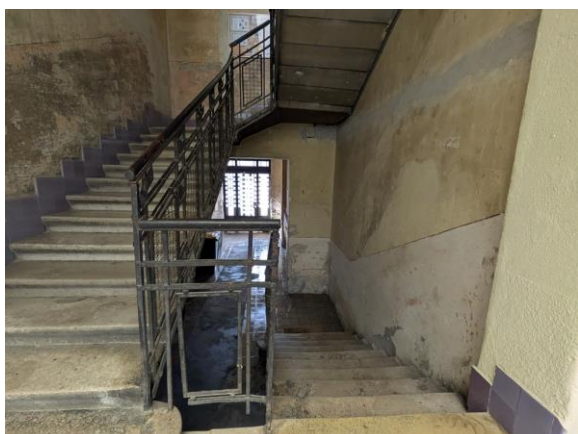
02. értékelt ingatlant befogadó épület a Győri út felől



03. értékelt ingatlant befogadó épület az Avar utca felől



04. értékelt lakás utcai ablaka



05. kapualj, lépcsőház



06. udvar, értékelt lakás két önálló bejárata és udvari ablaka

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Győri út 2/B. földszint 4/B.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. függőfolyosók



08. 1. számú bejárat



09. konyha



10. konyha



11. félszoba



12. félszoba gázkonvektorral

FOTÓMELLÉKLET:

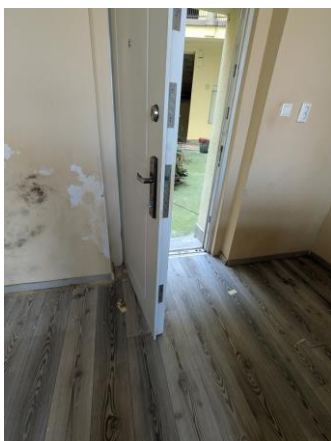
1123 Budapest, Győri út 2/B. földszint 4/B.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. fürdőszoba-WC



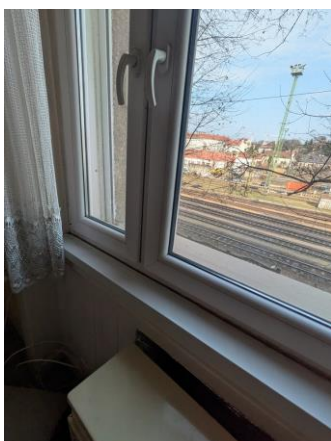
14. 2. számú bejárat



15. szoba



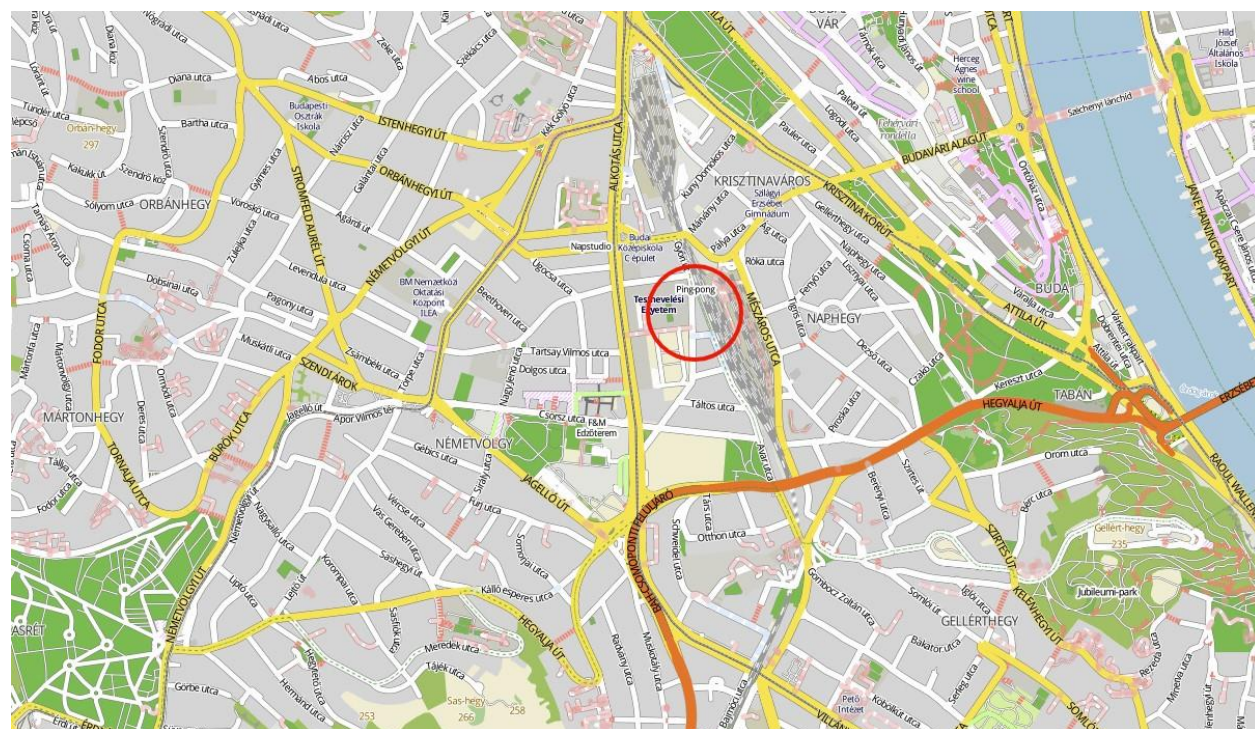
16. szoba



17. nyílászáró, kilátás

Földrajzi térkép:

1123 Budapest, Győri út 2/B. földszint 4/B.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

