

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



**1122 BUDAPEST, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.**

szám alatti ingatlanról.

*Hrsz.: 6905/0/A/56*

Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

**Tel.: + 36 70 330 5909**

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. április 2.

## 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)	: 1122 BUDAPEST
Utca, házszám	: Krisztina körút 27. 3. emelet 36.
Hrsz.	: 6905/0/A/56
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan utolsó 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)	: 70 m <sup>2</sup>
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 70 m <sup>2</sup>
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 2 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	: 179/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

## ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. március 4.
Értékelés fordulónapja:	: 2026. április 2.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. szeptember 29.

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

**72 100 000 Ft** azaz **Hetvenkettőmillió-egyszázezer - 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 2.

## 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:

**1122 BUDAPEST, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.**

## 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):	1122 BUDAPEST, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.
Helyrajzi száma:	6905/0/A/56
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	70 m <sup>2</sup>
Lakószobák száma:	2 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	179/10000
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:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
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 km<sup>2</sup>

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Krisztina körút 27. szám alatt fekszik. Az utca vizsgált szakasza É - D-i hossz tengelyű, sík felszínű, jelentős gépjárműforgalmat lebonyolító, aszfaltozott, járdázott, osztott pályás főút, melyen villamos is közlekedik. 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 épült bérház jellegű lakóépületek. Kisebb részben irodaházak, vagy intézményi épületek, az ingatlan közelében található a Déli Pályaudvar és a Széll Kálmán tér. Az épületek műszaki állapota többségében közepes, vagy jó, az utcakép rendezett.

A parkolása Krisztina körúton korlátozott számban érhető el, fizető parkolási övezet, többnyire telített. 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:	szabálytalan háromszög forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i és DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 75%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
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, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla, vagy beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenső- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű félnyereg- és nyeregtető
Tetőfedés:	bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	van
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	utcai homlokzat jó állapotú, a függőfolyosók megfelelő állapotúak, a tetőszerkezet helyenként javított, helyenként javításra szorul
Egyéb:	-

**4.2.4. A lakás általános jellemzői:**

Elhelyezkedés:	3. emelet	bejárata	függőfolyosóról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcára és udvarra néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	D-i és Ny-i			
Benapozottság:	jó			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,6 m.		
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	cserépkályha	Héra gáz égőbetéttel		
Használati meleg víz:	villanybojler	elektromos vízmelegítő		
Hűtés:	nincs	klíma		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	rossz állapotú gerébtokos ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtó			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	ablakos	fürdőkád felszereltség		
Konyha beépítettsége/jellege:	mosogatótálca			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Egyéb:	-			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület 3. emeletén található, két bejárattal rendelkezik, mindössze nyitott folyosóról nyílik. A lakás komfortos, korszerűtlen alaprajzi elrendezésű, jól benapozott. A két egész szoba ablaka a Krisztina körútra, a félszoba az épület belső udvarára néz. A benapozottság jó. Az alaprajzi elrendezés korszerűtlen, a belmagasság az átlagosnál nagyobb. Fűtést mindössze az egyik szobában található, Héra gáz égőbetéttel felszerelt cserépkályha biztosít. A lakás elhanyagolt, lelakott állapotú, műszaki és esztétikai szempontból egyaránt felújítást igényel.

**4.3. Helyiségkimutatás**

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
<b>3. emelet 36.</b>				
előszoba	parketta	7,54	100%	7,54
szoba	parketta	24,91	100%	24,91
szoba	parketta	15,26	100%	15,26
előtér	kőburkolat	0,65	100%	0,65
WC	kőburkolat	0,88	100%	0,88
kamra	kőburkolat	0,75	100%	0,75
konyha	kőburkolat	7,90	100%	7,90
félszoba	parketta	8,29	100%	8,29
fürdő	kőburkolat	3,62	100%	3,62
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>69,80</b>		<b>69,80</b>

<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>70,00</b>
--	--------------

**Megjegyzés:**

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



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

***Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:***

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

#### ***5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer***

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

### **5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

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

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

#### A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

### **5.1.3. 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:	<b>1122 BUDAPEST, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.</b>	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Városmajor utca	XII. kerület, Márvány utca	XII. kerület, Alkotás utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	<b>70,0</b>	<b>74</b>	<b>81</b>	<b>62</b>	<b>73</b>
Komfort fokozat:	komfortos	összskomfortos	összskomfortos	összskomfortos	összskomfortos
Emelet	3. emelet	1. emelet	3. emelet	5. emelet	5. emelet
Belmagasság:	3 méternél magasabb	3 méternél magasabb	átlagos	átlagos	átlagos
Fekvés (lakószobák):	utcai és udvari	utcai	utcai	utcai	utcai
Benapozottság:	jó	jó	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	cserépkályha	gáz cirkó	távfűtés	gáz cirkó	távfűtés
Műszaki állapot:	<b>felújítandó</b>	<b>közepes</b>	<b>felújítandó</b>	<b>közepes</b>	<b>közepes</b>
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	közepes	jó	közepes	korszerűtlen
Klíma	nincs	van	van	nincs	nincs
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950-1980	1950 előtt	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	nincs	van	nincs	van
Lift	van	van	van	van	van
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	közepes	közepes
<b>Ajánlat ára</b>		<b>95 500 000</b>	<b>119 000 000</b>	<b>89 900 000</b>	<b>93 000 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 290 541	1 469 136	1 450 000	1 273 973
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%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 161 486</b>	<b>1 322 222</b>	<b>1 305 000</b>	<b>1 146 575</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-3%	0%	0%
építészeti szempontok	alapterület	0%	2%	-2%	0%
építészeti szempontok	belmagasság	0%	2%	2%	2%
műszaki szempontok	fűtés/hűtés	-3%	-3%	-3%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-3%	-10%	-10%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	-3%	-5%	-3%	0%
használati szempontok	klíma	-2%	-2%	0%	0%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	-3%	0%	0%
használati szempontok	erkély	0%	-3%	0%	-3%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-18%</b>	<b>-18%</b>	<b>-16%</b>	<b>-14%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		952 419	1 084 222	1 096 200	986 055
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>1 029 724</b>			
<b>Becsült piaci érték, kerekítve:</b>		<b>72 100 000 Ft</b>			

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

72 100 000 Ft

azaz Hetvenkettőmillió-egyszázezer- Ft .

## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1122 BUDAPEST, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.				
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	70,0	78	74	78	59
Komfort fokozat:	komfortos				
Elhelyezkedés:	3. emelet				
Szobák száma					
Fekvés (lakószobák):	utcai és udvari				
Benapozottság:	jó				
Műszaki állapot:	felújítandó				
Fűtés rendszer:	cserépkályha				
Klíma	nincs				
erkély	nincs				
Építés ideje:	1950 előtt				
Épületszerkezet:	tégla felmenő falazat				
Lift:	van				
Parkolás	-				
<b>Ajánlat ára</b>		<b>350 000</b>	<b>290 000</b>	<b>350 000</b>	<b>200 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 487	3 919	4 487	3 390
Ajánlat ideje		2025.	2025.	2025.	2025.
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>4 263</b>	<b>3 723</b>	<b>4 263</b>	<b>3 220</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
építészeti szempontok	alapterület				
műszaki szempontok	komfort				
építészeti szempontok	emelet				
használati szempontok	szobák száma				
használati szempontok	fekvés				5%
használati szempontok	benapozottság				
műszaki szempontok	műszaki állapot		5%		
építészeti szempontok	építés ideje				
építészeti szempontok	fűtés	-5%		-5%	
használati szempontok	klíma	-5%		-5%	-3%
használati szempontok	erkély			-3%	
használati szempontok	lift				
használati szempontok	parkoló				
környezeti szempontok	elhelyezkedés				
					-3%

<i>Összes korrekció</i>		-10%	5%	-13%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		3 837	3 909	3 709	3 188
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>3 661</b>				
Becsült piaci bérleti díj kerekítve:	260 000 Ft				

**Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	70	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 600	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 570 400 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	77 112 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	77 112 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	51 408 Ft
Költségek összesen:		205 632 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		2 364 768 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		47 295 360 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m <sup>2</sup>	115 000	8 050 000 Ft
Becsült érték:		<b>39 245 360 Ft</b>

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):****39 200 000 Ft**azaz **Harminckilencmillió-kettőszázezer- 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	72 100 000 Ft	100%	72 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	39 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>72 100 000 Ft</b>			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**72 100 000 Ft**

azaz **Hetvenkettőmillió-egyszázezer- 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 2.

**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: 8000004/325753/2019

2019.07.10

BUDAPEST XII. KER.

Belterület: 6905/0/A/56 helyrajzi szám

1122 BUDAPEST XII. KER. Krisztina körút 27. 3. emelet ajtó: 36

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	szemei hányad	tulajdoni F
		egész/fél		ott helyi

örök lakás	70	2	1	179/10000	10
------------	----	---	---	-----------	----

Bejegyző határozat: 999991/1999/1999.01.12

2. bejegyző határozat: 68908/1994/1994.02.19

18

Társasház

07.22

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott

sége

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 68908/1994/1994.02.19

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

jogcím: eredeti felvétel 68908/1994/1994.02.19

jogállás: tulajdonos

TULAJDONI LAP VÉGE

név: XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. R

NEM TART

56. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 56. számmal jelölt III. em. 36. ajtószám alatti kettő szobából, félszobából, előszobából, előtérből, WC-ből kamrából, konyhából és fürdőszobából álló öröklakás, összesen 69,86 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 152/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6905/A/56 hrsz. alatt.

57. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 57. számmal jelölt III. em. 37. ajtószám alatti három szobából, hallból, előszobából, WC-ből, kamrából, konyhából és fürdőszobából álló öröklakás, összesen 87,56 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 191/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6905/A/57 hrsz. alatt.

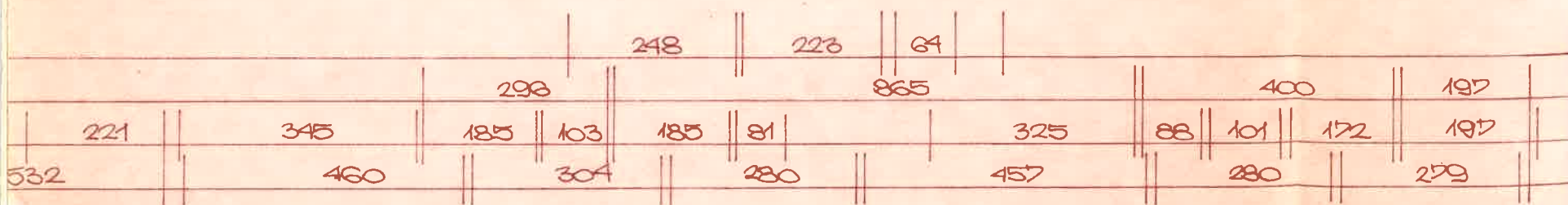
58. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 58. számmal jelölt III. em. 37/a. ajtószám alatti kettő szobából, hallból, előszobából, WC-ből, kamrából, konyhából és fürdőszobából álló öröklakás, összesen 79,06 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 172/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6905/A/58 hrsz. alatt.

59. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 59. számmal jelölt III. em. 38. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, fürdőszoba+WC-ből, kamrából és konyhából álló öröklakás, összesen 52,07 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 113/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6905/A/59 hrsz. alatt.

60. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 60. számmal jelölt III. em. 39. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, WC-ből, fürdőszobából, konyhából és kamrából álló öröklakás, összesen 53,42 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 116/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6905/A/60 hrsz. alatt.

61. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 61. számmal jelölt III. em. 40. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, kamrából, WC-ből, fürdőszobából és konyhából álló öröklakás, összesen 53,73 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 117/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6905/A/61 hrsz. alatt.







**FOTÓMELLÉKLET:**

1122 Budapest, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



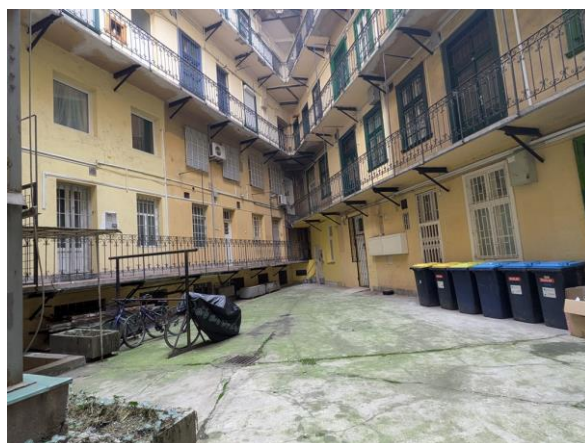
03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. kapu



05. kapualj



06. udvar

**FOTÓMELLÉKLET:**

1122 Budapest, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. lépcsőház



08. melléklépcsőház



09. 3. emeleti függőfolyosó és lift



10. értékelt lakás bejárata 1.



11. értékelt lakás bejárata 2.



12. konyha



**FOTÓMELLÉKLET:**

1122 Budapest, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. konyha



14. félszoba



15. félszoba



16. fürdő



17. WC



18. kamra



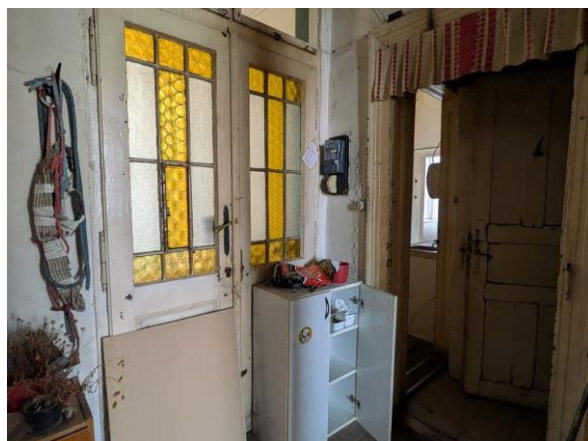
**FOTÓMELLÉKLET:**

1122 Budapest, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. előszoba



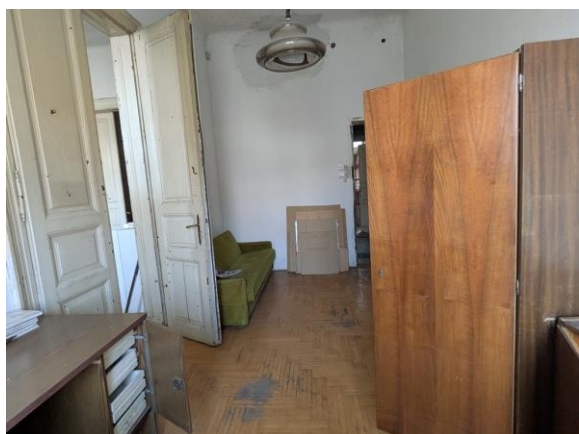
20. előszoba



21. szoba



22. szoba



23. szoba

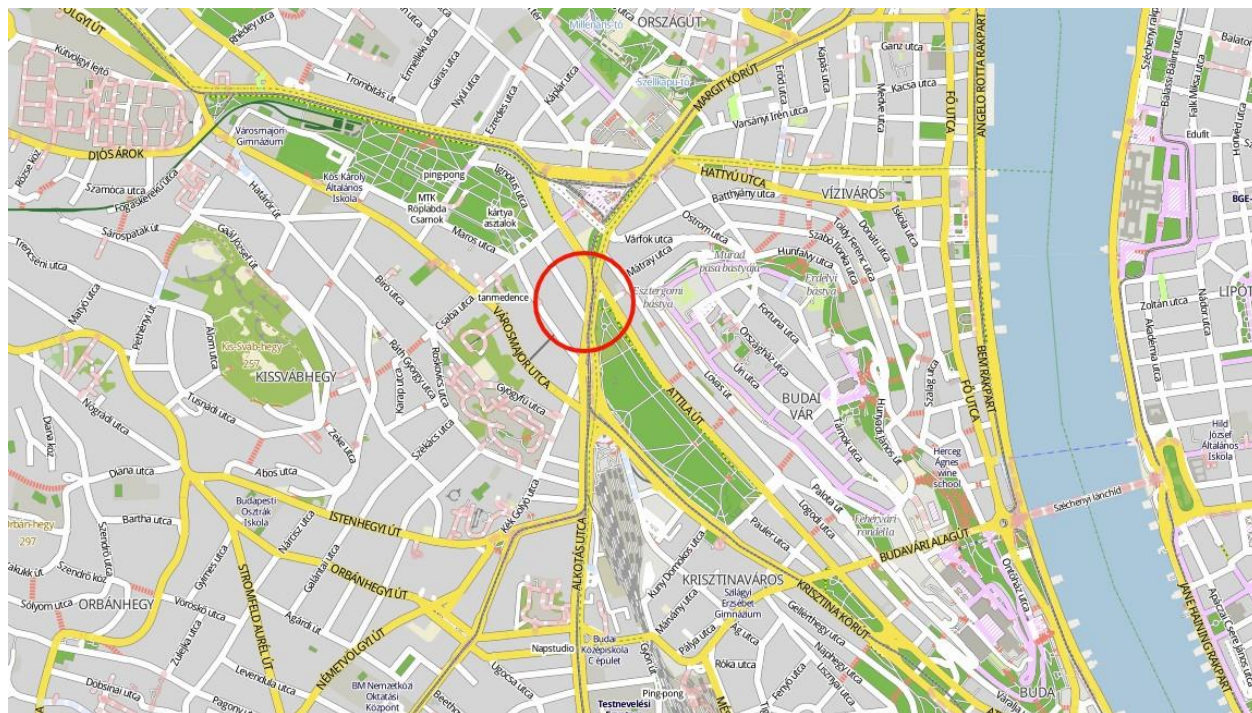


24. fürdő



Földrajzi térkép:

1122 Budapest, Krisztina körút 27. 3. emelet 36.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

