

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1126 BUDAPEST, Böszörményi út 3/A. 2. emelet 27.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7715/3/A/27

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. április 15.

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
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)	: 1126 BUDAPEST
Utca, házszám	: Böszörményi út 3/A. 2. emelet 27.
Hrsz.	: 7715/3/A/27
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)	: 104 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 104 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 3 egész szoba
Eszmei hányad	: 324/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: összkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. április 8.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. április 15.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. október 12.

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

116 500 000 Ft azaz **Egyszáztizenhatmillió-ötszázezer- 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, 2025. április 15.

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:

1126 BUDAPEST, Böszörményi út 3/A. 2. emelet 27.

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):	1126 BUDAPEST, Böszörményi út 3/A. 2. emelet 27.
Helyrajzi száma:	7715/3/A/27
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	104 m ²
Lakószobák száma:	3 egész szoba
Eszmei hányad	324/10000
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:	Németvölgy
Övezet jellege:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	csaknem sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt 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, "Németvölgy" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Böszörményi út 3/A. szám alatt fekszik. Az utca ÉK - DNY-i hossz tengelyű, csaknem sík felszínű, fővárosi viszonylatban közepes forgalmú, aszfaltozott, járdázott főút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya a beépített területen nem éri el a 20%-ot. A környező épületek többségében az 1900-as évek első felében, vagy közepén épült többlakásos lakóépületek. Kisebb részben irodaházak, vagy intézményi épületek, az ingatlan közelében található a Déli Pályaudvar területe. Az épületek műszaki állapota többségében közepes, vagy jó, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-, metró, valamint 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:	csaknam szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	zártosorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca.75%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	betonozott, vagy burkolt hátsó udvar, növényzet nincs
Egyéb:	-
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1940-es évekre tehető
Épület jellege:	zárt lépcsőházas, egyszerű vonalvezetésű társas lakóház. földszinti utcai bejáratos üzlethelyiségekkel
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint, és 6 emelet
Alapozás:	feltehetőleg beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton-, vagy acélgerendás födémek
Tetőszerkezete:	lapos tető
Tetőfedés:	bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	van
Épület fizikai állapota:	jó
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	-

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	2. emelet	bejárata	zárt lépcsőházból	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcai			
Tájolás (lakószobák):	DK-i			
Benapozottság:	jó			
Komfort fokozat:	összkomfortos			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,2 m.		
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Fűtési rendszer:	házközponti fűtés	átalánydíjas elszámolással		vagy távfűtés
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hűtés:	nincs	klíma		
	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú		ablak(ok)
Homlokzati nyílászárók:	rossz állapotú gerébtokos ablakok és fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó, vagyonvédelmi ráccsal			
Belső terek felületképzése:	falfesték és tapéta			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	kád, mosdó felszereltség		
Konyha beépítettsége/jellege:	nincs felszereltség			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van		gáz: van
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	na.			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület 2. emeletén helyezkedik el, bejárata az épület lépcsőházából nyílik. A lakás összkomfortos, a lakószobák ablakai az utcára néznek DK-i tájolással. A benapozottság jó. A fürdőszoba kis területű helyiség, WC külön helyiségben kapott helyet.

A lakás házközponti, vagy távfűtéses rendszerű, egyedi mérés nincs, a használati melegvizet villanybojler biztosítja. A konyha megfelelő méretű, jól szellőztethető, konyhai felszereltség nincs, de a villanybojlert ebben a helyiségben helyezték el.

A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
2. emelet 27.				
előszoba	parketta	2,55	100%	2,55
hall	parketta	13,40	100%	13,40
konyha	kőburkolat	8,24	100%	8,24
WC	kőburkolat	0,90	100%	0,90
kamra	kőburkolat	0,80	100%	0,80
fürdőszoba	kőburkolat	3,18	100%	3,18
szoba	parketta	24,14	100%	24,14
szoba	parketta	35,96	100%	35,96
szoba	parketta	14,40	100%	14,40
Összesen (kerekítve):		103,57		103,57

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	104,00
--	---------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésemre bocsátott alaprajz és a helyszíni mérés 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. 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:	1126 BUDAPEST, Böszörményi út 3/A. 2. emelet 27.	XII. kerület, Hajnóczy József utca	XII. kerület, Krisztina körút	XII. kerület, Királyhágó utca	XII. kerület, Böszörményi út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	104,0	116	100	83	100
Komfort fokozat:	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet	2. emelet	2. emelet	4. emelet	4. emelet	4. emelet
Belmagasság:	3,2 m.	3 m-nél magasabb	3 m-nél alacsonyabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél alacsonyabb
Fekvés (lakószobák):	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
Benapozottság:	jó	jó	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	házközponti	gázkonvektor	távfűtés	gáz cirkó	gáz cirkó
Műszaki állapot:	felújítandó	felújítandó	felújítandó	közepes	közepes
Alaprajzi elrendezés:	közepes	közepes	közepes	közepes	közepes
Erkély	nincs	van	nincs	nincs	van
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Klíma	nincs	nincs	van	van	van
Lift	van	nincs	van	van	van
Épület állapota:	jó	jó	közepes	jó	jó
Ajánlat ára		149 900 000	119 900 000	110 000 000	139 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 292 241	1 199 000	1 325 301	1 390 000
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%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 163 017	1 079 100	1 192 771	1 251 000
Korrekciós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	3%	2%	0%
építészeti szempontok	alapterület	2%	0%	-4%	0%
építészeti szempontok	belmagasság	0%	2%	0%	2%
használati szempontok	fekvés	0%	3%	3%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-3%	-3%	-7%	-7%
műszaki szempontok	klíma	0%	-2%	-2%	-2%
használati szempontok	erkély	-3%	0%	0%	-5%
használati szempontok	lift	3%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	2%	0%	0%
Összes korrekció		-1%	5%	-8%	-12%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 151 387	1 133 055	1 097 349	1 100 880
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 120 668			
Becsült piaci érték, kerekítve:		116 500 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	104	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 700	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		4 155 840 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	124 675 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	124 675 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	83 117 Ft
Költségek összesen:		332 467 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		3 823 373 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		76 467 456 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	135 000	14 040 000 Ft
Becsült érték:		62 427 456 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**62 400 000 Ft**azaz **Hatvankettőmillió-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	116 500 000 Ft	100%	116 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	62 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	116 500 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

116 500 000 Ft

azaz **Egyszáztizenhatmillió-ötszázezer- 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, vagyoni jogok 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, 2025. április 15.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/353586/2023
2023.09.13

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7715/3/A/27 helyrajzi szám

1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 3/A. 2. emelet. ajtó:27.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	104	0 0		állami
Bejegyző határozat:			törölő határozat: 500012/368/1997/97.09.03	
öröklakás	104	3 0	324/10000	vegyes
Bejegyző határozat: 999996/1999/			törölő határozat: 161907/1/2009/09.08.31	
öröklakás	104	3 0	324/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 161907/1/2009/09.08.31				

1. bejegyző határozat: 500012/368/1997/97.09.03 törölő határozat: 500012/371/1997/97.09.03
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. , Az alapító okirat szerint
hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 500012/371/1997/97.09.03
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 161907/1/2009/09.08.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 500012/368/1997/97.09.03
törölő határozat: 161907/1/2009/09.08.31
jogcím: adásvétel 30398/1976/08.30./
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Göde Gábor
szül. : 1936
a.név : Bíró Rozália
cím : 1085 BUDAPEST VIII.KER. Mária utca 15.

6. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 500012/368/1997/97.09.03
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 35698/1994/01.18./
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

7. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 161907/1/2009/09.08.31
jogcím: árverési vétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/353586/2023
2023.09.13

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7715/3/A/27 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R ÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30398/1976/08.30./
törlő határozat: 125805/1995/1995.06.28
Jelzálogjog 228 000 FT, azaz kétszázhuszonnyolcezer FT és járulékai erejéig.
utalás: II /2.
jogosult:
név: FŐVÁROSI INGATLANKÖZVETÍTŐ VÁLLALAT
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Október 6. utca 24.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30398/1976/08.30./
törlő határozat: 125805/1995/1995.06.28
Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/1.
jogosult:
név: FŐVÁROSI INGATLANKÖZVETÍTŐ VÁLLALAT
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Október 6. utca 24.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30398/1976/08.30./
törlő határozat: 59587/1995/1995.02.27
Elidegenítési és terhelési tilalom
1981.08.11-ig terjedő időre.
utalás: II /2.
jogosult:
név: FŐVÁROSI XII.KER.TANÁCS VB.
cím : 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 111044/1990/10.09./
törlő határozat: 47042/1/1999/99.01.28
Perindítás
3.P.XII.32736/1987/51-I., /Szaknyéri Mária/.
utalás: II /2.
jogosult:
név: PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG
cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Markó utca 25.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 181711/1/1999/99.07.05
törlő határozat: 77730/1/2001/01.03.05
Végrehajtási jog 850 000 FT, azaz nyolcszázötvenezer FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Vh.üsz.: 1.V.345/1999/P.31362/98. Jóbai Gábor önálló bírósági végrehajtó.
utalás: II /2.
jogosult:
név : Dr. Göde Gáborné
a.név : Déri Mária
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Sáfrány utca 44. 2/22.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/353586/2023
2023.09.13

BUDAPEST XILKER.

Belterület 7715/3/A/27 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R ÉS Z

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 276793/1/2005/05.08.31
törölő határozat: 212755/1/2006/06.08.14
Végrehajtási jog 1 601 326 FT, azaz egymillió-hatszázegyezer-háromszázhuszonhat FT és
járulékaik erejéig.
1.V.671/2005/5/I.
jogosult:
név : Schissler Sárika Teodóra
a.név : Molnár Matild
cím : 8220 BALATONALMÁDI Fűzfő út 144/h

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 41024/1/2007/07.01.15
törölő határozat: 161907/1/2009/09.08.31
Végrehajtási jog 1 081 326 FT, azaz egymillió-nyolcvanegyezer-háromszázhuszonhat FT és
járulékaik erejéig.
221.V.4/2007/3/I.
utalás: II /2.
jogosult:
név : Schissler Sárika Teodóra
a.név : Molnár Matild
cím : 8220 BALATONALMÁDI Fűzfő út 144/h

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 33612/1/2009/09.01.09
törölő határozat: 161907/1/2009/09.08.31
Végrehajtási jog 82 075 FT, azaz nyolcvankétezer-hetvenöt FT és járulékaik erejéig.
221.v.1139/2008/6.
utalás: II /2.
jogosult:
név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK NYRT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 115234/1/2009/09.05.25
törölő határozat: 161907/1/2009/09.08.31
Árverés kitűzése 2009.06.23-ig
0221.V.4/2007/18.
utalás: II /2.
jogosult:
név : Schissler Sárika Teodóra
a.név : Molnár Matild
cím : 8220 BALATONALMÁDI Fűzfő út 144/h

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

II. emelet.

26. számú lakás áll:

Bugyi Mihály és neje
sz. Gödl Alojziát illeti
egyenlő arányban a ter-
veken:

1 drb.	3.50	m2-es előszobából
1 "	12.60	" hallból
1 "	16.60	" "
1 "	10.95	" konyhából
1 "	0.95	" kamrából
1 "	1.20	" előtérből
1 "	0.95	" W.C.-ből
1 "	3.72	" fürdőszobából
1 "	6.05	" cselédszobából
1 "	21.32	" lakószobából
1 "	35.50	" "
1 "	23.16	" "

összesen: 136.50 m2 hasznos területből.

27. számú lakás áll:

Vecsey Géza Miklósné sz.
Szentágotay Edith és
Özv. Dr. Timkó Zoltánné
sz. Kopecsky Stefániát
illeti egyenlő arányban
a terveken:

1 drb.	2.55	m2-es előszobából
1 "	13.40	" hallból
1 "	8.24	" konyhából
1 "	0.90	" W.C.-ből
1 "	0.80	" kamrából
1 "	3.18	" fürdőszobából
1 "	24.14	" lakószobából
1 "	35.96	" "
1 "	14.40	" "

összesen: 103.57 m2 hasznos területből.

III. emelet

28. számú lakás áll:

Dr. Hüttl Károlyné sz.
sz. Fodor Piroskát
illeti a terveken

1 drb.	4.70	m2-es előszobából
1 "	4.00	" fürdőszobából
1 "	18.23	" lakószobából
1 "	16.00	" "

összesen: 42.93 m2 hasznos területből.

29. számú lakás áll:

Dr. Hüttl Károlyné sz.
sz. Fodor Piroskát
illeti a terveken

1 drb.	3.45	m2-es előszobából
1 "	4.24	" fürdőszobából
1 "	1.35	" W.C.-ből
1 "	11.31	" hallból
1 "	13.00	" konyhából
1 "	1.26	" kamrából
1 "	4.95	" cselédfülkéből
1 "	17.90	" lakószobából
1 "	25.10	" "
1 "	21.40	" "

összesen: 103.96 m2 hasznos területből.

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Böszörményi út 3/A. 2. emelet 27.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



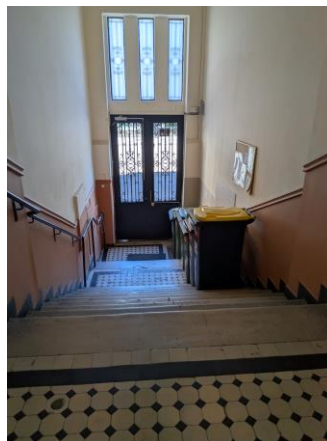
01. utcakép



02. utcakép, értékelt ingatlant befogadó épület



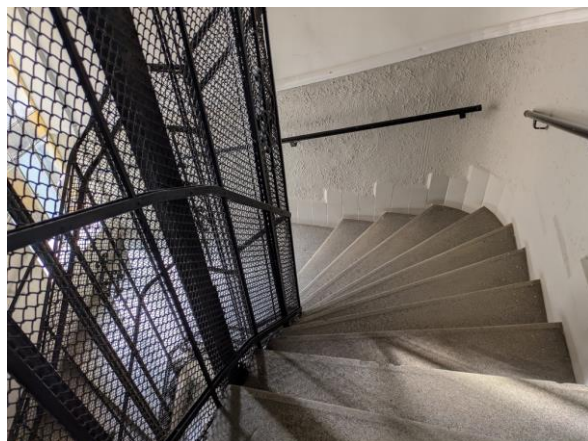
03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. kapualj



05. folyosó



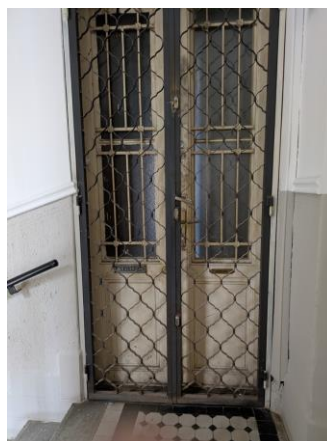
06. lépcsőház

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Bösörményi út 3/A. 2. emelet 27.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. lift



08. értékelt lakás bejárata



09. bejárati ajtó



10. szoba



11. konyha



12. konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Böszörményi út 3/A. 2. emelet 27.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. szoba



14. szoba



15. szoba



16. szoba



17. fürdőszoba



18. fürdőszoba

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Böszörményi út 3/A. 2. emelet 27.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. előtér



20. előtér, szoba



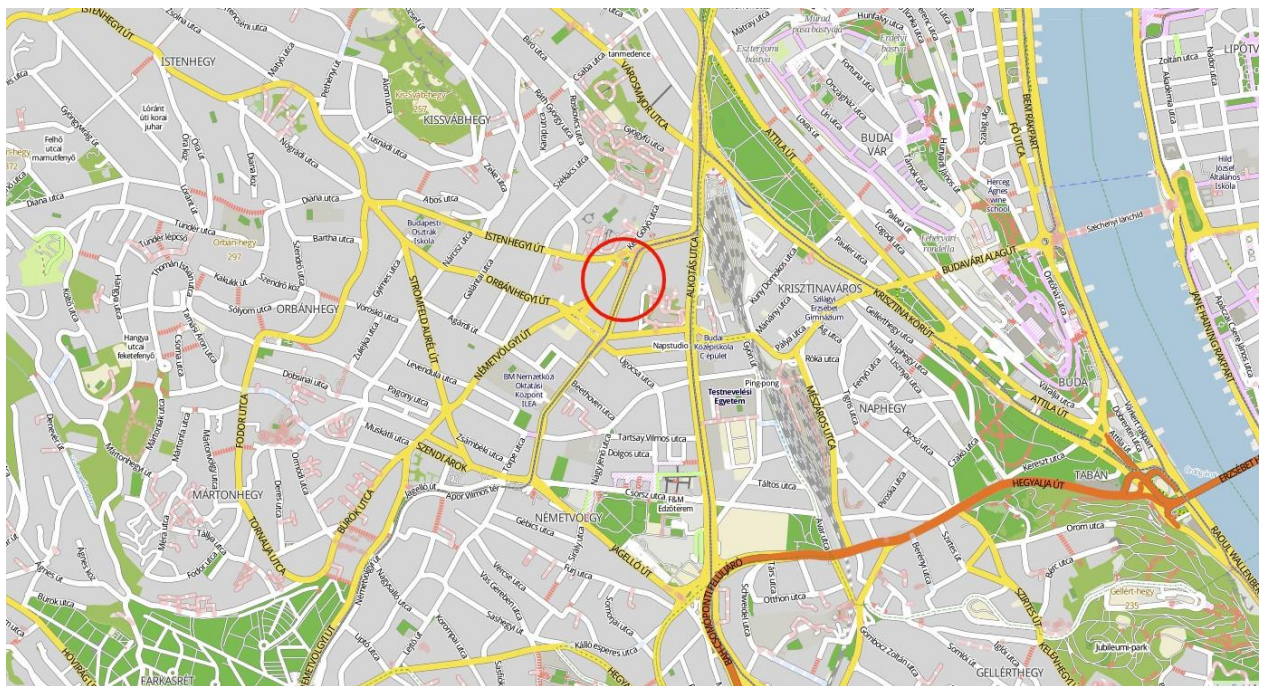
21. nyílászáró



22. gázóra

Földrajzi térkép:

1126 Budapest, Böszörményi út 3/A. 2. emelet 27.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

