

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1078 BUDAPEST, Cserhát utca 9. 1. emelet 1.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 33030/0/A/9

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. április 21.

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 |
| 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) | : 1078 BUDAPEST |
| Utca, házszám | : Cserhát utca 9. 1. emelet 1. |
| Hrsz. | : 33030/0/A/9 |
| Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) | : lakás |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása | : lakás |

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) | : 40 m ² |
| Védettség | : nincs |
| Lakószobák száma | : 2 egész szoba |
| Eszmei hányad | : 415/10000 |
| Belső műszaki állapot | : felújítandó |
| Komfortfokozat | : komfort nélküli |

ÉRTÉKELÉS

| | |
|------------------------------------|---|
| Értékelés alkalmazott módszere: | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |
| Értékesíthetősége: | : átlagos (kiegyensúlyozott piac) |
| Helyszíni szemle időpontja: | : 2026. április 13. |
| Értékelés fordulónapja: | : 2026. április 21. |
| A szakvélemény érvényességi ideje: | : 2026. október 18. |

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

43 000 000 Ft azaz **Negyvenhárommillió- 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 21.

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:

1078 BUDAPEST, Cserhát utca 9. 1. emelet 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): | 1078 BUDAPEST, Cserhát utca 9. 1. emelet 1. |
| Helyrajzi száma: | 33030/0/A/9 |
| Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): | lakás |
| Tulajdoni lap szerinti alapterület : | 40 m ² |
| Lakószobák száma: | 2 egész szoba |
| Eszmei hányad | 415/10000 |
| 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 VII. kerület |
| Városrész: | Külső-Erzsébetváros |
| Övezet jellege: | nagyvárosias lakóövezet |
| Beépítettség jellemzői: | zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés |
| Zöld terület aránya: | kevesebb, mint 20% |
| Környező ingatlanok hasznosítási formája: | többségében lakóingatlanok |
| Megközelítés: | gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró |
| Utca felszíne: | sík |
| Utca burkolata: | aszfaltozott mind két oldalt járdázott |
| Utca forgalma: | alacsony |
| Infrastruktúra: | kiváló |
| Parkolási övezet: | fizető |

A VII. kerület, vagy hivatalos nevén Erzsébetváros a magyar főváros, Budapest egyik kerülete, amely a Duna bal partján fekszik. Északon a VI. kerület, nyugaton a V. kerület, délen a VIII. kerület, míg keleten a XIV. kerület határolja. A kerület 2010-ben elnyerte az Értékgazdag Település címet, Pest egyik legjelentősebb, történelmileg és kulturálisan gazdag városrésze.

A pesti oldal egyik belvárosi kerülete. Északnyugatról a Király utca és a Városligeti fasor, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja.

Áthalad rajta a Nagykörút: a kerületen átvezető szakaszát Erzsébet körútnak hívják. Tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó M2-es metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

Területe: 2,09 km²

Teljes népessége: 48 825 fő (2025. jan. 1.)

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a VII. kerületben, "Külső-Erzsébetváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, az Alpár és a Cserhát utca találkozásánál, a Cserház utca 9. szám alatt fekszik. Mindkét utca sík felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A környező épületek jellemzően az 1900-as évek elején épült bérház jellegű lakóépületek. Műszaki állapotuk különböző, néhány kivételtől eltekintve közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-, trolibusz-, 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: | DNy-i és ÉNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek |
| Beépítettség: | keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés |
| Beépítés mértéke | cca. 80% |
| Kerítettség/kerítés: | minden oldalról kerített |
| Növényzet: | betonozott belső udvar, növényzet nincs |
| 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: | belső udvaros, függőfolyosós, klasszikus bérház jellegű lakóépület |
| Épület szintbeli kialakítása: | földszint és 2 emelet |
| Alapozás: | kő, vagy téglalap |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | hagyományos téglalap felmenő falazat |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendás közbenő- és fa zárófödém |
| Tetőszerkezete: | fa szerkezetű nyeregtető |
| Tetőfedés: | cserépfedés |
| Épület homlokzata: | vakolt, színezett |
| Lift: | nincs |
| Épület fizikai állapota: | közepes |
| Felújítás (év, jelleg): | na. |
| Egyéb: | - |

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

| | | | | |
|----------------------------------|--|---|-----------------|--------|
| Elhelyezkedés: | 1. emelet | bejárata | függőfolyosóról | nyílik |
| Fekvés (lakószobák): | utcai | | | |
| Tájolás (lakószobák): | DNy-i | | | |
| Benapozottság: | jó | | | |
| Komfort fokozat: | komfort nélküli | fürdőszoba WC kialakított, de szabálytalanul a lakószobából leválasztott, önálló szellőzéssel nem rendelkezik | | |
| Nettó lakóterülete: | 40 m² | | | |
| Helyiségei: | konyha, 2 szoba és egyik szobából szabálytalanul leválasztott fürdőszoba és WC, fölötté fa szerkezetű galéria | | | |
| Belmagasság: | átlagosnál magasabb | | 3,5 m. | |
| Alaprajzi elrendezés: | korszerűtlen | | | |
| Fűtési rendszer: | elektromos fűtőpanel | | 2 db. | |
| Alternatív fűtési lehetőség: | nincs | | | |
| Használati meleg víz: | villanybojler | | | |
| Hűtés: | nincs klíma | | | |
| Homlokzati nyílászárók: | 2 rétegű hőszigetelt üvegezésű és fa szerkezetű bejárati ajtó | műanyag tokozatú | ablak(ok) | |
| Belső terek felületképzése: | falfesték | | | |
| Belső terek burkolata: | parketta | | | |
| Vizes helyiségek felületképzése: | csempe és falfesték | | | |
| Vizes helyiségek burkolata: | kerámia járólap | | | |
| Fürdőszoba/WC: | ablaktalan | | | |
| Konyha beépítettsége/jellege: | leromlott állapotú, tűzhely, mosogatótálca felszereltség | | | |
| Önálló mérőórák: | víz: nincs | villany: van | gáz: nincs | |
| Felújítás (év, jelleg): | - | | | |
| Garázs / parkoló: | utcai | | | |
| Egyéb: | fürdőszoba és WC helyiség az egyik szobában a galéria alatt került kialakításra, önálló szellőzéssel nem rendelkezik | | | |
| <u>Műszaki állapot:</u> | felújítandó | | | |
| <u>Esztétikai állapot:</u> | felújítandó | | | |

Az értékelt lakás az épület 1. emeletén található, bejárata a függőfolyosóról nyílik. A lakás komfort nélküli besorolású annak ellenére, hogy fürdőszoba és WC is kialakított, azonban szabálytalanul. A vizes blokk szabályos leválasztása komfortos besorolást tesz lehetővé.

A lakás 2 lakószobával és egy konyhával rendelkezik, a lakószobák ablakai a Cserhát utcára néznek. A homlokzati nyílászárókat 10-15 éve cserélhették, ezek hőszigetelt üvegezésű műanyag szerkezetek, a bejárati ajtó korszerűtlen fa szerkezet. A konyha leromlott állapotú, cserére szorul.

A lakásban gáz üzemű készülék és gázóra nem található, vízőra feltehetőleg volt, de leszerelték.

A lakás erősen felújítandó állapotú.

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: | 1078 BUDAPEST, Cserhát utca 9. 1. emelet 1. | VII. kerület, Cserhát utca | VII. kerület, Külső-Erzsébetváros | VII. kerület, Thököly út | VII. kerület, Marek József utca |
| Funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Lakás területe (m ²) | 40,0 | 42 | 42 | 44 | 32 |
| Komfort fokozat: | komfort nélküli | komfortos | komfortos | komfortos | komfortos |
| Emelet | 1. emelet | 1. emelet | 3. emelet | 1. emelet | 2. emelet |
| Belmagasság: | 3,5 m. | 3 m-nél magasabb | 3 m-nél magasabb | 3 m-nél magasabb | 3 m-nél magasabb |
| Fekvés (lakószobák): | utcai | utcai | utcai | udvari | udvari |
| Benapozottság: | jó | jó | jó | közepes | közepes |
| Fűtési rendszer: | elektromos fűtőpanel | elektromos fűtőpanel | gázkonvektor | gázkonvektor | gázkonvektor |
| Műszaki állapot: | felújítandó | közepes | felújítandó | közepes | közepes |
| Alaprajzi elrendezés: | korszerűtlen | korszerűtlen | korszerűtlen | korszerűtlen | korszerűtlen |
| Építés ideje: | 1950 előtt | 1950 előtt | 1950 előtt | 1950 előtt | 1950 előtt |
| Lift | nincs | nincs | van | nincs | nincs |
| Épület állapota: | közepes | közepes | közepes | közepes | közepes |
| Ajánlat ára | | 59 900 000 | 54 900 000 | 58 990 000 | 44 900 000 |
| fajlagos alapár (Ft/m ²) | | 1 426 190 | 1 307 143 | 1 340 682 | 1 403 125 |
| 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% | -10% | -10% |
| Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²) | | 1 283 571 | 1 176 429 | 1 206 614 | 1 262 813 |
| Korrekciós tényezők | | | | | |
| környezeti szempontok | elhelyezkedés | 0% | 3% | 3% | 0% |
| építészeti szempontok | alapterület | 0% | 0% | 0% | -3% |
| műszaki szempontok | komfort | -10% | -10% | -10% | -10% |
| használati szempontok | fekvés | 0% | 0% | 3% | 3% |
| használati szempontok | benapozottság | 0% | 0% | 2% | 2% |
| műszaki szempontok | fűtés | 0% | -2% | -2% | -2% |
| műszaki szempontok | műszaki állapot | -5% | 0% | -5% | -5% |
| használati szempontok | lift | 0% | -3% | 0% | 0% |
| Összes korrekció | | -15% | -12% | -9% | -15% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²) | | 1 091 036 | 1 035 257 | 1 098 018 | 1 073 391 |
| Átlagár kerekítve (Ft/m ²) | | 1 074 425 | | | |
| Becsült piaci érték, kerekítve: | | 43 000 000 Ft | | | |

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

43 000 000 Ft

azaz **Negyvenhárommillió- Ft .**

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| | Mennyiségek | Összegek |
|--|-------------|----------------------|
| Használat szempontjából hasznos terület (m ²): | 40 | |
| Bevételek: | | |
| Meglévő szerződések/piaci adatok szerint: | 4 600 | |
| Kihasználtság: | 95% | |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 2 097 600 Ft |
| Költségek: | | |
| Fenntartási költségek az éves bevételből (%) | 3% | 62 928 Ft |
| Menedzselési költségek az éves bevételből (%) | 3% | 62 928 Ft |
| Felújítási költségalap az éves bevételből (%) | 3% | 62 928 Ft |
| Költségek összesen: | | 188 784 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 1 908 816 Ft |
| Tőkésítési ráta (%) | 5,0% | |
| Tőkésített érték: | | 38 176 320 Ft |
| Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ² | 145 000 | 5 800 000 Ft |
| Becsült érték: | | 32 376 320 Ft |

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**32 400 000 Ft**azaz **Harminckettőmillió-négyszázezer- 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 | 43 000 000 Ft | 100% | 43 000 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | nem alkalmazott | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | ellenőrző módszer | 32 400 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | 43 000 000 Ft | | | |

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

43 000 000 Ft

azaz **Negyvenhárommillió- 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 készütségben 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 21.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/56820/2025
2025.02.25

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33030/0/A/9 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 9. 1. emelet. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás | 40 | 2 0 | 430/10000 | magán |
| Bejegyző határozat: 500007/122/1997/97.06.26 | | | | |
| törölő határozat: 167921/2/1997/94.07.25 | | | | |
| lakás | 40 | 2 0 | 415/10000 | magán |
| Bejegyző határozat: 167921/2/1997/1997.06.23 | | | | |

1. bejegyző határozat: 500007/122/1997/97.06.26
Az alapítóokirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 167216/1/1994/94.07.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 43042/1990/II.13./
törölő határozat: 167216/1/1994/94.07.22
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Nagy Judit
szül. : 1971
a.név : Schiller Éva
cím : 1070 BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 9.I.1.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 199409/2/1994/94.09.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 167216/1/1994/94.07.22
törölő határozat: 199409/2/1994/94.09.09
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kovács Péter
szül. : 1976
a.név : Szalai Judit
cím : 1141 BUDAPEST Mályva köz 8

5. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 254185/1/1999/96.09.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 199409/2/1994/94.09.09
törölő határozat: 254185/1/1999/96.09.09
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Batinkov János
szül. : 1960
a.név : Kovács Éva
cím : 1078. BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 9.I.1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/56820/2025
2025.02.25

BUDAPEST VILKER.

Belterület 33030/0/A/9 helyrajzi szám

| Folytatás az előző lapról | |
|--|--|
| II. RÉSZ | |
| 6. tulajdoni hányad: 1/2 | törölő határozat: 254185/1/1999/96.09.09 |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 199409/2/1994/94.09.09 | törölő határozat: 254185/1/1999/96.09.09 |
| jogcím: adásvétel | |
| jogállás: tulajdonos | |
| név : Batinkov Zsuzsanna | |
| szül. : 1973 | |
| a.név : Balogh Ágnes | |
| cím : 1078 BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 9. | |
| 7. tulajdoni hányad: 1/1 | bejegyző határozat, érkezési idő: 254185/1/1999/96.09.09 |
| jogcím: csere | |
| jogállás: tulajdonos | |
| név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT | |
| cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25. | |
| III. RÉSZ | |
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 161441/1/1999/94.11.29 | törölő határozat: 203793/1/1999/96.08.13 |
| Jelzálogjog 600 000 FT, azaz hatszázezer FT és járulékai erejéig. | |
| jogosult: | |
| név: OTP VII.KERÜLETI FIÓKJA | |
| cím : 1072 BUDAPEST VII.KER. Király utca 47. | |
| 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 161441/1/1999/94.11.29 | törölő határozat: 203793/1/1999/96.08.13 |
| Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására. | |
| utalás: III/1. | |
| jogosult: | |
| név: OTP VII.KERÜLETI FIÓKJA | |
| cím : 1072 BUDAPEST VII.KER. Király utca 47. | |
| Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. | |
| TULAJDONI LAP VÉGE | |

FOTÓMELLÉKLET:

1078 Budapest, Cserhát utca 9. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



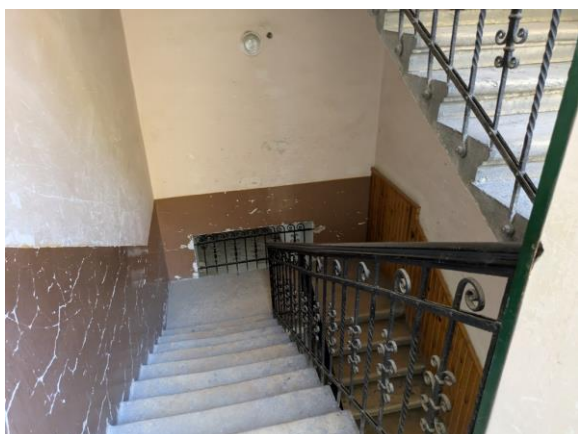
02. értékelt ingatlant befogadó épület



03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. kapualj



05. lépcsőház



06. udvar

FOTÓMELLÉKLET:

1078 Budapest, Cserhát utca 9. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



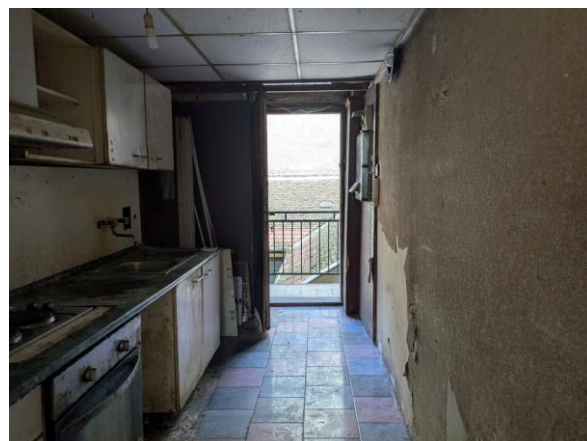
07. udvari homlokzat, függőfolyosók



08. értékelt lakás bejárata



09. konyha



10. konyha



11. szoba



12. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1078 Budapest, Cserhát utca 9. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. galéria



14. fürdőszoba



15. WC



16. villanybojler



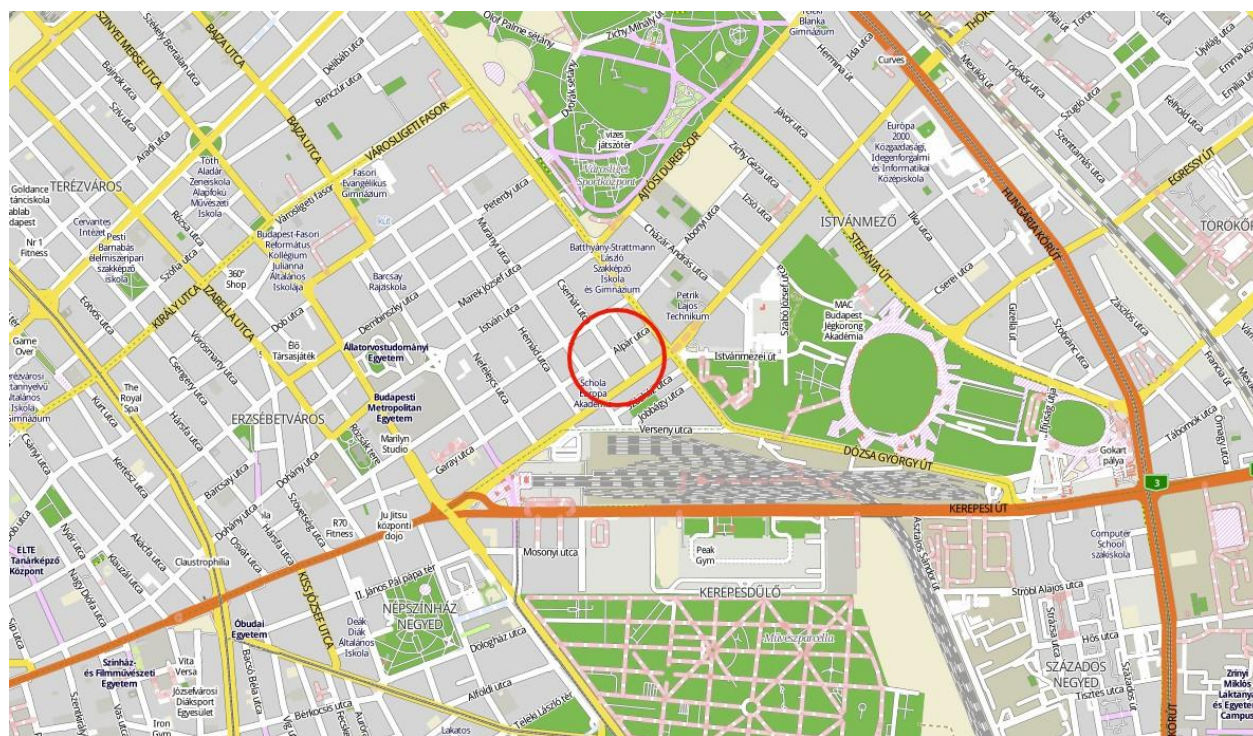
17. szoba



18. nyílászáró

Földrajzi térkép:

1078 Budapest, Cserhát utca 9. 1. emelet 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

