

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1013 BUDAPEST, Attila út 63. 3. emelet 24/A.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7163/0/A/34

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. május 7.

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	
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)	: 1013 BUDAPEST
Utca, házszám	: Attila út 63. 3. emelet 24/A.
Hrsz.	: 7163/0/A/34
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
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 89 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 88 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 2 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	: 217/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. április 29.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. május 7.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. november 3.

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

89 300 000 Ft azaz **Nyolcvankilencmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

LEVELEKI Tünde

Digitálisan aláírta: LEVELEKI
Tünde
Dátum: 2025.05.13 16:41:27
+02'00'

Leveléki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. május 7.

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:

1013 BUDAPEST, Attila út 63. 3. emelet 24/A.

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 2016) 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 értékbecsítő 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):	1013 BUDAPEST, Attila út 63. 3. emelet 24/A.
Helyrajzi száma:	7163/0/A/34
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	89 m ²
Lakószobák száma:	2 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	217/10000
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest I. 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:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

Budapest I. kerülete (Budavár) a Duna jobb partján, Budán fekszik. Északon a II. kerület, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja. A kerületnek jelenleg 5 városrésze van, Budai Várnegyed, Gellérthegy egy része, Krisztinaváros egy része, Tabán, és a Víziváros egy része. Jelentősebb terei többek között a Batthyány tér, Bécsi kapu tér, Clark Ádám tér, Szentháromság tér és a Széll Kálmán tér. Jelentősebb parkjai többek között a Vérmező, Európa Liget, Horváth-kert, Lánchíd Park és a Filozófusok kertje. Főbb közlekedési csomópontjai a Déli pályaudvar és a Batthyány tér.

Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja.

Területe: 3,41 km²

Teljes népessége: 24 203 fő (2024. jan. 1.)

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a I. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, az Attila út 63. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, sík felszínű, magas forgalmú, aszfaltozott, járdázott főút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A környező épületek jellemzően az 1900-as évek elejétől az 1970-es évek végéig épült, többemeletes lakóépületek, valamint néhány irodaház és intézményi épület. Az épületek többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás az Attila út ezen szakaszán nem megengedett, parkolni a mellékutcákban lehetséges, megengedett, fizető parkolási övezet, többnyire telített. Tömegközlekedési ellátást több BKK busz- és villamosjárat biztosít. 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 ÉK-i utcafronti tájolású, lejtős felszínű két utcával határos saroktelek
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 75%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	burkolt belső udvar, növényzet nincs
Egyéb:	-
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 4 emelet
Alapozás:	kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenő- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető és lapos tető
Tetőfedés:	cserépfedés bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	van
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	-

Az épület bejárata az Attila útról nyílik. Az épület a telken "U" alakban helyezkedik el, az Attila utca szárny nyeregtetős kialakítású, míg az épület melletti köz, mely a Logodi utcára lépcsőn vezet, valamint a Logóid utcai szárny lapos tetős kialakítású. A Logodi utcai oldalon az első emelet természetben földszint, a földszinti lakások udvari tájolásúak.

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	3. emelet	bejárata	zárt előtérből	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcai és közre néz			
Tájolás (lakószobák):	Dny és Ény-i			
Benapozottság:	jó			
Komfort fokozat:	komfortos			
Nettó lakóterülete:	89 m²			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,6 m.		
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	cserépkályha Héra gáz égőbetéttel			
Alternatív fűtési lehetőség:	cserépkályha			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű rossz állapotú gerébtokos ablakok	fa tokozatú	ablak(ok)	
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólappal és kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	ablakos	világítódudvarra szellőztethető, káddal, mosdóval, WC-vel		
Konyha beépítettsége/jellege:	használatatlan tűzhely és mosgató tálca			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	a lakásban több helyiségben nagyobb kiterjedésben ázás nyomok láthatók, a vakolat több helyen lepergett			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

A lakás bejárat előtt vagyonvédelmi ráccsal lezárt előtér található, melyből két lakás nyílik.

Az értékelte lakás saroklakás, két lakószobája a Logodi utcára vezető közre néz, egy pedig az Attila útra.

A lakás rendkívül elhanyagolt, leromlott műszaki és esztétikai állapotú, újbóli hasznosítása esetén korszerűsítése, felújítása elkerülhetetlen.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
3. emelet 24/A				
előszoba	parketta	3,38	100%	3,38
konyha	kőburkolat	5,06	100%	5,06
WC	kerámia járólap	0,83	100%	0,83
közlekedő	kerámia járólap	2,62	100%	2,62
fürdő	kerámia járólap	4,56	100%	4,56
hall	parketta	9,94	100%	9,94
szoba	parketta	28,30	100%	28,30
szoba	parketta	23,29	100%	23,29
félszoba	parketta	10,38	100%	10,38
Összesen (kerekítve):		88,36		88,36

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	88,00
--	--------------

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), 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:	1013 BUDAPEST, Attila út 63. 3. emelet 24/A.	I. kerület, Attila út	I. kerület, Attila út	I. kerület, Attila út	I. kerület, Attila út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	89,0	76	83	81	98
Emelet	3. emelet	2. emelet	2. emelet	2. emelet	2. emelet
Belmagasság:	3,6 m.	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb
Fekvés (lakószobák):	utcai és zöld közre néz	udvari	kertre néz	utcai	udvari
Benapozottság:	jó	jó	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	cserépkályha	elektromos kazán	távfűtés egyedi méréssel	gázkonvektor	gáz cirkó
Műszaki állapot:	felújítandó	közepes	felújított	közepes	jó
Klíma	nincs	nincs	van	nincs	nincs
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Épületszerkezet:	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Erkély / terasz	nincs	nincs	van	nincs	nincs
Lift	van	van	van	van	van
Épület állapota:	közepes	közepes	jó	közepes	jó
Ajánlat ára		99 500 000	134 900 000	92 000 000	131 500 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 309 211	1 635 152	1 135 802	1 341 837
Ajánlat ideje		2025. máj..	2025. máj..	2025. máj..	2025. máj..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 178 289	1 471 636	1 022 222	1 207 653
Korrektíós tényezők					
építészeti szempontok	alapterület	-3%	0%	0%	2%
használati szempontok	fekvés	3%	0%	0%	3%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	-3%	-2%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-17%	-10%	-15%
használati szempontok	klíma	0%	-2%	0%	0%
használati szempontok	erkély	0%	-2%	0%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	-3%	0%	-3%
Összes korrekció		-13%	-27%	-12%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 025 112	1 074 295	899 556	1 014 429
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 003 348			
Becsült piaci érték, kerekítve:		89 300 000 Ft			

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

89 300 000 Ft

azaz Nyolcvankilencmillió-háromszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	89	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 900	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 956 940 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	118 708 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	118 708 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	79 139 Ft
Költségek összesen:		316 555 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		3 640 385 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		72 807 696 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	125 000	11 125 000 Ft
Becsült érték:		61 682 696 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**61 700 000 Ft**azaz **Hatvanegymillió-hétszázezer- 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	89 300 000 Ft	100%	89 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	61 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	89 300 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

89 300 000 Ft

azaz **Nyolcvankilencmillió-háromszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

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

Budapest, 2025. május 7.

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: 8000004/72110/2019

2019.02.11

BUDAPEST I. KER.

Belterület 7163/0/A/34 helyrajzi szám

1013 BUDAPEST I. KER. Attila út 63. 3. emelet. ajtó: 24/A. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	89	2 1	217/10000	magán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 500001/5768/1998/98.05.21

1. bejegyző határozat: 500001/5768/1998/98.05.21

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 111378/1966,05,21, /

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 175877/2/2008/08.08.07

törölő határozat: 34650/2/2009/08.08.07

Társasház bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Dr. Irsevic Krisztián Ügyvéd

cím : 2000 SZENTENDRE Kondor Béla utca 28/B.FS2.3

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34650/2/2009/09.01.12

törölő határozat: 34650/2/2009/08.08.07

Fellebbezés

A 175877/2/2008 sz. első fokú elutasító határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Irsevic Krisztián Ügyvéd

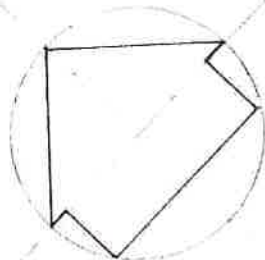
cím : 2000 SZENTENDRE Kondor Béla utca 28/B.FS2.3

TULAJDONI LAP VÉGE

Hand-drawn floor plan of a residential building. The plan shows several rooms and corridors, with a green line highlighting a specific path or boundary. The rooms are labeled in Hungarian, and the plan includes room numbers in circles (e.g., 33, 34, 35, 36) and various measurements in square meters (m²).

Rooms and Measurements:

- Top Left:** SZOBA 17,06 m² (36)
- Top Center:** Tü. 6,04 m² (36), WC 0,69 m² (35), E.SZ. 10,85 m² (35), KHA 5,73 m² (35), 8,64 m² (36), 1,08 m² (36), 1,88 m² (36), 1,83 m² (36), 2,41 m² (36), 2,77 m² (35), 3,13 m² (36)
- Top Right:** KHA 8,59 m² (33), FELSZ. 7,53 m² (33), 4,40 m² (33), 2,02 m² (33), 6,78 m² (33)
- Center:** SZOBA 24,54 m² (35), KÖZL. 8,27 m² (34), E.SZ. 3,38 m² (34), WC 0,83 m² (34), KO 5,06 m² (34), KHA 2,10 m² (33), WC 1,38 m² (33), E.SZ. 14,80 m² (33), 4,73 m² (33), 4,75 m² (33), 4,13 m² (34), 4,15 m² (34), 3,68 m² (34), 2,73 m² (34), 2,65 m² (34), 7,45 m² (34), 3,88 m² (34), 5,78 m² (34), 5,64 m² (34), 5,49 m² (33), 5,52 m² (33), 4,75 m² (33), 2,18 m² (33), 2,31 m² (33), 1,60 m² (33), 2,31 m² (33), 4,54 m² (33), 4,56 m² (34), 2,62 m² (34), 2,16 m² (34), 3,94 m² (34), 10,38 m² (34), 28,30 m² (34), 23,29 m² (34), 17,40 m² (33), 26,08 m² (33), 21,18 m² (33)
- Bottom Left:** SZOBA 28,30 m² (34), FELSZO 10,38 m² (34), HALL 3,94 m² (34), KÖZL. 2,62 m² (34), TÜRÖD 4,56 m² (34)
- Bottom Center:** SZOBA 23,29 m² (34), SZOBA 17,40 m² (33), SZOBA 26,08 m² (33), SZOBA 21,18 m² (33)
- Bottom Right:** SZOBA 21,18 m² (33), SZOBA 26,08 m² (33), SZOBA 17,40 m² (33), SZOBA 23,29 m² (34), SZOBA 28,30 m² (34)



18

FOTÓMELLÉKLET:

1013 Budapest, Attila út 63. 3. emelet 24/A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép, értékelt ingatlant befogadó épület



02. értékelt ingatlant befogadó épület



03. utcakép



04. kapualj, lift



05. udvari homlokzat



06. lépcsőház

FOTÓMELLÉKLET:

1013 Budapest, Attila út 63. 3. emelet 24/A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvar, udvai homlokzat



08. értékelt lakás bejárat előtti zárt előtér



09. értékelt lakás bejárata



10. konyha



11. konyha



12. közlekedő

FOTÓMELLÉKLET:

1013 Budapest, Attila út 63. 3. emelet 24/A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. szoba



14. szoba, cserépkályha



15. szoba



16. szoba, cserépkályha HÉRA gáz égőbetéttel



17. kilátás



18. fürdőszoba-WC

FOTÓMELLÉKLET:

1013 Budapest, Attila út 63. 3. emelet 24/A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. villanybojler



20. fürdőszoba-WC



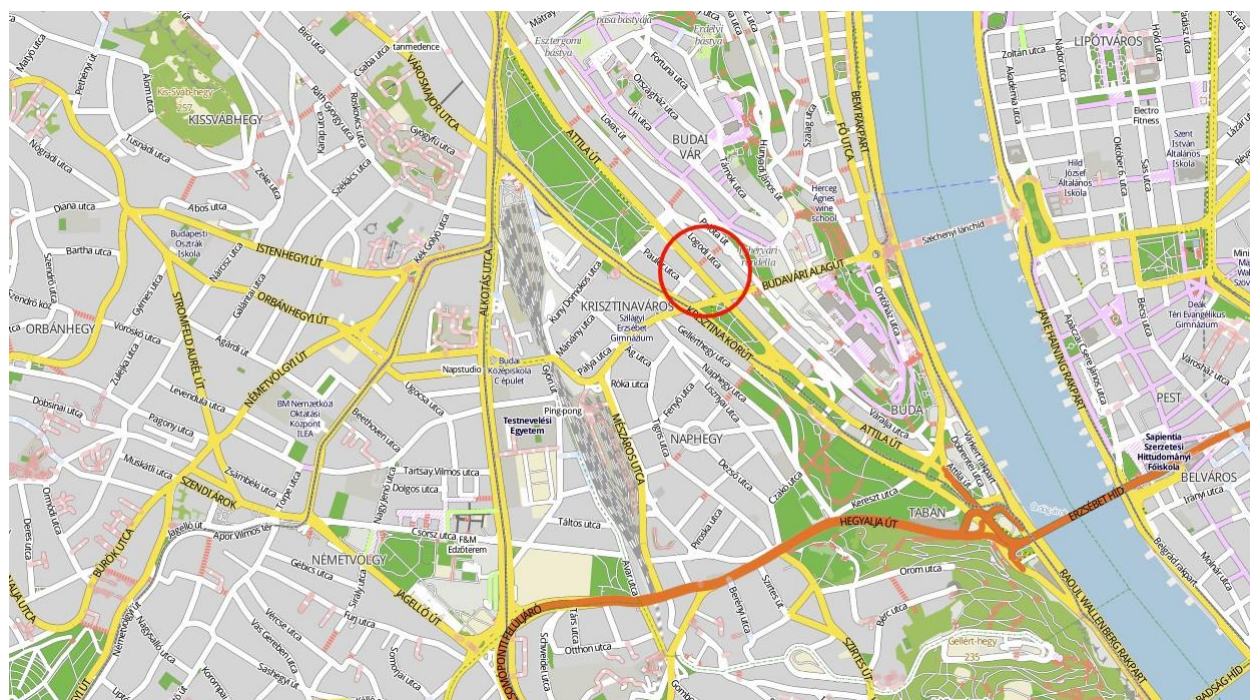
21. WC



22. villanyóra

Földrajzi térkép:

1013 Budapest, Attila út 63. 3. emelet 24/A.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület
9275/2/A/5 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbcszlő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbcszlő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.05.07



Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.

Az értékbcszlés fordulónapja:

2025.04.23

Cím:	I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	--	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

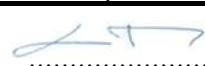
- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	lakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	
Természetben:	I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	
HRSZ:	9275/2/A/5	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Ingatlan nettó alapterülete:	21 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	21 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	lakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	átlagos	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.04.23	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	34 000 000	Forint
	Azaz Harmincnégymillió Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	



Értékbécselő:


.....
Laci Tamás

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de a szemle során víz és gázórát fotózni nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan az emeletre felérve jobbra a 16-os ajtó. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" nyilvántartás szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó

Cím:	1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, 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.

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, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a való érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

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 pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2013.07.04

1121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16		belterület
Hrsz:		9275/2/A/5
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	lakás	
Területe:	19	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	I.	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Széchenyihegy városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Széchenyihegy városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Agancs út felől közelíthető meg gépjárművel vagy busszal. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen fizetős övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadonálló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Széchenyihegy városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Széchenyihegy városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1940-ben épült, hagyományos szerkezetű, fsz+2 emelet kiépítésű társasház, 1. emeletén található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift segíti a szintek közötti mozgást. A lakásban a fűtést házközponti kazán, melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel átlagos állapotúnak mondható.

lakás		
Nettó alapterülete	20,58 m ²	
Szintek száma	fszt+2em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1940	
		
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tető szerkezet, héjalás	összetett tető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	központi	radiátor
Melegvíz	villanybojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tető szerkezete átlagos. Összességében az épület átlagos állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint lakás besorolású ingatlan.

Cím:	1121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első felében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándéokra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámától 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékra, vidéken 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentették árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedében országosan 11 százalékra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelve ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése

mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekek vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedévében, de a következő fél évre előretekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előretekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedévében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedévben az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind vidéken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent. **Forrás:** MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
elhelyezkedés	állapot
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, bővítés, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Hozam alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	34,0	MFt	súly:	100%	34,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	26,6	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **34,00 MFt**

34 000 000 Forint

Azaz Harmincnégymillió Forint

Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	1121. Bp. Agancs út 28-30 l.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	9275/2/A/5			
Telek terület:	19			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	5,68 m ²	parketta	átlagos
	szoba	7,92 m ²	parketta	átlagos
	fürdő	2,37 m ²	kerámia	átlagos
	konyha	4,61 m ²	kerámia	átlagos
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		20,58 m ²	100%	20,58 m ²
Mindösszesen:		20,58 m ²		20,58 m ²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Budapest XII. kerület, Agancs út	Budapest XII. kerület, Agancs út	Budapest XII. kerület, Agancs út
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1940	1940	1940	1940
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34650148	https://ingatlan.com/34749719	https://ingatlan.com/34750652
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		60 000 000	59 900 000	54 000 000
redukált alapterület (m2)	19,0	28	26	29
nettó alapterület	19,00	28	26	29
fajlagos ár		2 142 857	2 303 846	1 862 069
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2025.05	2025.05	2025.01
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 928 571	2 073 462	1 862 069
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	19	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
fűtési mód/komfort	központi radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1940	1940 1,00	1940 1,00	1940 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 735 714	1 866 115	1 768 966
SÚLYOZÁS				
számítás alapját képező terület	19,00	-10%	-10%	-5%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 790 265,063			
becsült érték (Ft)	34 015 036			
Becsült érték kerekítve (Ft)	34 000 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam” táblázatot. 10 éves határozott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi bérleti díjak függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

A vizsgált ingatlant a tulajdonos használatában van, így az értékelés során piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk.

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **7 664,11 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **95%-on** vettük figyelembe, azt követően **95%-ot** feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **500 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%-ban** vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2024	május	6,94
	június	6,81
	július	6,39
	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
Átlag		6,63

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,60%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,10%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E)	7,40%

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,40%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Budapest XII. kerület, Karthauzi utca	Budapest XII. kerület, Agancs út	Budapest XII. kerület, Melinda út
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1940	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34657031	https://ingatlan.com/34666884	https://ingatlan.com/34505417
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		160 000	240 000	250 000
redukált alapterület (m2)	19	17	30	31
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		9 412	8 000	8 065
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.05	2025.05	2025.05
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		8 941	7 600	7 661
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	19	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	központi radiátor	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1940	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		8 494	7 220	7 278
SÚLYOZÁS				
		-5,00%	-5,00%	-5,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	7 664,11			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
405	Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	19	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	19	m2												
DCF szerinti évek					0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit
Naptári év					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
PGI 1=Potenciális bevétel																
lakás																
lakás																
kihasználtság:																
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:					19	m2										
Összes bérleti bevétel (fszt)						4 315	4 418	4 524	4 633	4 744	4 858	4 974	5 094	5 216	5 341	5 469
kihasználatlanságból adódó veszteség						216	221	226	232	237	243	249	255	261	267	273
Működési és behajtási veszteség					1%	43	44	45	46	47	49	50	51	52	53	55
Összes tervezhető bevétel						4 056	4 153	4 253	4 355	4 459	4 566	4 676	4 788	4 903	5 021	5 141
Összes működési bevétel						1 642 573	1 681 995	1 722 363	1 763 699	1 806 028	1 849 373	1 893 758	1 939 208	1 985 749	2 033 407	2 082 209
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)																
Menedzsment díja																
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)																
Építményadó																
Ingatlanadó telek																
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.																
Egyszeri ráfordítási költség:																
Összes kiadás																
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)																
Diszkonttényező																
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)																
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																

Cím:	I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/251034/2013
2013.07.04

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 9275/2/A/35 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Agancs út 28-30. 1. emelet. ajtó:16.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
nagvezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszm. hányad	tulajdoni forma
lakás	28	0 0		magán
Bejegyző határozat:			törölő határozat:	
lakás	19	0 1	100/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	950000/1999/1999.09.16			

1. Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 76042/1997/1994/09.19.
jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. § 137759/3/1992/11.10.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fényképek

Cím: 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16

Hrsz.: 9275/2/A/35



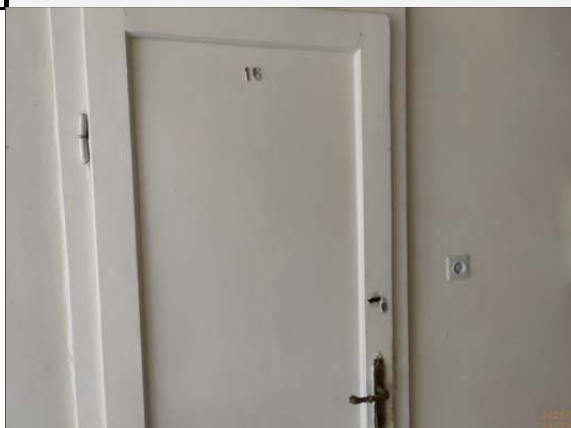
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



lh.

ajtószám

Fényképek

Cím: 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16

Hrsz.: 9275/2/A/35



billanyóra



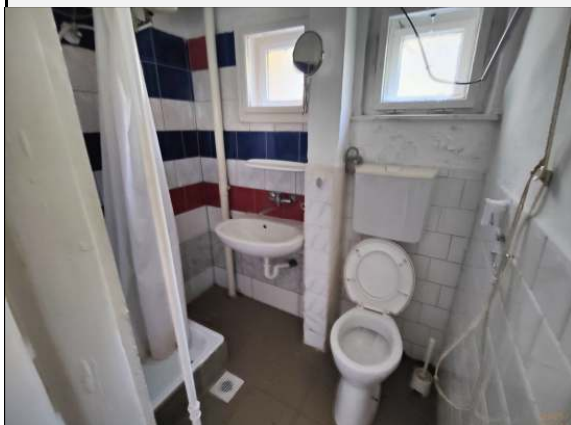
előszoba, konyha



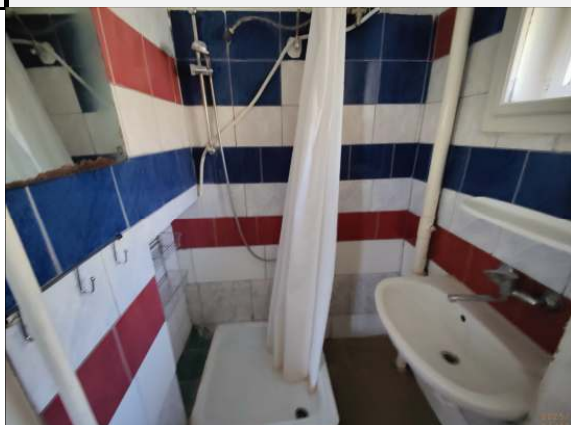
szoba



szoba



fürdő



fürdő

Fényképek

Cím: 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16

Hrsz.: 9275/2/A/35



fürdő, bojler



előszoba, konyha



szoba

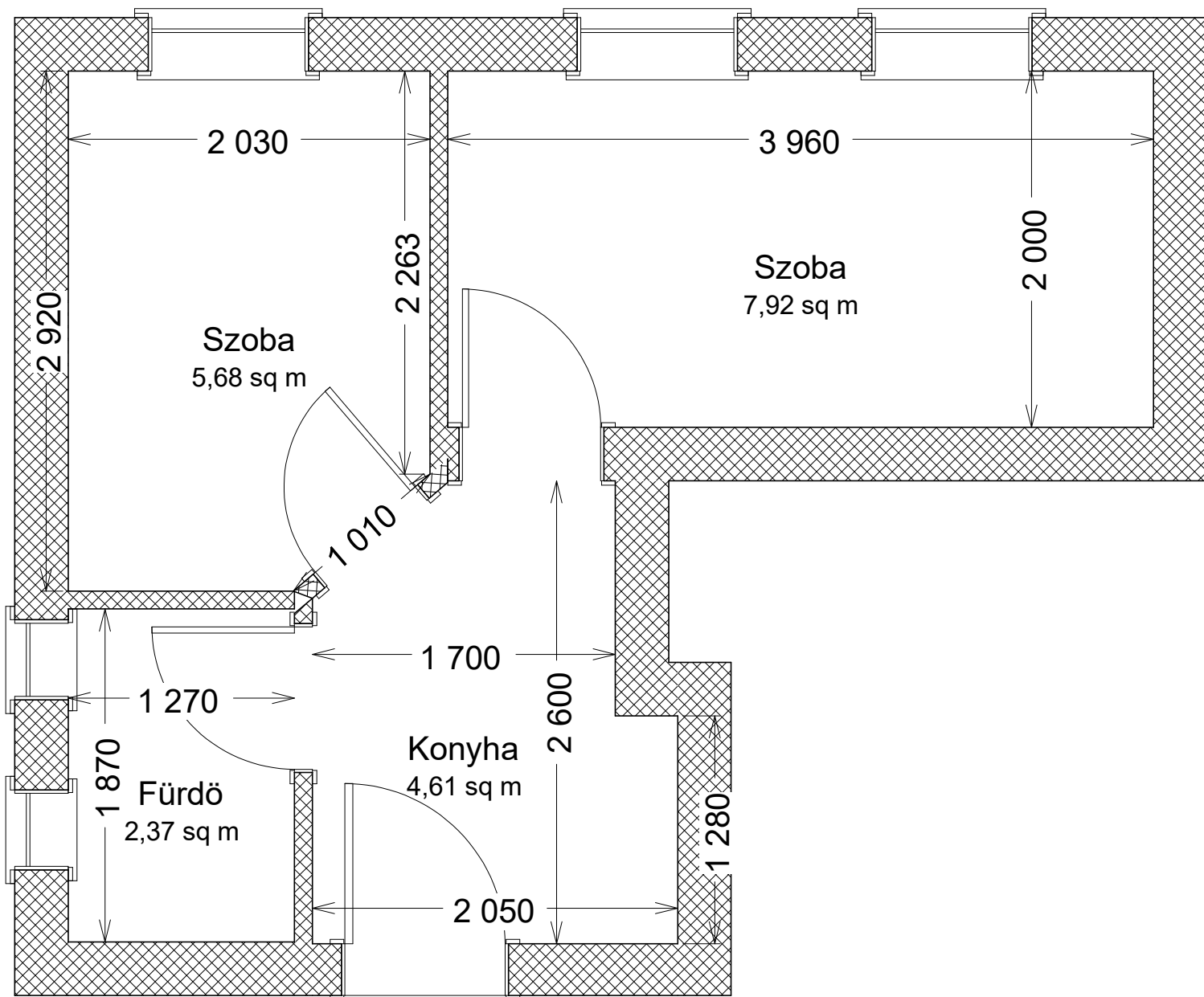


szoba

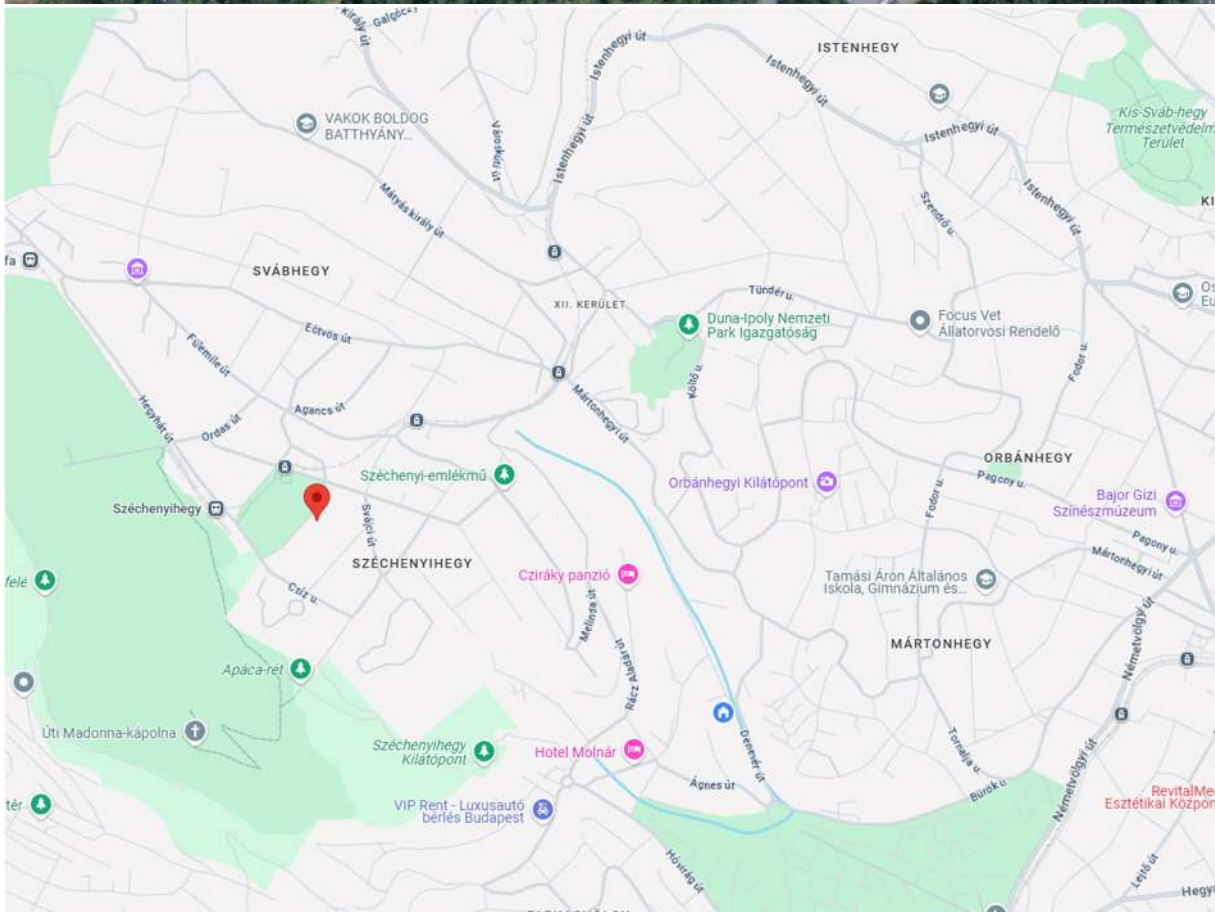
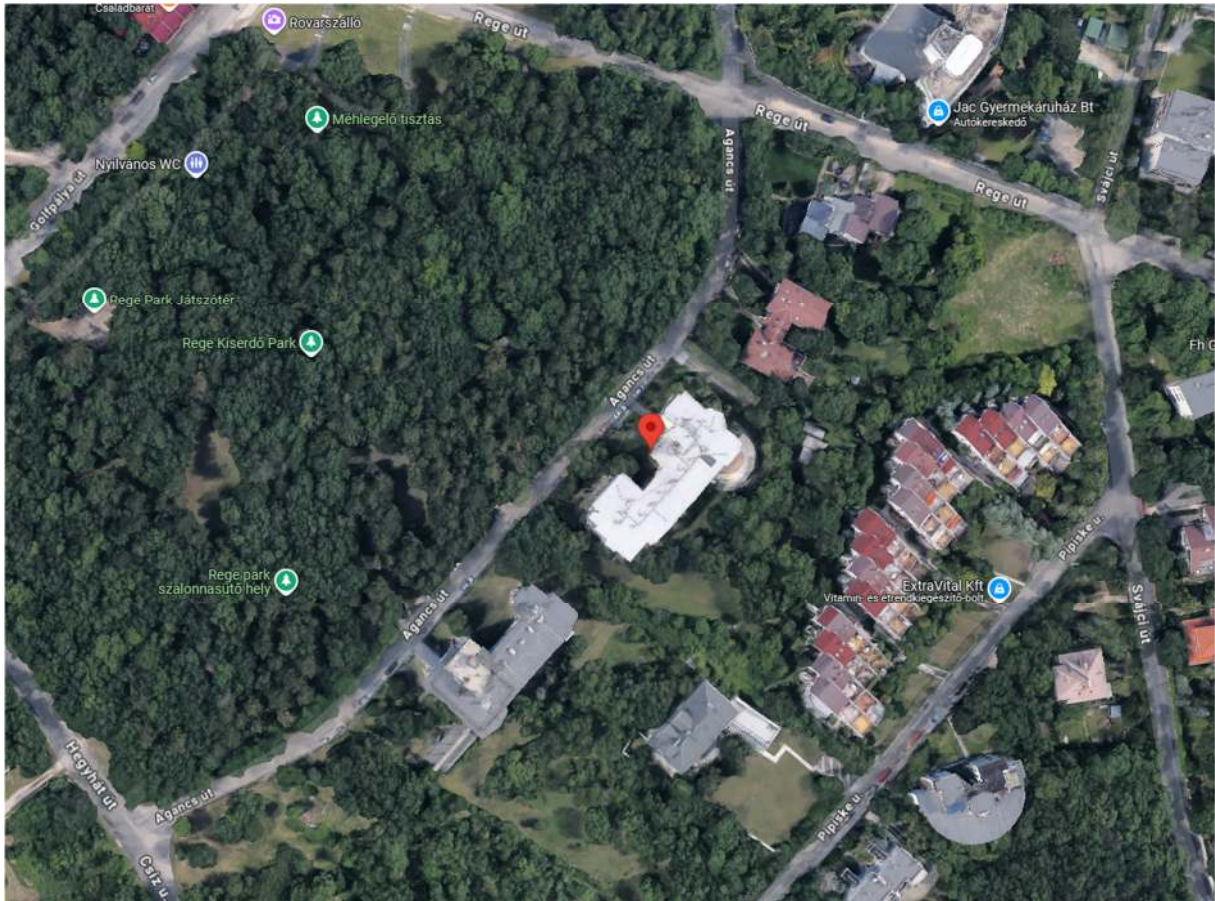


előszoba, konyha





Térképek



ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 991 1844



Budapest XII. kerület, Agancs út 28.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
60 millió Ft	28 m ²	1

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	2
Épület szintjei	2
Lift	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	van

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	délkelet
Kilátás	panorámás
Erkély mérete	6 m ²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	nincs megadva

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva

Fűtés	házközponti egyedi méréssel
Szigetelés	nincs megadva

Közös költség

nincs megadvaEnergetikai
tanúsítvány**nincs megadva**

Páratlan lehetőség! Három egymás melletti, külön helyrajzi számon szereplő ingatlan eladó, az egybenyitás lehetőségével, egyben, vagy külön is, ugyanolyan paraméterekkel! Befektetésnek is kiváló! Az ár lakásonként értendő! Az utolsó 4 képen szereplő beépített erkélyes lakás ára 65MFt.

Budapest tetején három gyöngyszem, egymás melletti, páratlan városra néző örökpanorámával, 2 szintes ház felső emeletén, kristálytisztá levegőjű parkerdős övezetben eladó 28 m²-es stúdió lakások, 6 m²-es erkélyekkel. A ház bejárata a Rege kiserdő-parkkal kapcsolatos, melyben játszóterek, padok asztalok, másik végén jó étterem, gyerekvasút és a fogaskerekű Széchenyi hegyi végállomása található. Az erkély a ház hatalmas, ősfás kertjére néz, télen nyáron örök nyugalommal, csenddel, a háttérben egész Budapest örökpanorámájával, igazán mesés nyugodt környezetben. A ház abszolút kulturált közeg, jó lakóközösséggel, mindenki tekintettel van a másikra. Csöndes helyre, jó levegőre, nyugalomra vágyóknak kifejezetten ajánljuk, vagy épp a sport szerelmeseinek. A közelben számtalan erdei út indul be a Normafára, séta, kocogás, biciklizés, könnyű lehetőségével. Noha a hegy legtetején lévő házban található a lakás, a Déli pályaudvar 10 per alatt elérhető autóval. A fogaskerekű végállomása 1 perc sétára található, a Rege parkon keresztül. A parkkal a ház közvetlenül szomszédos. Az erkély kora tavasztól késő ősziig tökéletes helyszíne a pihenésnek, napozásnak, grillezésnek, melynek hangulatát a lombkoronák látványa és Budapest csendesen elterülő látképe határozza meg. Nyugalomra, csendes környezetbe vágyóknak, kifejezetten ajánljuk.

Kérem ingatlanosok ne keressenek!

Tisztában vagyunk az ingatlanok kedvező tulajdonságaival és hogy páratlan lehetőség, mert ilyen jó adottságú lakások nagyon ritkán találhatóak ezen a környéken, egyszeri lehetőség! Ezért az ár fix!

Kérem, csak telefonon keressenek!

Nagyon keresett az albérletet keresők körében!



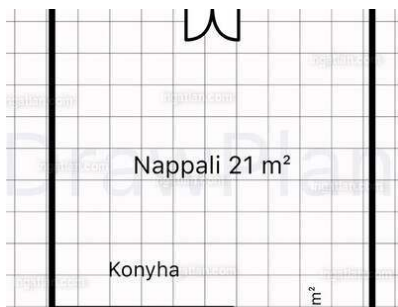


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34650148>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Puskás Emília
Puskás Emília e.v.

+36 30 919 2362



Budapest XII. kerület, Agancs út

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
59,90 millió Ft	26 m ²	1

Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 előtt**Komfort **összkomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **3**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **nincs megadva**Kilátás **nincs megadva**Erkély mérete **5 m²**Kertkapcsolatos **nincs megadva**Tetőtér **legfelső emelet, nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület - ingyenes**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Fűtés **házközponti egyedi méréssel**Szigetelés **nincs megadva**

Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

12.kerület, Agancs úton, a Széchenyi hegy tetején, erdővel határolt, csendes környezetben eladó 1940-ben épült, 2 emeletes, téglá szerkezetű társasház 2.emeleti, 26 + 5 m²-es, beépített erkélyes, 1 szobás lakása.

A lakás erkélye, ahogy a képeken is látszik, zárt, műanyag nyílászárókkal szerelt.

A lakásba lépve, balra, 3 m²-es fürdőszoba került kialakításra , szembe pedig a 21 m²-es nappali-konyha, melynek folytatása az 5 m²-es, beüvegezett erkély.

A lakás fűtése házközpontú, egyedi mérővel, meleg víz ellátását pedig villanybojler biztosítja.

A ház rendezett, folyamatosan karbantartott, gondozott kert résszel, kulturált lakóközösséggel.

Erdővel szegélyezett csendes környezet, csodás panorámával a városra. Gyermekvasút és a Fogaskerekű pár perc séta. Parkolás az utcában ingyenes.

Autóval és tömegközlekedéssel is jól megközelíthető a közeli Mom park ,Mammut,.. illetve a belváros.

Bővebb tájékoztatásért keressen bizalommal!





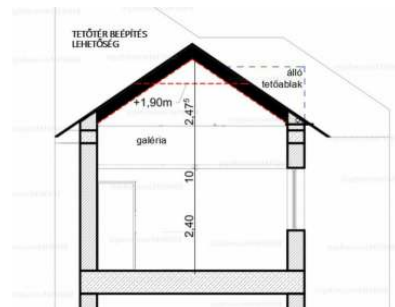
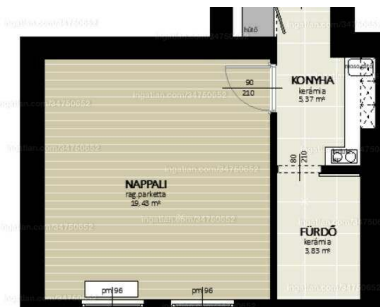
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34749719>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 356 0872



Budapest XII. kerület, Bűrök utca 10.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
63 millió Ft	28 m ²	1

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	összkomfortos
Emelet	2
Épület szintjei	2
Lift	nincs
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	nincs megadva

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	dél
Kilátás	kertre néz
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Parkolás	utca, közterület

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva

Fűtés	gáz (konvektor)
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Közös költség

11 000 Ft/hó

Bp. XII. kerületében, Mártonhegyen, a Bürök utca 10-ben eladó egy 28 négyzetméteres lakás, amely a tetőtér kihasználásával belső kétszintes alakítható (a műszaki előkészületek megtörténtek).

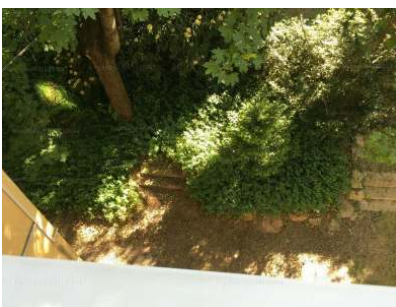
A ház a kivételesen zöld kert mélyén található, lakóközössége csendes. A ház tetőszerkezete néhány éve mindenre kiterjedően cserélve lett, mint ahogy a gáz alapvezeték is.

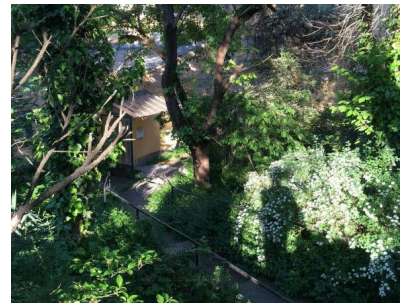
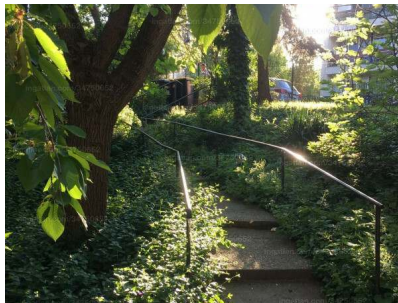
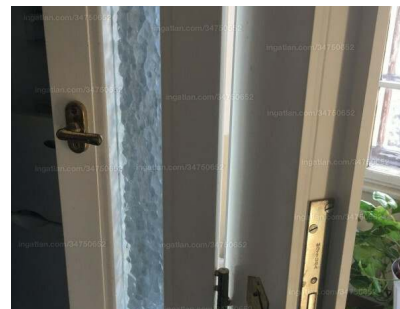
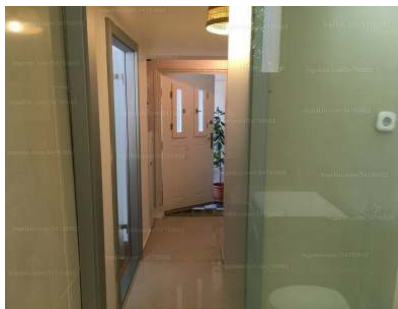
A lakás egy szabadon álló villaépületben található, déli fekvésű, kertre néző, napfényes, csendes, és azonnal költözhető. A lakás a ház 2. emeletén van, amely egyben a legfelső szint is. A burkolatok felújítottak, a villamoshálózat, és a vízvezeték felújított, a nyílászárók cserélve lettek, prémium bejárati ajtó és beltéri ajtók kerültek beépítésre. A fűtés gázkonvektoros, a meleg vizet villanybojler biztosítja, Teka indukciós főzőlap található a konyhában, a fürdőszobában Ravak kád van. A házban zajlott tetőcsere alkalmával a lakás felett található tetőtér elő lett készítve az összenyitáshoz a belső kétszintes kialakítás érdekében. A vasbetonkoszorú acélkerettel lett megerősítve, a székoszlopok ki lettek váltva.

Az ingatlan kiváló busz és villamos közlekedéssel rendelkezik, a Hegyvidék Bevásárlóközpont pár perces sétatávolságban található, a MOM Park, a MOM Kulturális Központ, a MOM Sport, a Budapest Kongresszusi Központ, és a Gesztenyés kert közelsége pedig kiváló infrastruktúrát biztosít.

Tel.:

Kérem ingatlanközvetítők ne keressenek, köszönöm!





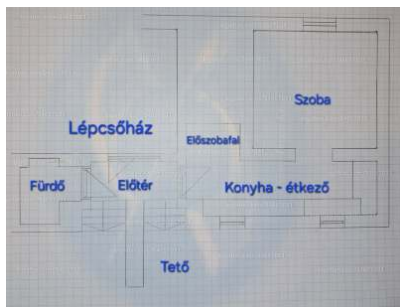
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34750652>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 172 2668



Budapest XII. kerület, Karthauzi utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
160 000 FtAlapterület
17 m²Szobák
1Ingatlan állapota **felújított**Építés éve **1950 előtt**Komfort **nincs megadva**Emelet **5**Épület szintjei **6**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **van**Bútorozott **igen**Költözhető **2025. szeptember**Min. bérleti idő **6 hónap**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **dél**Kilátás **panorámás**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőter **legfelső emelet, nem tetőtéri**Gépesített **nincs megadva**Kisállat **nem hozható**Dohányzás **nem megengedett**Parkolás **utca, közterület - ingyenes**

Átlag gázfogyasztás 	Nincs gáz bekötve az ingatlanba	Fűtés	hűtő-fűtő klíma, elektromos fűtőpanel
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	7 542 Ft/hó		

Kiadó felújított, panorámás minigarzon a XII. kerületben!

A Svábhegy megállótól néhány méterre, szeptemberi költözéssel kiadó egy felújított, 17 m²+ előtér, garzon lakás.

5. emeleten van, de az utcai bejárat a 2. emeletnél található!

A lakásból lélegzetelállító panorama nyílik Budapestre. A fürdőszoba egy külön helyiségben található, de kizárólag a te használatodra.

Csendes, zöldövezeti környezet, mégis kiváló közlekedés – tökéletes választás egy egyetemista számára!

Dohányozni, állatot tartani nem lehet.

Érdeklődni telefonon lehet, kérésre fotókat (rentingo) küldök.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34657031>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Agancs út
Kiadó téglalakás

Ár havonta 240 000 Ft	Alapterület 30 m ²	Szobák 1
--------------------------	----------------------------------	-------------

Ingtalan állapota	felújított	Akadálymentesített	nem
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	3	Kilátás	panorámás
Épület szintjei	4	Erkély mérete	3 m ²
Lift	van	Kertkapcsolatos	nem
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs megadva	Gépesített	igen
Bútorozott	részben	Kisállat	nem hozható
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	házközponti
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Az ár a közös költséget, áramot, fűtést is tartalmazza. A fogaskerekű végállomásánál kiadó irodának

vagy magánszemélynek egy egy éve teljesen felújított konyhával és fürdőszobával rendelkező erkélyes, örökpanorámás kis lakás, csodálatos erdős övezetben és bauhaus épületben. Aki szeret túrázni, futni, sétálni a Normafán és környékén, annak kifejezetten ajánljuk. Részben bútorozott, egy alvásra is alkalmas új kanapé és egy komód van jelenleg a szobában. A parkolás ingyenes a ház előtt.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34666884>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Melinda út

Kiadó téglalakás

Ár havonta 250 000 Ft	Alapterület 31 m²	Szobák 1
---------------------------------	--	--------------------

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Komfort **összkomfortos**

Emelet **1**

Épület szintjei **nincs megadva**

Lift **van**

Belmagasság **nincs megadva**

Légkondicionáló **van**

Bútorozott **igen**

Költözhető **azonnal**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Akadálymentesített **igen**

Fürdő és wc **nincs megadva**

Tájolás **kelet**

Kilátás **panorámás**

Erkély mérete **6 m²**

Kertkapcsolatos **nem**

Tetőtér **nem tetőtéri**

Gépesített **igen**

Kisállat **nem hozható**

Dohányzás **nem megengedett**

Parkolás **udvari beálló - kötelező kibérelni**

Parkolóhely ára **22 000 Ft/hó**

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	távfűtés
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	8 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	25 000 Ft/hó		

ÉRDEKLŐDŐ HÍVÁSOKAT MUNKANAPOKON 8:00-17:00 KÖZÖTT TUDOM FOGADNI. EZEN KÍVÜL KÉREM NE KERESSENEK TELEFONON, CSAK ÜZENETBEN ÉRDEKLŐDJENEK.

A XII. kerületben, Széchenyi hegyen, a Melinda úton kiadó FRISSEN, TELJES KÖRŰEN, IGÉNYESEN FELÚJÍTOTT, NAGY ERKÉLYES, SZUPER PANORÁMÁS, NAPFÉNYES LAKÁS KIVÁLÓ KÖZLEKEDÉSSSEL!

Egy téglá, liftes társasház 1. emeltén helyezkedik el, ablakaiból csodálatos panoráma tárul a lakó szeme elé, tájolása keleti.

31 nm-es, 1 szobás, berendezett, gépesített. a fürdőszobában zuhanyzó és WC található. Az ablakok elektromos redőnyökkel felszereltek.

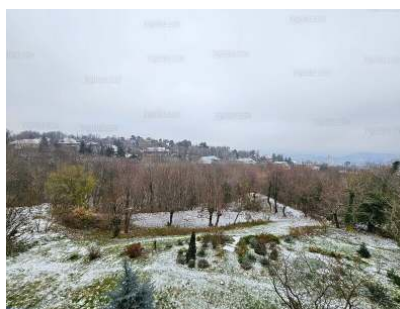
A közös költség összege 25.000 Ft/hó, mely tartalmazza a teljes, korlátlan házközponti fűtés költséget és vízfogyasztást. (Ebből a fűtés költség 10.000 Ft / hó) A meleg vizet villanybojler szolgáltatja. KLÍMA BESZERELÉSRE FOG KERÜLNI, amint az időjárás megengedi.

Felszíni gépkocsibeálló tartozik hozzá, melynek bérlet kötelező jellegű, havi díja 22.000- Ft/hó.

GYERMEK AKADÁLY!
HÁZIÁLLAT AKADÁLY!

Hosszú távra, minimum 1 évre kiadó, 2 havi kaucióval, 1. havi bérleti díjjal AZONNAL költözhető!
KERESŐ ÜGYFELEINK SZÁMÁRA A KÖZVETÍTÉS DÍJMENTES!

Érdeklődő hívásokat munkanapokon 8:00-17:00 között tudom fogadni. Ezen kívül kérem ne keressenek telefonon, csak üzenetben érdeklődjének.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34505417>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1123 BUDAPEST, Alkotás utca 31. földszint 2.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7697/0/A/5

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. május 14.

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	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1123 BUDAPEST
Utca, házszám	: Alkotás utca 31. földszint 2.
Hrsz.	: 7697/0/A/5
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)	: 161 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 161 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 4 egész szoba
Eszmei hányad	: 474/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: félkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. május 14.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. május 14.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. november 10.

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

133 200 000 Ft azaz **Egyszázharminchárommillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

LEVELEKI Tünde Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.05.14 18:01:13
+02'00'

Leveléki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. május 14.

1. ELŐZMÉNY

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

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

1123 BUDAPEST, Alkotás utca 31. földszint 2.

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 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 31. földszint 2.
Helyrajzi száma:	7697/0/A/5
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	161 m ²
Lakószobák száma:	4 egész szoba
Eszmei hányad	474/10000
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 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, az Alkotás és a Márvány utca találkozásánál, az Alkotás utca 31. szám alatt fekszik. Az Alkotás utca É - D-i hossz tengelyű, vizsgált szakasza enyhén lejtős felszínű, magas gépjárműforgalmat lebonyolító, aszfaltozott, járdázott főút, míg a Márvány utca enyhén lejtős felszínű, magas forgalmú, aszfaltozott, járdázott út. 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 az Alkotás utcában és a környező mellékutcákban 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 infrastruktúráis ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások, az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i és É-i utcafronti tájolású, enyhén lejtős felszínű saroktelek
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 75%
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, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	tégla, vagy kő sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenő födém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	az épület földszintjén utcai bejáratos étterem üzemel

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	magasföldszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcai Alkotás utcára és Márvány utcára néző ablakok (saroklakás)			
Tájolás (lakószobák):	K-i és É-i			
Benapozottság:	jó			
Komfort fokozat:	félkomfortos	(fűtésrendszer nincs kiépítve, melegvíz vételre alkalmas készülék nincs)		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,55 m.		
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű fa tokozatú ablak(ok) gerébtokos ablakok és kétszárnyas fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	sarokkáddal, WC-vel felszerelt, mosdó nincs		
Konyha beépítettsége/jellege:	mindössze egy mosogatótálca található benne			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	(2 db.)
Felújítás (év, jelleg):	fürdőszoba és WC felújítása 10 éven belül			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	a konyha önálló udvari bejárattal rendelkezik, a konyhából nyíló "gardrób" megnevezésű helyiség udvarra néző ablakkal rendelkezik			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

A lakás természetben az épület magasföldszintjén, az utcai bejáratos étterem fölött helyezkedik el. Bejárata az épület udvaráról nyílik. A lakószobák ablakai a Márvány utcára és az Alkotás utcára néznek, K-i és É-i tájolással. A benapozottság jó. A lakásban fűtésrendszer nincs kiépítve, melegvíz vételre alkalmas készülék nincs, feltehetőleg a villanybojlert leszerelték. A konyhában konyhagépek nincsenek, felszereltsége mindössze egy mosogatótálca.

A fürdőszoba és WC helyiséget a közelmúltban felújították, ezek jó állapotúak, összességében azonban a lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Földszint 2.				
előszoba	kerámia járólap	34,50	100%	34,50
konyha	kerámia járólap	12,65	100%	12,65
kamra	beton	1,35	100%	1,35
gardrób	parketta	6,65	100%	6,65
WC	kerámia járólap	1,00	100%	1,00
fürdőszoba	kerámia járólap	5,00	100%	5,00
szoba	parketta	22,20	100%	22,20
szoba	parketta	27,80	100%	27,80
szoba	parketta	19,00	100%	19,00
szoba	parketta	30,95	100%	30,95
Összesen (kerekítve):		161,10		161,10

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	161,00
--	---------------

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 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

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

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

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

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

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

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 31. földszint 2.	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Krisztinaváros	XII. kerület, Alkotás utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	161,0	147	146	154	123
Emelet	magasföldszint	1. emelet	3. emelet	3. emelet	3. emelet
Fekvés (lakószobák):	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
Benapozottság:	jó	jó	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	gáz cirkó	gáz cirkó	gázkonvektor	házközponti
Műszaki állapot:	felújítandó	jó	közepes	felújítandó	felújított
Alaprajzi elrendezés:	közepes	jó	közepes	közepes	jó
Klíma	nincs	nincs	nincs	nincs	van
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Épületszerkezet:	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Lift	nincs	van	van	nincs	na.
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	jó	közepes
Ajánlat ára		153 600 000	135 000 000	154 000 000	169 370 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 044 898	924 658	1 000 000	1 376 992
Ajánlat ideje		2025. máj..	2025. máj..	2025. máj..	2025. máj..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		940 408	832 192	900 000	1 239 293
Korrekciós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	0%	-3%
építészeti szempontok	emelet	0%	-3%	-2%	-2%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	-3%	-2%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-5%	2%	-15%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	-2%	0%	0%	-2%
használati szempontok	klíma	0%	0%	0%	-2%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	0%	-2%	0%
Összes korrekció		-15%	-11%	-4%	-27%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		799 347	740 651	864 000	904 684
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		827 170			
Becsült piaci érték, kerekítve:		133 200 000 Ft			

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

133 200 000 Ft

azaz Egyszázharminhárommillió-kettőszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	161	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 800	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		4 868 640 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	146 059 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	146 059 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	97 373 Ft
Költségek összesen:		389 491 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		4 479 149 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		89 582 976 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	115 000	18 515 000 Ft
Becsült érték:		71 067 976 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**71 100 000 Ft**azaz **Hetvenegymillió-egyszázezer- 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	133 200 000 Ft	100%	133 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	71 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	133 200 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

133 200 000 Ft

azaz **Egyszázharminchárommillió-kettőszázezer- 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, 2025. május 14.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/84126/2023

2023.02.28

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7697/0/A/5 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 31. földszint. ajtó:2.

II R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	161	4 0	474/10000	önkormányzati
-----------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999987/1999/

2. bejegyző határozat: 161689/1991/1991.12.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/1992/1992.07.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

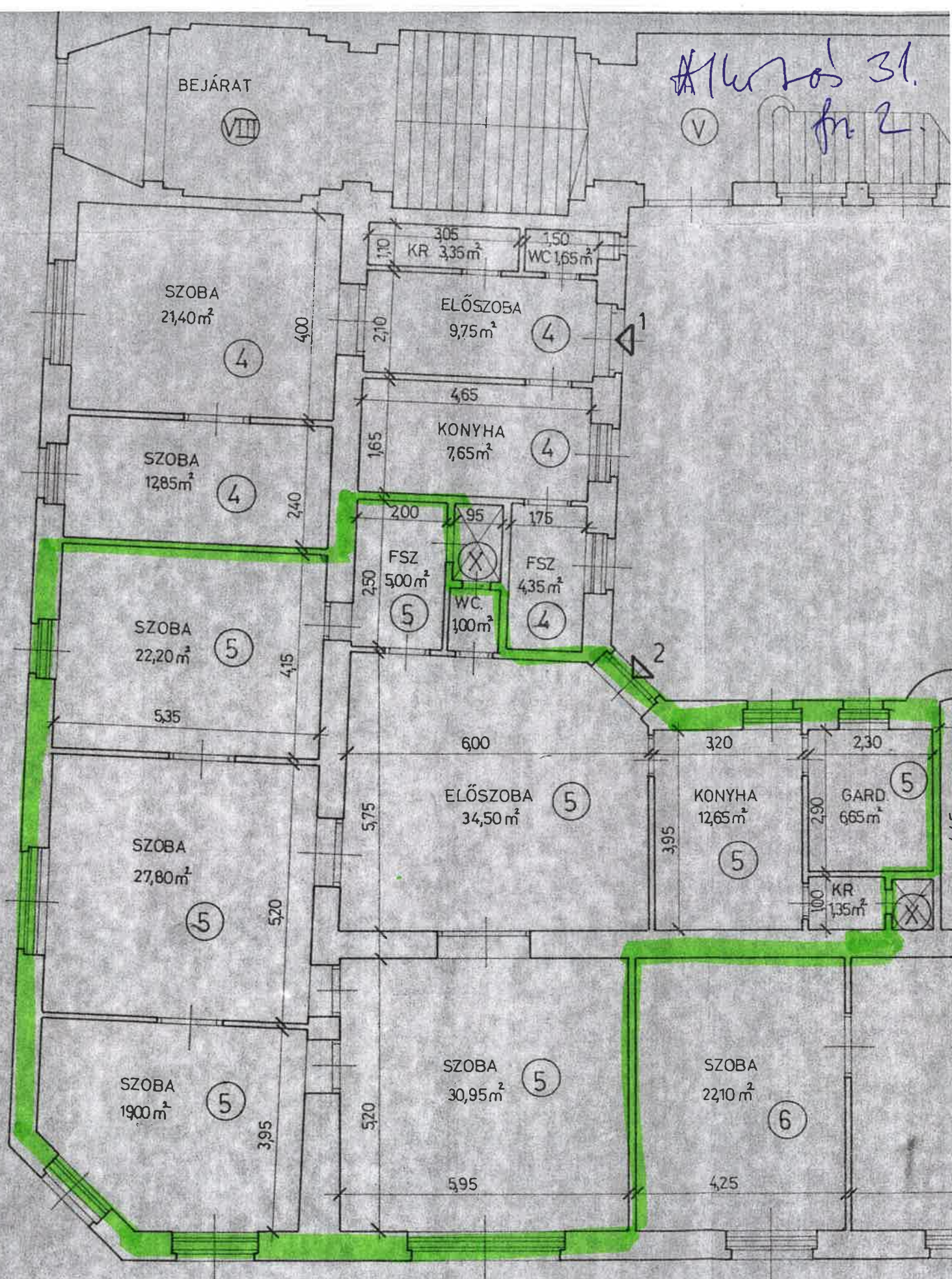
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Bőszörményi út 23-25.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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:

1123 Budapest, Alkotás utca 31. földszint 2.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. értékelt ingatlant befogadó épület



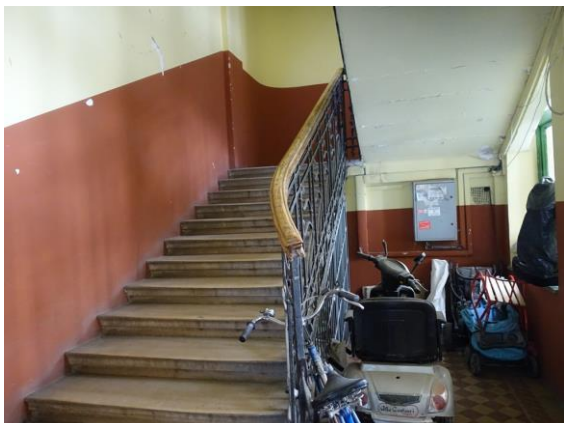
04. értékelt lakás utcára néző ablakai



05. kapu



06. kapualj



07. lépcsőház



08. udvar



09. értékelt lakás bejáratai és udvari ablaka



10. bejárati ajtó



11. előszoba



12. étkező

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 31. földszint 2.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. étkező, konyha



14. konyha



15. konyha



16. étkező



17. félszoba



18. WC

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 31. földszint 2.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

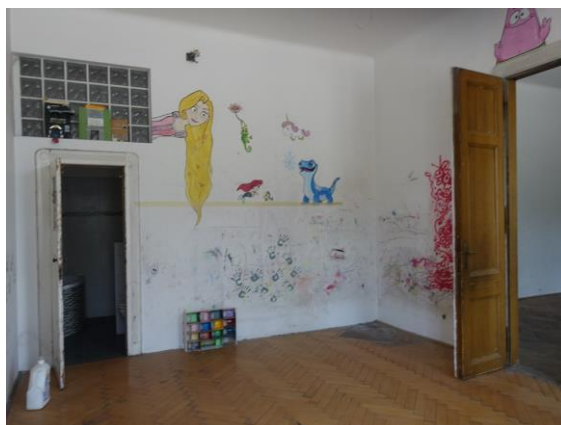
19. fürdőszoba, WC



20. fürdőszoba, WC



21. szoba



22. szoba



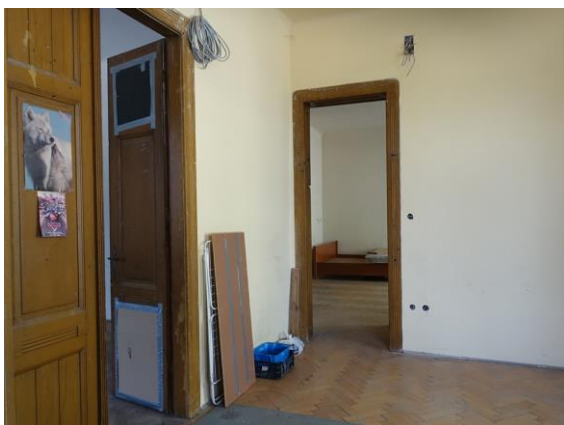
23. szoba



24. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 31. földszint 2.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

25. szoba



26. szoba



27. szoba



28. szoba



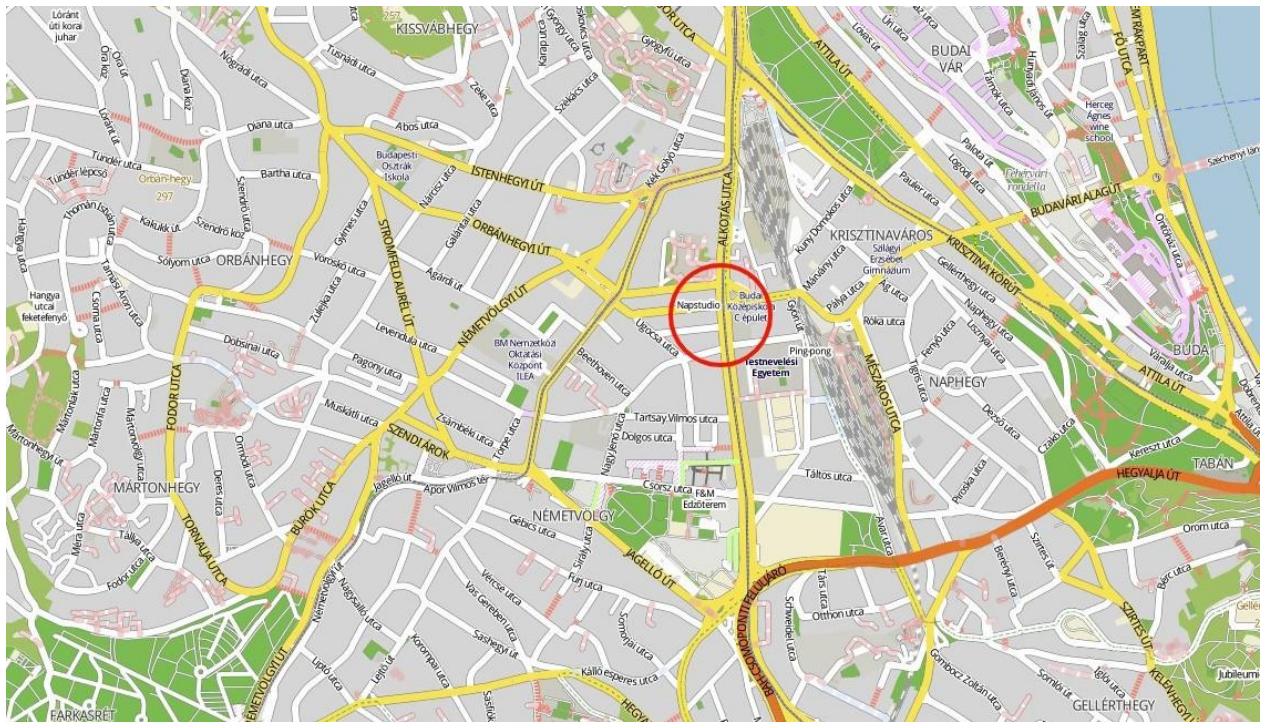
29. szoba



30. szoba

Földrajzi térkép:

1123 Budapest, Alkotás utca 31. földszint 2.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1123 BUDAPEST, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7063/0/A/5

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. április 10.

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	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1123 BUDAPEST
Utca, házszám	: Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.
Hrsz.	: 7063/0/A/5
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 értékesítéshez

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 25 m ²
Lakás redukált hasznos területe (helyszíni mérés szerint)	: 25 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 352/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. március 14.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. március 14.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. szeptember 10.

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

32 700 000 Ft azaz **Harminckettőmillió-hétszázezer- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített példányban

Készítette:

LEVELEKI Tünde

Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.04.10 10:57:00 +02'00'

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. április 10.

1. ELŐZMÉNY

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

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

1123 BUDAPEST, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához, értékesítéshez 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) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Magántulajdonú lakás	Dr. Zorkóczy Árpád
	tulajdonosa:	
	Megbízott képviselőjében:	Leveleki Tünde

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.
Helyrajzi száma:	7063/0/A/5
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	25 m ²
Lakószobák száma:	1 egész szoba
Eszmei hányad	352/10000
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, pályaudvar
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró
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. A kerület egyik legkedveltebb kirándulóhelye a Normafa, amely a városban egyedülálló természeti érték, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviseletnek is helyet ad.

Területe: 26,67 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, az Alkotás utca 1/B. szám alatt fekszik. Az utca É - D-i hossz tengelyű, sík felszínű, magas gépjárműforgalmat lebonyolító, 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 épült bérház jellegű lakóépületek. Kisebb részben irodaházak, vagy intézményi épületek, az ingatlannal szemben található a Déli Pályaudvar épülete. Az épületek műszaki állapota többségében közepes, az utcakép rendezett.

A parkolás az Alkotás utca értékelt szakaszán nem, de a környező utcákban megengedett, fizető parkolási övezet, jellemzően 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:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i sík felszínű
Beépítettség:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 70%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	fákkal, bokrokkal beültetett udvar az épület mögött
Egyéb:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	zárt lépcsőházas, alacsony lakásszámú társasház, földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiséggel (gyógyszertár)
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerenda közbenő- és fa záródód
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás (év, jelleg):	bejárati kapu cseréje (több ponton záródó műanyag szerkezet
Egyéb:	az utcai homlokzat és tetőszerkezet felújítást igényel

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	2. emelet	bejárata zárt folyosóról	nyílik
Fekvés:	hátsó zöld udvarra néző szoba és konyha ablak		
Tájolás (lakószobák):	Ny-i		
Benapozottság:	jó		
Komfort fokozat:	komfortos		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,73 m.	
Alaprajzi elrendezés:	közepes		
Terasz:	nincs		
Fűtési rendszer:	cserépkályha gáz égőbetéttel	konyhában gázkonvektor	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs		
Használati meleg víz:	villanybojler		
Hűtés:	nincs klíma		
	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)
Homlokzati nyílászárók:	gerébtokos ablakok, fa szerkezetű bejárati ajtó a magántulajdonú előszobából		
Belső terek felületképzése:	fűrészporos tapéta diszperziós falfestékkel festve	és falfesték	
Belső terek burkolata:	parketta		
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték		
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap		
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel	
Konyha beépítettsége/jellege:	gáztűzhely, beépített mosogatógép, elektromos vízmelegítő, beépített konyhabútor, szerény kivitel		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van
Felújítás (év, jelleg):	-		
Tároló:	-		
Garázs / parkoló:	utcai parkolás		
Extra felszereltség:	-		
Egyéb:	konyha ablaka a magántulajdonú lakás teraszára néz		
Műszaki állapot:	felújítandó		
Esztétikai állapot:	felújítandó		

Az értékelt lakás az épület 2. emeletén található, bejárata társasházi tulajdonú zárt folyosóról nyílik.

A lakás komfortos besorolását, fűtésre a szobában egy cserépkályha gáz égőbetéttel, a konyhában egy gázkonvektor szolgál. A fürdőszobában található egy villanybojler, a konyhában pedig egy elektromos víz melegítő, így a melegvíz vétel megoldott. A homlokzati nyílászárók rossz állapotú gerébtokos ablakok. A zuhanyzó-WC helyiség kényelmetlen, kis méretű, zuhanyzóval, mosdóval, WC-vel felszerelt. A konyha és az előtér egy légtérben kapott helyet, a konyha ablaka a magántulajdonú lakás teraszára néz. A belmagasság az átlagosnál nagyobb, a lakás galériázható, kaputelefonnal felszerelt, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
2. emelet 3.				
előtér-étkező	kerámia burkolat	8,67	100%	8,67
zuhanyzó-WC	kerámia burkolat	2,13	100%	2,13
szoba	parketta	13,85	100%	13,85
Összesen (kerekítve):		24,65		24,65

Alapterületek összesen (kerekítve):	25,00		25,00
--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	25,00
--	--------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésemre bocsátott alaprajz alapján vettem figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), 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
- költségalapú 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

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 díjaknál 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.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer

- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Hajnóczy József utca	XII. kerület, Maros utca	XII. kerület, Városmajor utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	25,0	34	43	45	32
Komfort fokozat:	komfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos
Emelet	2. emelet	1. emelet	2. emelet	2. emelet	1. emelet
Fekvés:	kertre néz	utcai	udvari	udvari	utcai
Benapozottság:	jó	jó	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	cserépkályha, gázkonvektor	házközponti	cserépkályha	gáz cirkó	nincs
Műszaki állapot:	felújítandó	felújított	felújítandó	jó	felújítandó
Klíma	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 és 1980 között	1950 előtt	1950 előtt
Épületszerkezet:	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Lift	nincs	van	van	van	nincs
Épület állapota:	felújítandó	közepes	közepes	jó	felújítandó
Ajánlat ára		67 000 000	61 900 000	73 000 000	48 100 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 970 588	1 439 535	1 622 222	1 503 125
Ajánlat ideje		2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 773 529	1 295 581	1 460 000	1 352 813
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-3%	-3%	-3%
építészeti szempontok	alapterület	5%	7%	7%	3%
építészeti szempontok	emelet	-2%	0%	0%	-2%
használati szempontok	fekvés	5%	0%	0%	2%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	0%	-3%	2%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-20%	0%	-10%	0%
használati szempontok	lift	-3%	-3%	-3%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	-3%	-5%	-5%	0%
Összes korrekció		-21%	-4%	-17%	2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 401 088	1 243 758	1 211 800	1 379 869
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 309 129			
Becsült piaci érték:		32 728 220 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:	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.	XII. kerület, Krisztina körút	XII. kerület, Krisztina körút	XII. kerület, Greguss utca	XII. kerület, Krisztinaváros
Lakás területe (m ²)	25,0	43	35	30	35
Komfort fokozat:	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Elhelyezkedés:	2. emelet	5. emelet	1. emelet	3. emelet	1. emelet
Szobák száma	1 egész	1,5 szoba	1,5 szoba	1,5 szoba	1 szoba
Fekvés:	kertre néz	utcai	kertre	udvari	udvari
Műszaki állapot:	jó állapotra vonatkozóan	jó	felújított	jó	jó
Fűtés rendszer:	cserépkályha, gázkonvektor	gázkonvektor	elektromos	gázkonvektor	házközponti
Klíma	nincs	van	van	nincs	nincs
erkély	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Épületszerkezet:	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Lift:	nincs	van	nincs	nincs	van
Bútorozott	nem	nem	igen	nem	nem
Ajánlat ára		200 000	194 000	165 000	185 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 651	5 543	5 500	5 286
Ajánlat ideje		2025.	2025.	2025.	2025.
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		4 419	5 266	5 225	5 021
Korrekciós tényezők					
építészeti szempontok	alapterület	10%	5%	3%	5%
építészeti szempontok	emelet	-3%	0%	2%	-2%
használati szempontok	fekvés	5%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-5%	0%	0%
építészeti szempontok	fűtés	0%	0%	0%	-3%
használati szempontok	klíma	-3%	-3%	0%	0%
Összes korrekció		9%	-3%	5%	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		4 816	5 108	5 486	5 021
Fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)		5 108			
Becsült piaci bérleti díj kerekítve:		130 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	25	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	5 108	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 455 759 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	2%	29 115 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	2%	29 115 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	29 115 Ft
Költségek összesen:		87 346 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 368 413 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		27 368 263 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	85 000	2 125 000 Ft
Becsült érték:		25 243 263 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**25 200 000 Ft**azaz **Huszonötmillió-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	32 728 220 Ft	100%	32 728 220 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	25 243 263 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	32 700 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

32 700 000 Ft

azaz **Harminckettőmillió-hétszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál 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 rendeltetésszerű 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.

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 10.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/528626/2021
2021.11.03

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7063/0/A/5 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 1/B. 2. emelet. ajtó:3.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklás	25	1 0	352/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 134227/1996/1996.07.04				
öröklás	24	1 0	31/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999993/1999/ törölő határozat: 134227/1996/1996.07.04				

2. bejegyző határozat: 88422/1994/1994.03.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 87614/1994/1994.03.23

jogcím: eredeti felvétel 88422/1994/1994.03.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 87614/1994/1994.03.23

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

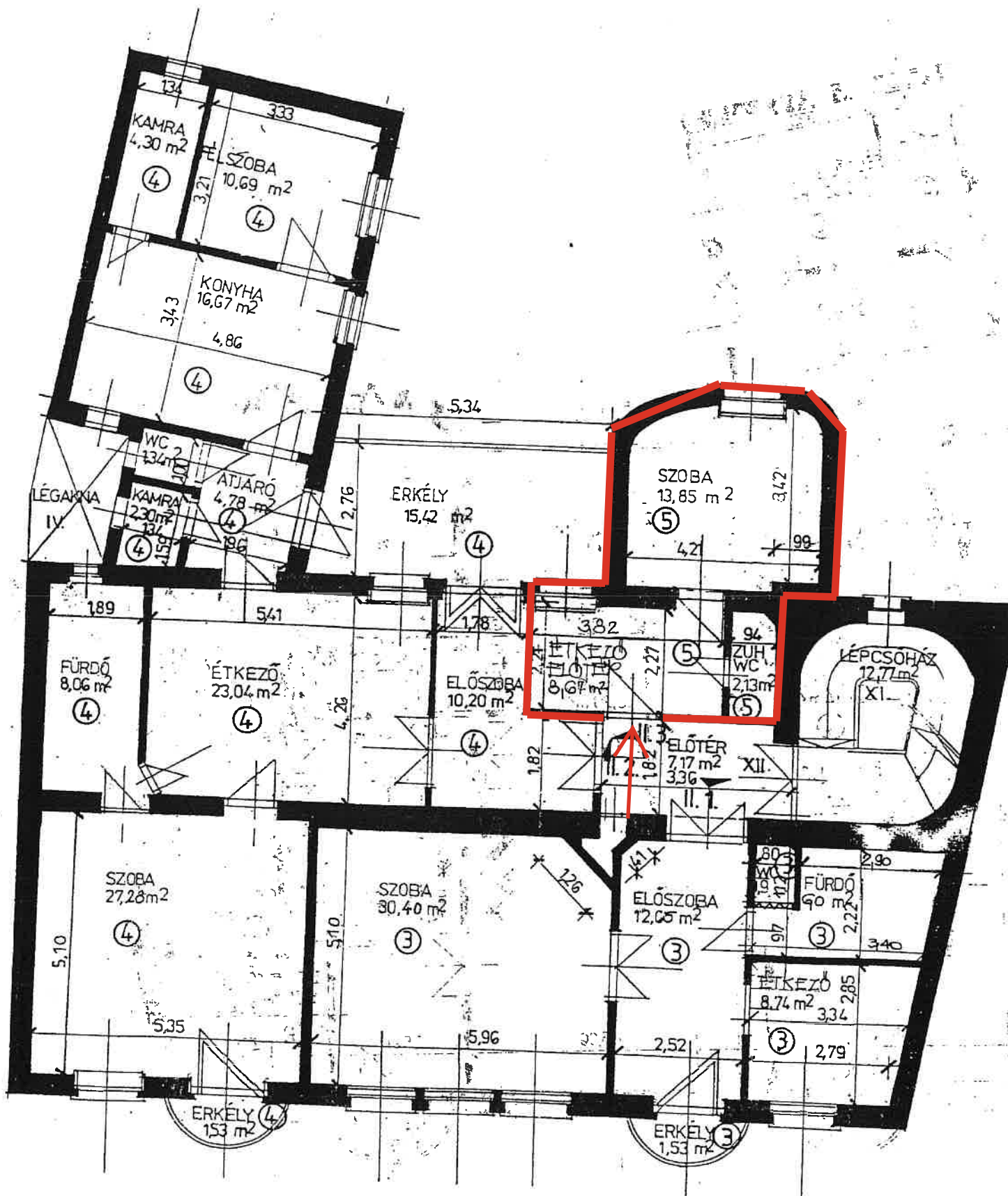
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



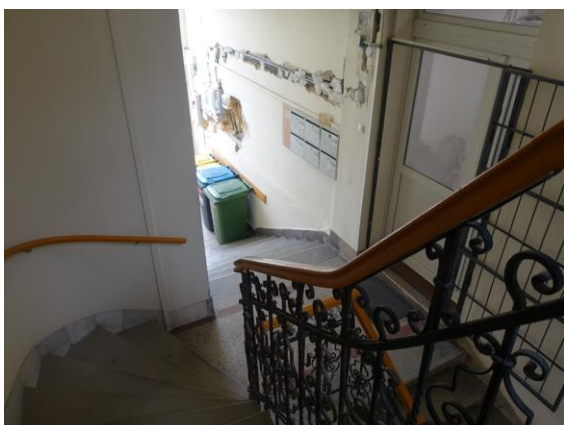
02. értékelt ingatlant befogadó épület



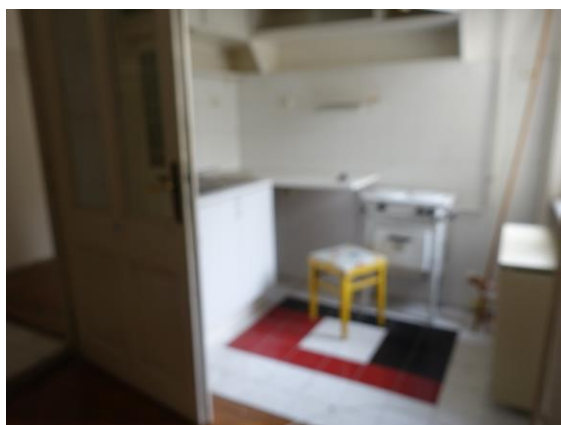
03. kapualj



04. udvari kijárat



05. lépcsőház



06. magántulajdonú előszobából nyíló konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. konyha



08. gázkonvektor



09. mosdó-WC



10. zuhanyzó, villanybojler



11. cserépkályha Héra gáz égőbetéttel



12. lakószoba

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. gerébtokos ablak



14. kilátás



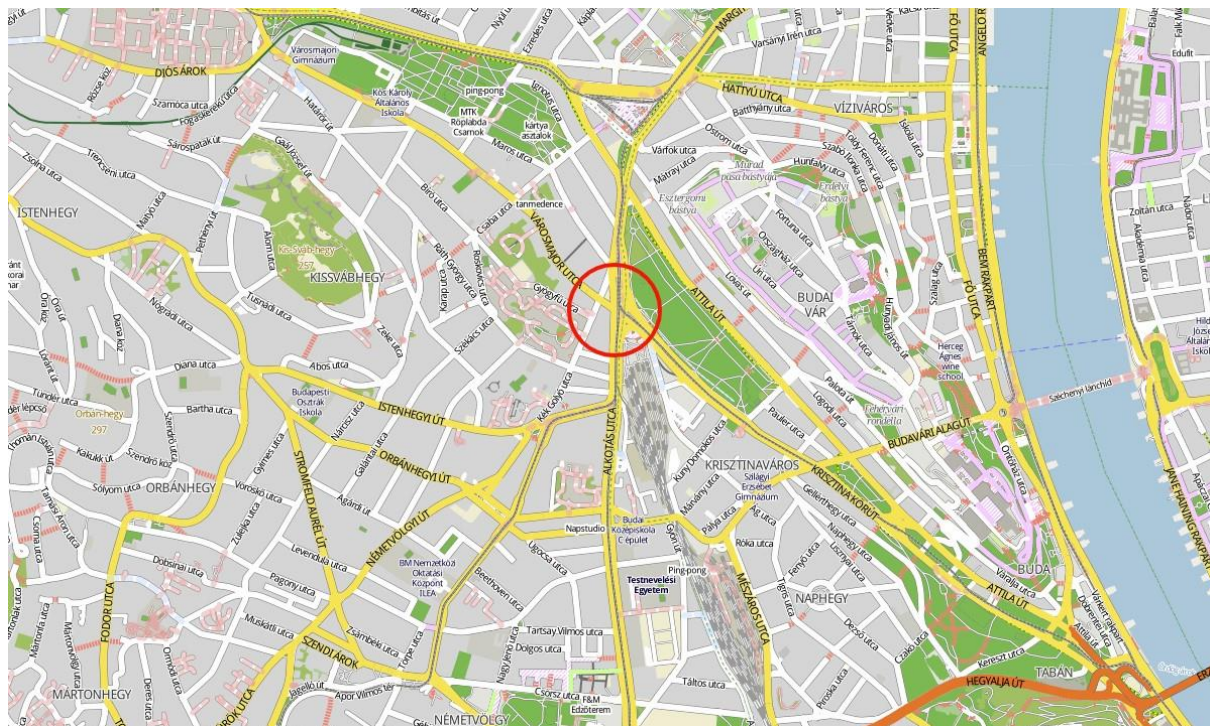
15. villanyóra



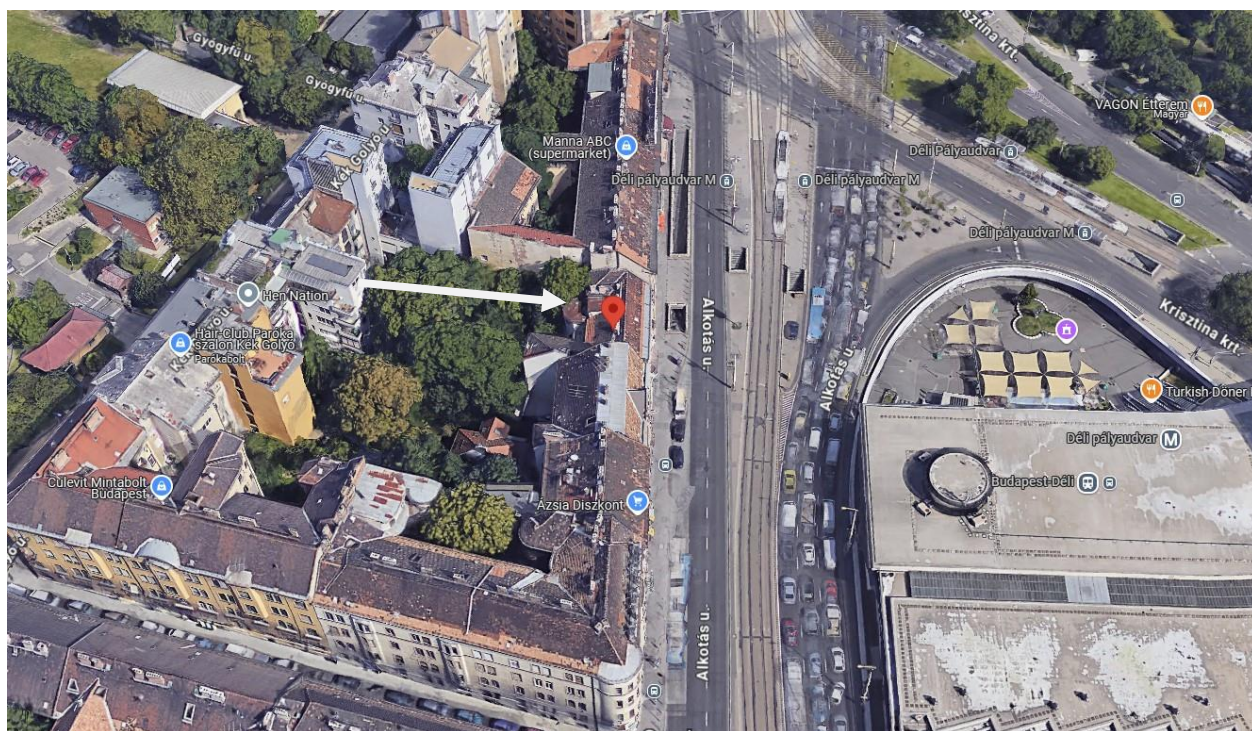
16. gázóra

Földrajzi térkép:

1123 Budapest, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület
7056/0/A/6 hrsz. alatti ingatlanról



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.05.07



Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.

Az értékbecslés fordulónapja:

2025.04.24

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadrigo Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelt ingatlan megnevezése:		öröklakás
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	
Természetben:	I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	
HRSZ:	7056/0/A/6	
Telek terület:	46 m ²	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	46 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	46 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	46 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.04.24	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	56 600 000	Forint
	Azaz Ötvenhatmillió-Hatszázezer Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.		
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát (30 napnál régebbi)
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de a szemle során fotózni nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan a földszinten a 6-os melletti 5-ös lakás. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" nyilvántartás szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó

Cím:	1123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	---	-------------------	------------

adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, 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.

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, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezettük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a való érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

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 pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2022.04.06

I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5.		belterület
Hrsz:		7056/0/A/6
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	46	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	I.	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Bp. XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, az Alkotás úton található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Alkotás útról közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, metró, villamos, vasút
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Zárt sorú
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	a telek területének egy része térbukolattal fedett

Környezet

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, az Alkotás úton található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-as években épült, hagyományos szerkezetű, fsz+3 emelet kiépítésű liftes társasház, földszinten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A lakásban a fűtést gázkonvektor a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

lakás		
Nettó alapterülete	46,4 m ²	
Szintek száma	fszt+3 em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tetőszerkezet, héjalás	nyeregtető cserép	
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	- cserépkályha, konvektor	
Melegvíz	villanybojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata, tetőszerkezete átlagos. Össességében a lakás felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint öröklakás besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első félévében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándéokra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámtól 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékra, vidéken 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentették árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedében országosan 11 százalékra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelve ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a

piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekeket vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedében, de a következő fél évre előre tekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárakat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előre tekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedében az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind vidéken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, bővítés, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Hozam alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	56,6	MFt	súly:	100%	56,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	30,4	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **56,60 MFt**

56 600 000 Forint

Azaz Ötvenhatmillió-Hatszázezer Forint

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi érték nem tartalmaz ÁFA-t.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7056/0/A/6			
Telek terület:	46			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	9,43 m ²	parketta	felújítandó
	szoba	17,92 m ²	parketta	felújítandó
	előszoba	9,78 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő	2,96 m ²	kerámia	felújítandó
	kamra	1,61 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő	4,70 m ²	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		46,40 m ²	100%	46,40 m ²
Mindösszesen:		46,40 m ²		46,40 m ²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Budapest XII. kerület, Alkotás utca 23-25	Budapest XII. kerület, Maros utca	Budapest XII. kerület, Greguss utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1930	1914
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34668110	https://ingatlan.com/34739691	saját adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		57 000 000	79 900 000	58 700 000
redukált alapterület (m2)	46,0	37	50	48
nettó alapterület	46,40	37	50	48
fajlagos ár		1 540 541	1 598 000	1 222 917
kínálati/adásvétel		kínálat	kínálat	adásvétel
kínálati/adásvétel időpontja		2025.05	2025.05	2025.04
kínálati/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 386 486	1 438 200	1 222 917
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Krisztinaváros	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építési mód	tégla	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület	46	kisebb	hasonló	hasonló
		0,95	1,00	1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		0,95	0,90	1,00
fűtési mód/komfort	komfortos cserépkályha, konvektor	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építés éve	1930	1950	1930	1914
		1,00	1,00	1,00
műszaki tartalom	-	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
funkció	lakás	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
egyéb	belső udvari földszint	hasonló	kedvezőbb	hasonló
		1,00	0,95	1,00
egyéb		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 247 838	1 222 470	1 222 917
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	46,00	-10%	-15%	0%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 231 074,835			
becsült érték (Ft)	56 629 442			
Becsült érték kerekítve (Ft)	56 600 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam” táblázatot. 10 éves határozott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi bérleti díjak függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

A vizsgált ingatlant a tulajdonos használatában van, így az értékelés során piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk.

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **3 675,69 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **95%-on** vettük figyelembe, azt követően **95%-ot** feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **800 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%-ban** vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2024	május	6,94
	június	6,81
	július	6,39
	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
Átlag		6,63

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,60%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,10%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,40%

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,40%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Budapest XII. kerület, Városmajor utca	Budapest I. kerület, Krisztina körút	Budapest XII. kerület, Schwartzter Ferenc utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34416006	https://ingatlan.com/33270580	https://ingatlan.com/34661010
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		186 249	250 000	230 000
redukált alapterület (m2)	46	39	50	44
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 776	5 000	5 227
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.05	2025.05	2025.05
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 298	4 500	4 705
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	46	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	komfortos cserépkályha, konvektor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1930	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	belső udvari földszint	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 438	3 825	3 764
SÚLYOZÁS				
		-20,00%	-15,00%	-20,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 675,69			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
405	Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	46	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	0	m2												
DCF szerinti évek					0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit
Naptári év					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
PGI 1=Potenciális bevétel																
lakás		9,08	€/m2/hó	46	m2	piaci	5 010 €	5 130 €	5 253 €	5 379 €	5 508 €	5 641 €	5 776 €	5 915 €	6 057 €	6 202 €
lakás			€/m2/hó		m2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:							95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:					46	m2										
Összes bérleti bevétel (fszt)			euró/év				5 010	5 130	5 253	5 379	5 508	5 641	5 776	5 915	6 057	6 202
kihasználatlanságból adódó veszteség							250	257	263	269	275	282	289	296	303	310
Működési és behajtási veszteség		1%	Ft/év				50	51	53	54	55	56	58	59	61	62
Összes tervezhető bevétel			euró/év				4 709	4 822	4 938	5 057	5 178	5 302	5 429	5 560	5 693	5 830
Összes működési bevétel			Ft/év				1 907 244	1 953 018	1 999 890	2 047 887	2 097 037	2 147 365	2 198 902	2 251 676	2 305 716	2 361 053
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			800	Ft/m2			36 800	37 683	38 588	39 514	40 462	41 433	42 428	43 446	44 488	45 556
Menedzsment díja		Működési bevétel	1,0%	-a			19 072	19 530	19 999	20 479	20 970	21 474	21 989	22 517	23 057	23 611
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési		Működési bevétel	1,0%	-a			19 072	19 530	19 999	20 479	20 970	21 474	21 989	22 517	23 057	23 611
Építményadó		Alapterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanadó telek		telekterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.		Működési bevétel	1,0%	-a			19 072	19 530	19 999	20 479	20 970	21 474	21 989	22 517	23 057	23 611
Egyszeri ráfordítási költség:							-									
Összes kiadás							94 017	96 274	98 584	100 950	103 373	105 854	108 395	110 996	113 660	116 388
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							1 813 226	1 856 744	1 901 306	1 946 937	1 993 663	2 041 511	2 090 508	2 140 680	2 192 056	2 244 665
Diszkonttényező		r =	7,90%				1,0000	0,9268	0,8589	0,7960	0,7378	0,6837	0,6337	0,5873	0,5443	0,5044
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)							1 813 226	1 720 801	1 633 086	1 549 842	1 470 842	1 395 869	1 324 717	1 257 192	1 193 109	1 132 292
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,40%													14 876 882
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														30 400 000 Ft		

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/199066/2022

2022.04.26

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7056/0/A/6 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 7/B. földszint. ajtó:5.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	46	1 1	168/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999993/1999/				
2. bejegyző határozat: 190924/1993/1993.09.09				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 190924/1993/1993.09.09	
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22	
jogcím: eredeti felvétel 190924/1993/1993.09.09	
jogállás: tulajdonos	
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT	
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.	

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 7B. fsz.5

Hrsz.: 7056/0/A/6



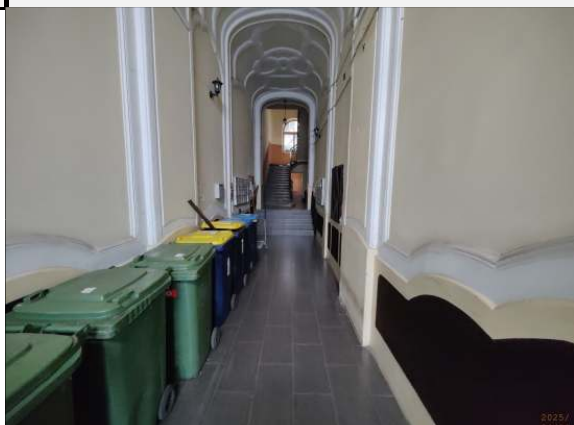
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



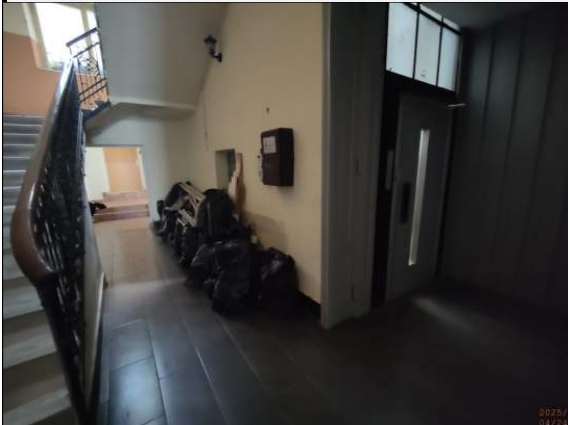
házsám

lh.

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 7B. fsz.5

Hrsz.: 7056/0/A/6



lh. Lift



bejárat



ajtószámok



belső udvar



előszoba



konyha

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 7B. fsz.5

Hrsz.: 7056/0/A/6



konyha



nappali



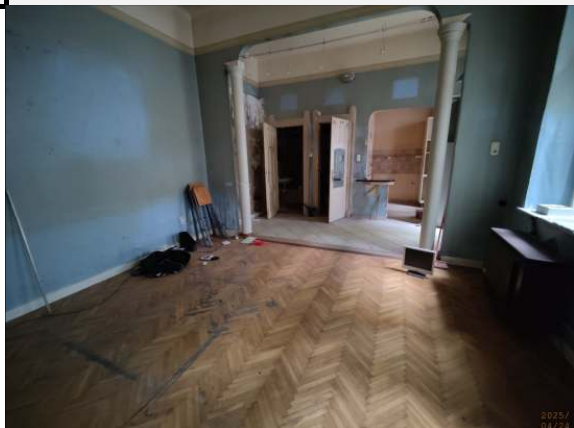
nappali



szoba



szoba



nappali

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 7B. fsz.5

Hrsz.: 7056/0/A/6



fürdő



fürdő



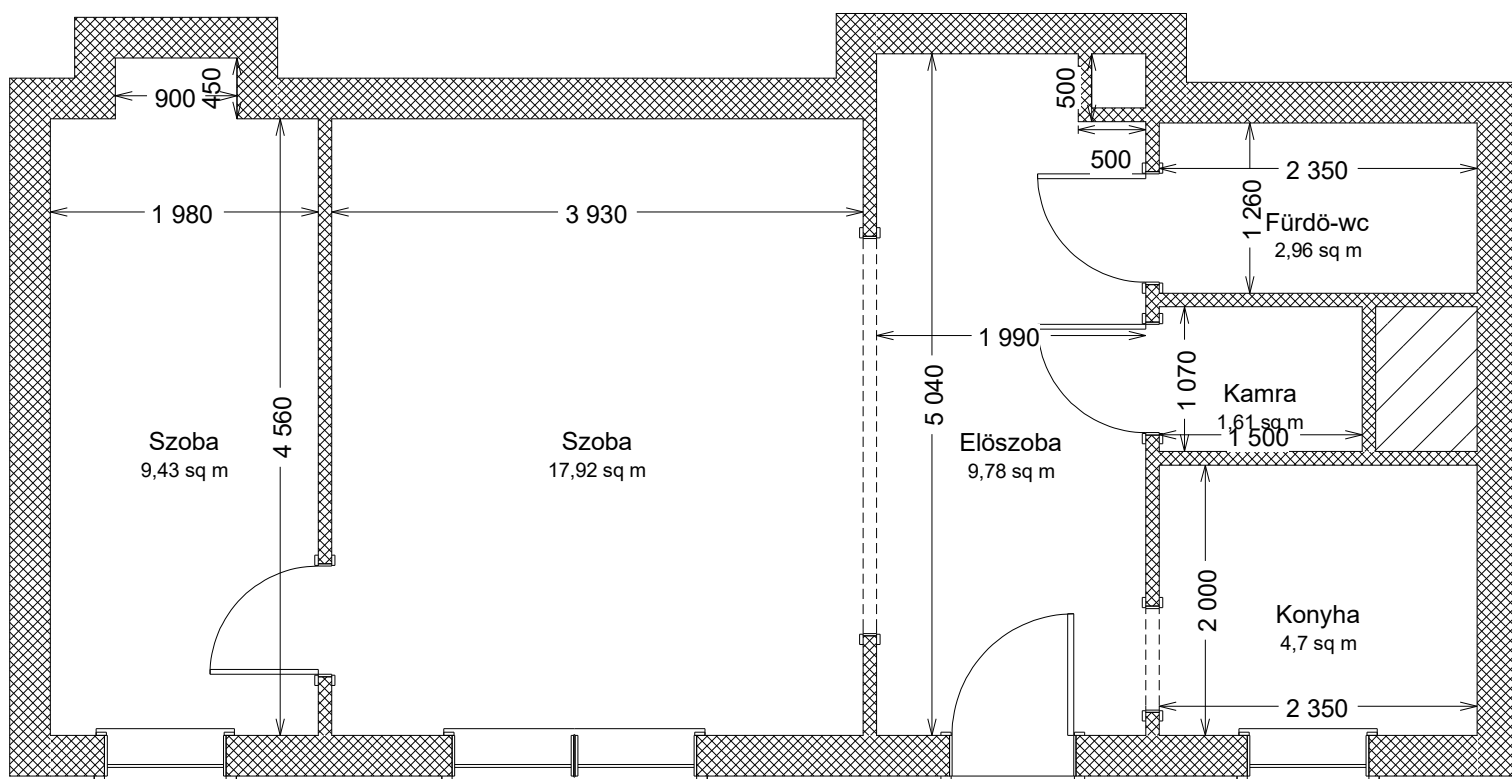
fürdő



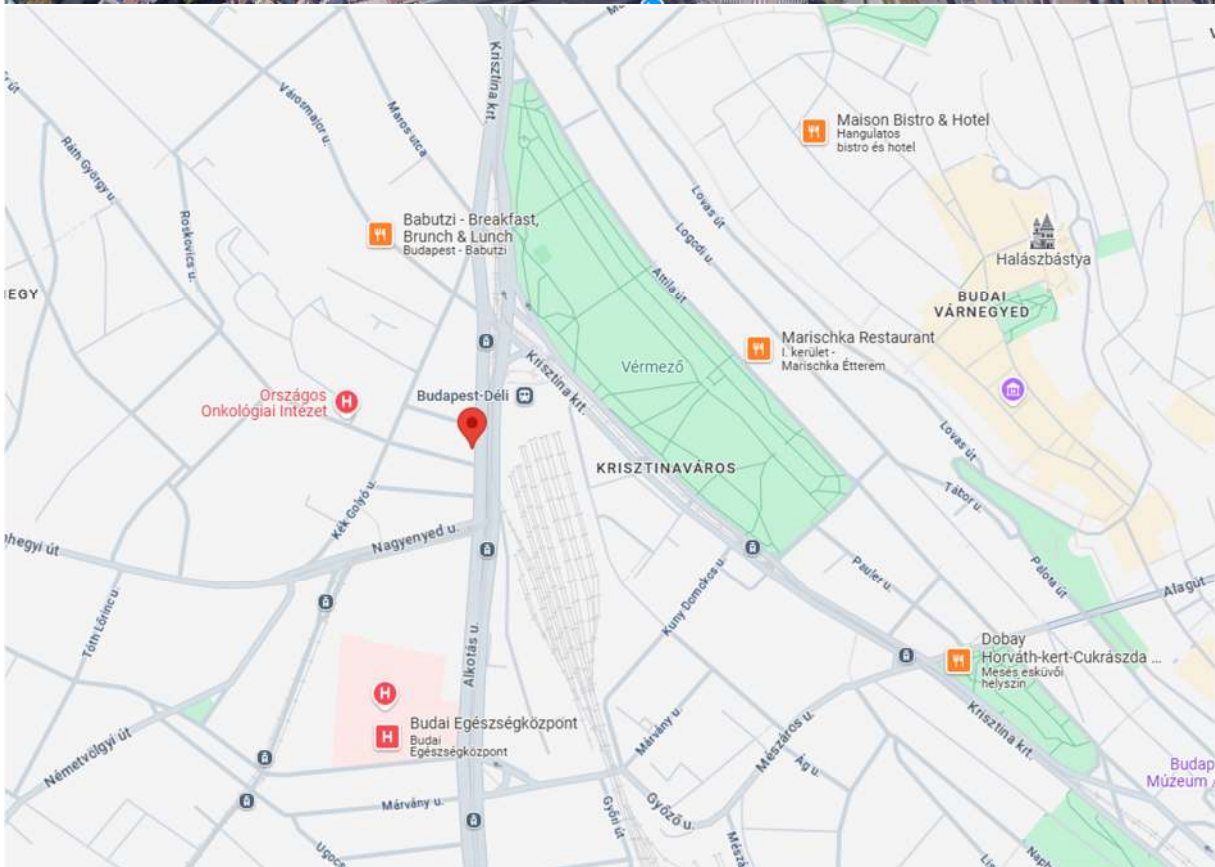
kamra



bojler



Térképek



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 996 1981



Budapest XII. kerület, Alkotás utca 23-25/A

Eladó téglalakás

Ár
57 millió FtAlapterület
37 m²Szobák
1Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 és 1980 között**Komfort **összkomfortos**Emelet **földszint**Épület szintjei **5**Lift **van**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs**Akadálymentesített **igen**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **nyugat**Kilátás **kertre néz**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Rezsiköltség **10 000 Ft/hó**Fűtés **gáz (konvektor)**Szigetelés **nincs**

Közös költség

11 628 Ft/hó

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Eladó nagyon jó adottságokkal rendelkező jó állapotú lakás!

A déli pályaúdvarral majdnem szemben (a toborzó iroda házában) eladó egy magas földszinti (alatta pince van) KERTRE NÉZŐ, ezáltal nagyon csendes lakás autóbeállási lehetőséggel a kertbe!

A lakásról:

Egy tágas előszobába érkezünk, ahol balra található a teljesen felújított, bútorozott és gépesített konyha (ablakkal), jobbra pedig a kádas fürdőszoba, WC-vel. Az előszobából szembe nyílik a szoba, amely tágas, kb 25 nm-es 3 db ablakkal rendelkezik. Hátsó részén van egy függönnyel elválasztható hálófülke (ide lehet akár gipszkarton elválasztást is tenni). A lakás a földhivatali nyilvántartás szerint 36 nm, de ebben nincs benne az a plusz több mint 1 nm, ahol egy hatalmas beépített szekrény található a falsík mögött.

A lakáshoz tartozik egy saját, száraz, zárt, 3 nm-es pincerekesz.

A fűtést gázkonvektor biztosítja (a nagyszobában és a konyhában is) és átfolyós vízmelegítő adja a meleg vizet. A közművekre (víz, villany, gáz), átlagosan havi kb 10.000 Ft-ot szoktunk fizetni.

A társasház rendezett, jó állapotú, hatalmas belső kertje van, játszótérrel és parkolóval, ahol 1 autóval be lehet állni lakásonként (nem kijelölt helyek vannak, de mindig van parkolóhely).

Közös költség: 11.628 Ft/hó

A lakásban jelenleg nagyon megbízható albérlő lakik, aki nagyon szívesen maradna, így befektetésnek is kiváló lehet.

Ingtalanközvetítők segítségét nem kérem!!!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34668110>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Maros utca 9.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
79,90 millió Ft	50 m ²	2

Ingtalan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nem
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	nincs megadva
Emelet	3	Kilátás	kertre néz
Épület szintjei	4	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gáz (konvektor)
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	30 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Közös költség**16 000 Ft/hó**

Eladó a Városmajor parkot és a Vérmezőt összekötő Maros utcában, egy belső udvarra és ősfás kertre néző, 50 m²-es, klimatizált (Daikin), kétszobás lakás.

Harmadik emeleti, világos, jelen állapotában is lakható, és akár jól is alakítható. Egy kivételével mindegyik válaszfal mozgatható.

Nappali, hálószoza, konyha, előtér, kamra, WC, fürdőszoba helyiségekből álló, tehermentes, tisztántartott ingatlan. A bejárati ajtó az eredeti pontos mása fából, modern technológiával készült, az ablakok cseréje 2023-ban történt meg, kiváló hő- és hangszigeteléssel. A belmagasság 3.3 m, az egész lakás fölött álmennyezet van, ezzel a kb. 40 cm-es légréteggel a hőszigetelést támogatva. A lakás fölött padlás van, tehát nincs felső szomszéd. A pincében saját, 8 m²-es tároló tartozik a lakáshoz.

A vízvezeték 2008-ban, az elektromos hálózatot 2015-ben újítottam fel. A fűtés nagy teljesítményű gázkonvektor elektromos fűtőtestekkel kiegészítve. Új, elektromos bojler van a fürdőszobában. Saját mérőórák mérik a fogyasztást(víz, gáz, villany), a közös költség tulajdoni hányad után fizetendő, jelenleg 16 eFt. A gáz- és áramfogyasztás fűtési szezonban sem haladja meg a kedvezményes keretet. A 2024-es év átlag rezsije összesen, közös költséggel, minden energiaszámlával együtt 30 eFt/hónap volt.

A ház százéves, mives korlátokkal, rendezett udvarral folyamatosan karbantartott, anyagi helyzete rendezett. Négy szintes, lift nélküli, 16 lakásos, hangulatos udvara van, és a belső tájolásnak köszönhetően a lakás is rendkívül csendes.

A belső teret alakíthatjuk, a környék adott. Ez esetben jó környék, két nagy közlekedési csomópont - a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar - között, a rendőrkapitányság biztonságos szomszédságában, két nagy park közelségében, a budai Várnegyedtől 15 perces sétára, a Mammut plázától néhány percre, lombos utcában. (De pl. Székesfehérvár is 40 perc alatt elérhető innen gyorsvonattal.) Üzletek, orvosi rendelők, gyógyszertárak, iskolák, játszóterek, templom szintén sétatávolságban. Parkolni a ház előtt lehet, helyi lakosoknak kedvezményes éves díjért. A 2-es metróvonal, valamint számtalan busz és villamos megállója található a közelben. A város minden pontja felé indul valamilyen tömegközlekedési eszköz.

A berendezési tárgyak jutányos áron megállapodás tárgyát képezhetik.

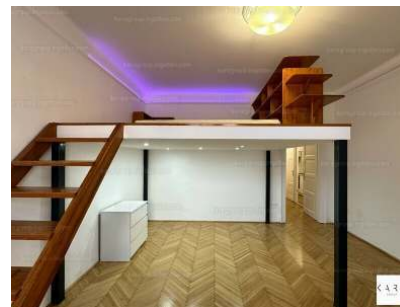
További információ egyelőre kizárólag üzenetben kérhető.

Ingatlanos és más közvetítő segítségét, köszönöm, NEM KÉREM!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34739691>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kára Tamás
KARA Real Estate Group
Kft.

**+36 70 732 3737**

Budapest XII. kerület, Városmajor utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
186 249 Ft
460 €

Alapterület
39 m²

Szobák
1

Ingtalan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Komfort	összkomfortos
Emelet	2
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	nincs
Bútorozott	nem
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	nem
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva		
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

A KARA Group egy kézből biztosítja önnek a Budapesti Ingatlanpiac Exclusive ingatlanjait, segítségünkkel minimálisra csökkentheti az ideális ingatlan megtalálására fordított időt.

Kérje ügynökségünk tanácsadójától az egyedileg személyre, vállalkozására szabott ajánlatunkat, hogy Ön fő tevékenységére tudjon koncentrálni.

Kérjük, vegye figyelembe, hogy az első három fotó illusztráció, a lakás bútorok nélkül kerül bérbeadásra.

Kategória: téгла lakás

Lakás Bérleti díj: 460 €

Közös költség: 16.900 HUF

Kaució mértéke: 2 havi bérleti díj összege

Minimum bérleti idő: 12 Hónap

A megadott árak havonta, a parkolók esetében helyenként értendők.

A Városmajor utca a XII. kerület egyik kellemes, zöldövezeti része, amely kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik és közel van több fontos közlekedési csomóponthoz is.

A 39 négyzetméteres lakás, frissen festve, frissen csiszolt parkettával, modern újszerű konyhabútorral várja leendő bérlőjét.

Környezet: A Városmajor utca a budai oldalon található, a Városmajor park közvetlen közelében, Hegyvidék uszodával szemben helyezkedik el az ingatlan. A Városmajor parkja ideális hely a kikapcsolódásra, futásra, vagy egy kellemes sétára, és kiválóan alkalmas a természetközeli életmód kedvelői számára. A környék nyugodt, de ugyanakkor elérhető távolságban van Budapest belvárosától is. Emellett a környéken megtalálhatóak kisebb üzletek, kávézók, pékségek, valamint kulturális és közösségi létesítmények.

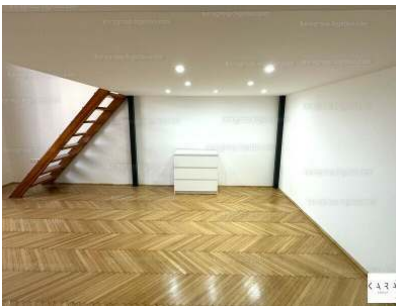
További előnyt nyújt a közeli Mammút Bevásárlóközpont, amely néhány perces sétával elérhető. A Mammút az egyik legnagyobb bevásárlóközpont Budapesten, ahol számos üzlet, étterem, kávézó, mozi és szolgáltatás várja a látogatókat. Így mindennapi bevásárlás, kikapcsolódás vagy akár szórakozás is kényelmesen elérhető közelségben van.

Megközelíthetőség: A lakás közlekedési szempontból kiváló helyen található. Mindössze néhány perces sétára van a Széll Kálmán tértől, amely Budapest egyik legforgalmasabb közlekedési csomópontja. Innen könnyedén elérhető a 2-es metró, számos villamos (pl. 4-es, 6-os) és buszjárat,

amelyek gyors kapcsolatot biztosítanak a belváros és a budai oldalon található egyéb kerületek felé is. A Krisztina körút közelsége pedig autóval is kényelmes közlekedést biztosít, hiszen közvetlen hozzáférést nyújt a budai főútvonalakhoz.

A környéken található még a Déli pályaudvar, amely a vasúti közlekedést is elérhetővé teszi, így az ingázók számára is ideális választás lehet.

Parkolás: Az utcában és a környező területeken fizetős parkolóhelyek találhatóak, de a Városmajor környékén sok helyen lehet viszonylag könnyen parkolni, illetve több parkolóház is rendelkezésre áll a környéken.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34416006>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Móra Péter
Móraingatlan.hu

Ellenőrzött Partner

+36 30 948 8730



Budapest I. kerület, Krisztina körút

Kiadó téglalakás

Ár havonta
250 000 FtAlapterület
50 m²Szobák
2

Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Komfort	összkomfortos
Emelet	4
Épület szintjei	5
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	nincs
Bútorozott	igen
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	utcai
Erkély mérete	2 m²
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	megengedett
Parkolás	nincs megadva

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gáz (konvektor)
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

A Móra Ingatlantól kiadó, 50 nm-es, 2 szobás lakást kínálunk Budapest I. kerületében, a Déli pályaudvarnál. A lakás a Krisztina körút melletti csendes kis utcában található egy liftes társasház IV. emeletén. A lakás teljes felszereléssel, gyönyörű bútorokkal ellátott, 1-2 felnőtt részére ajánljuk. A lakásban több beépített szekrény is van.

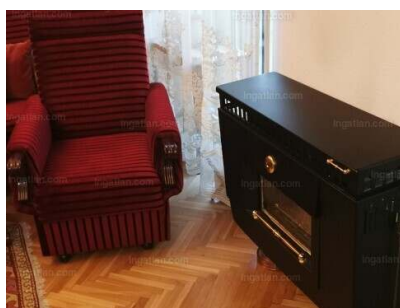
A lakás 2 éve lett teljesen felújítva. Ablakai szigetelt műanyagra lettek cserélve. A fürdőszobában zuhanykabin van beszerelve. Mosógép és a hűtő is tartozéka a lakásnak. A fából készült bejáratú ajtót egy biztonsági rács is védi. A környék nagyon biztonságos.

Rezsije órák, fogyasztás szerint fizetendő.
Fűtése gázkonvektorral megoldott.
Dohányzás az erkélyen megengedett.

Ára 250 ezer Forint havonta + rezsi. Azonnal költözhető 1 havi bérleti díj és két havi kaució megfizetésével. A költözéshez 1 éves szerződés megkötése szükséges, de a szerződés igény szerint meghosszabbítható.

Kiváló a tömegközlekedés. Iskola, boltok orvosi rendelő a közelben.

Bármilyen kérdés esetén keressen bizalommal!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33270580>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Schwartzter Ferenc utca

Kiadó téгла lakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
230 000 Ft	44 m ²	1

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	dél
Emelet	1	Kilátás	utcai
Épület szintjei	3	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	van	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	van	Gépesített	igen
Bútorozott	megegyezés szerint	Kisállat	hozható
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, hűtő-fűtő klíma
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	30 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	15 000 Ft/hó		

Frissen felújított, 1 emeleti, csendes lakás , utcai ablakokkal , cirkófűtéssel, hűtő-fűtő teljesen új klímákkal, új bejárati ajtóval (rács /új zárok van), szigetelt frissen mázolt nyílászárókkal 230e Ft.os irányáron kiadó . Konyha, fürdő felszerelt, bútorozva vagy bútorozatlanul. Ingatlanosok ne keressenek! Kaució szükséges! Minimum 1 év, közjegyzői okirattal.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34661010>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület
7037/0/A/3 hrsz. alatti ingatlanról



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.05.07



1112 Budapest,
Kapolcs u. 16.
ADÓSZÁM
12049923-2-43

Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.

Az értékbecslés fordulónapja:

2025.04.24

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelt ingatlan megnevezése:	öröklakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	
Természetben:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	
HRSZ:	7037/0/A/3	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	28 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	27 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	27 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	részben felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.04.24	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	38 700 000	Forint
	Azaz Harmincnyolcmillió-Hétszázezer Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.		
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát (30 napnál régebbi)
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan a földszinten a 3-as lakás. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alaprajz szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------

adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, 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.

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, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezettük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

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 pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2015.08.11

I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3.		belterület
Hrsz:		7037/0/A/3
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	28	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	I.	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Bp. XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, az Alkotás úton található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Alkotás útról közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, metró, villamos, vasút
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Zárt sorú
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	a telek területének egy része térbukolattal fedett

Környezet

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, az Alkotás úton található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-as években épült, hagyományos szerkezetű, fsz+5 emelet kiépítésű liftes társasház, földszinten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A lakásban a fűtést központi kazán a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel részben felújítandó állapotúnak mondható.

lakás		
Nettó alapterülete	27,39 m ²	
Szintek száma	fszt+3 em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tető szerkezet, héjalás	nyeregtető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	központi	radiátor
Melegvíz	villanybojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata, tetőszerkezete átlagos. Összességében a lakás részben felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint öröklakás besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első félévében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándéokra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámtól 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékra, vidéken 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentettek árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedében országosan 11 százalékra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelve ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a

piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekek vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedében, de a következő fél évre előre tekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárakat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előre tekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedében az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind vidéken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, bővítés, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Hozam alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	39,5	MFt	súly:	100%	39,5 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	22,8	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **39,50 MFt**

39 500 000 Forint

Azaz Harminckilencmillió-Ötszázezer Forint

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi érték nem tartalmaz ÁFA-t.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7037/0/A/3			
Telek terület:	28			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	18,71 m ²	parketta	felújítandó
	fürdő	3,15 m ²	parketta	felújítandó
	előszoba	3,18 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	0,89 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	1,46 m ²	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		27,39 m ²	100%	27,39 m ²
Mindösszesen:		27,39 m²		27,39 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Budapest XII. kerület, Alkotás utca 23-25	Budapest XII. kerület, Krisztinaváros	Budapest XII. kerület, Maros utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1970	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34668110	https://ingatlan.com/34735370	saját adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		57 000 000	65 800 000	36 000 000
redukált alapterület (m2)	27,4	37	35	25
nettó alapterület	27,39	37	35	25
fajlagos ár		1 540 541	1 880 000	1 440 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2025.05	2025.05	2024.08
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	1,10
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 386 486	1 692 000	1 584 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Krisztinaváros	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építési mód	tégla	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület	27	nagyobb	hasonló	hasonló
		1,05	1,00	1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	részben felújítandó	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,85	0,95
fűtési mód/komfort	összkomfortos radiátor	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
		1,05	1,00	1,00
építés éve	1930	1950	1970	1930
		1,00	1,00	1,00
műszaki tartalom	-	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
funkció	lakás	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
egyéb	belső udvari földszint	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
		1,00	0,95	0,95
egyéb		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 455 811	1 353 600	1 425 600
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	27,39	5%	-20%	-10%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 411 670,270			
becsült érték (Ft)	38 665 649			
Becsült érték kerekítve (Ft)	38 700 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyamot táblázatot. 10 éves határozott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi bérleti díjak függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

A vizsgált ingatlant a tulajdonos használatában van, így az értékelés során piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk.

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **4 500,82 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **95%-on** vettük figyelembe, azt követően **95%-ot** feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **700 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%-ban** vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2024	május	6,94
	június	6,81
	július	6,39
	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
Átlag		6,63

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,60%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,10%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,40%

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,40%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Budapest XII. kerület, Városmajor utca	Budapest I. kerület, Krisztina körút	Budapest XII. kerület, Schwartzter Ferenc utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34416006	https://ingatlan.com/33270580	https://ingatlan.com/34661010
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		186 249	250 000	230 000
redukált alapterület (m2)	27	39	50	44
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 776	5 000	5 227
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.05	2025.05	2025.05
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 298	4 500	4 705
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	27	nagyobb 1,05	nagyobb 1,15	nagyobb 1,10
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	részben felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	összkomfortos radiátor	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
építés éve	1930	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	belső udvari földszint	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 083	4 950	4 469
SÚLYOZÁS				
		-5,00%	10,00%	-5,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 500,82			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
405	Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	27	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	0	m2												
DCF szerinti évek					0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit
Naptári év					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
PGI 1=Potenciális bevétel																
lakás		11,11	€/m2/hó	27	m2	piaci	3 653 €	3 740 €	3 830 €	3 922 €	4 016 €	4 113 €	4 211 €	4 312 €	4 416 €	4 522 €
lakás			€/m2/hó		m2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:							95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:					27	m2										
Összes bérleti bevétel (fszt)			euró/év				3 653	3 740	3 830	3 922	4 016	4 113	4 211	4 312	4 416	4 522
kihasználatlanságból adódó veszteség							183	187	192	196	201	206	211	216	221	226
Működési és behajtási veszteség		1%	Ft/év				37	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Összes tervezhető bevétel			euró/év				3 434	3 516	3 600	3 687	3 775	3 866	3 959	4 054	4 151	4 250
Összes működési bevétel			Ft/év				1 390 571	1 423 944	1 458 119	1 493 114	1 528 949	1 565 643	1 603 219	1 641 696	1 681 097	1 721 443
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			700	Ft/m2			19 173	19 633	20 104	20 587	21 081	21 587	22 105	22 635	23 179	23 735
Menedzsment díja		Működési bevétel	1,0%	-a			13 906	14 239	14 581	14 931	15 289	15 656	16 032	16 417	16 811	17 214
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési		Működési bevétel	1,0%	-a			13 906	14 239	14 581	14 931	15 289	15 656	16 032	16 417	16 811	17 214
Építményadó		Alapterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanadó telek		telekterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.		Működési bevétel	1,0%	-a			13 906	14 239	14 581	14 931	15 289	15 656	16 032	16 417	16 811	17 214
Egyszeri ráfordítási költség:							-									
Összes kiadás							60 890	62 351	63 848	65 380	66 949	68 556	70 202	71 886	73 612	75 378
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							1 329 681	1 361 593	1 394 271	1 427 734	1 461 999	1 497 087	1 533 017	1 569 810	1 607 485	1 646 065
Diszkonttényező		r =	7,90%				1,0000	0,9268	0,8589	0,7960	0,7378	0,6837	0,6337	0,5873	0,5443	0,5044
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)							1 329 681	1 261 903	1 197 579	1 136 535	1 078 602	1 023 623	971 445	921 928	874 934	830 336
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,40%													10 908 058
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														22 300 000 Ft		

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/338559/2015

2015.08.11

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7037/0/A/3 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 13. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	28	1 0	44/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 79179/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/1992/1992.07.22

jogcím: eredeti felvétel 79179/1994/1994.02.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Fényképek

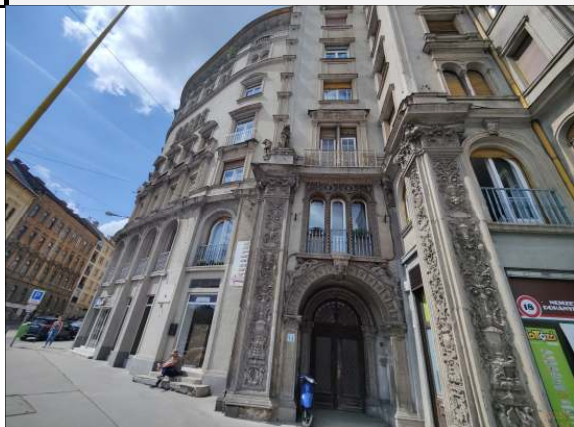
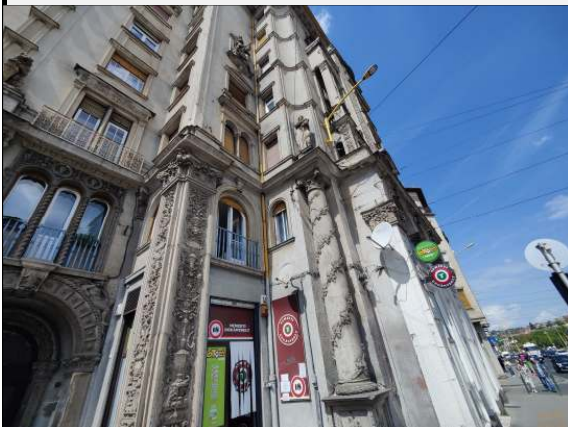
Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 13. fsz.3

Hrsz.: 7037/0/A/3



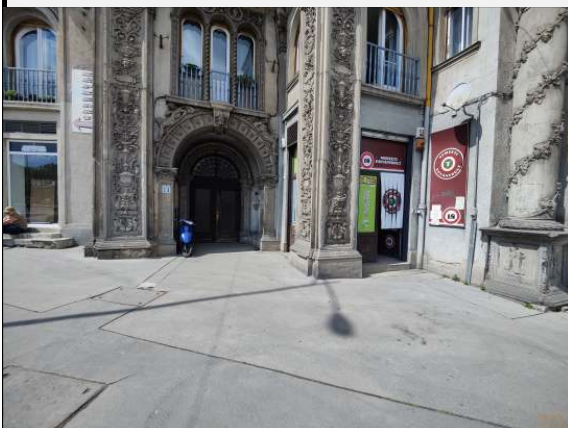
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



házsám

lh.

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 13. fsz.3

Hrsz.: 7037/0/A/3



lh., lfit



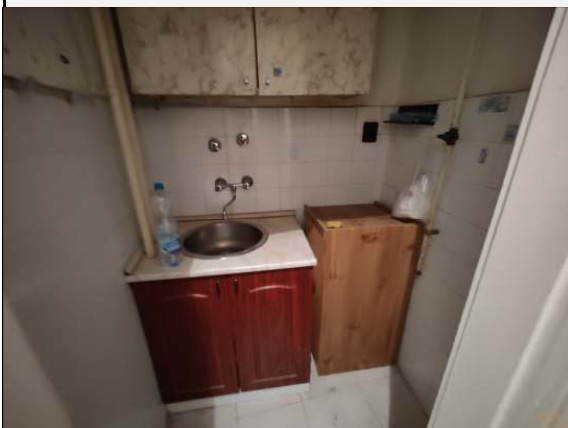
ajtószám



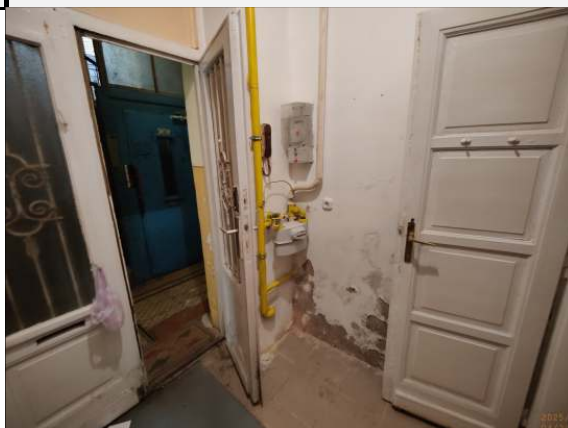
előszoba



wc



konyha



et., villanyóra, gázóra

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 13. fsz.3

Hrsz.: 7037/0/A/3



szoba



szoba



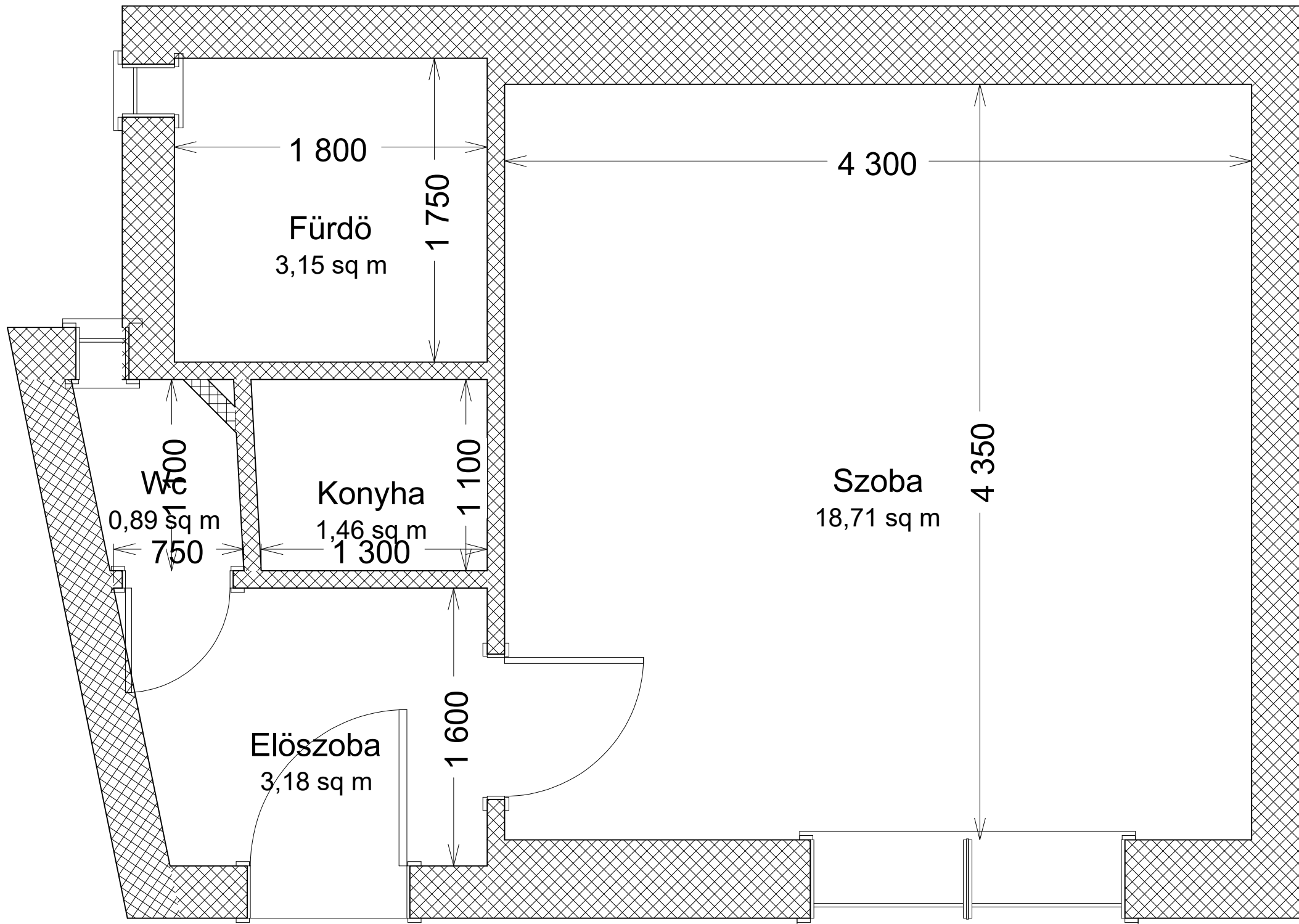
szoba



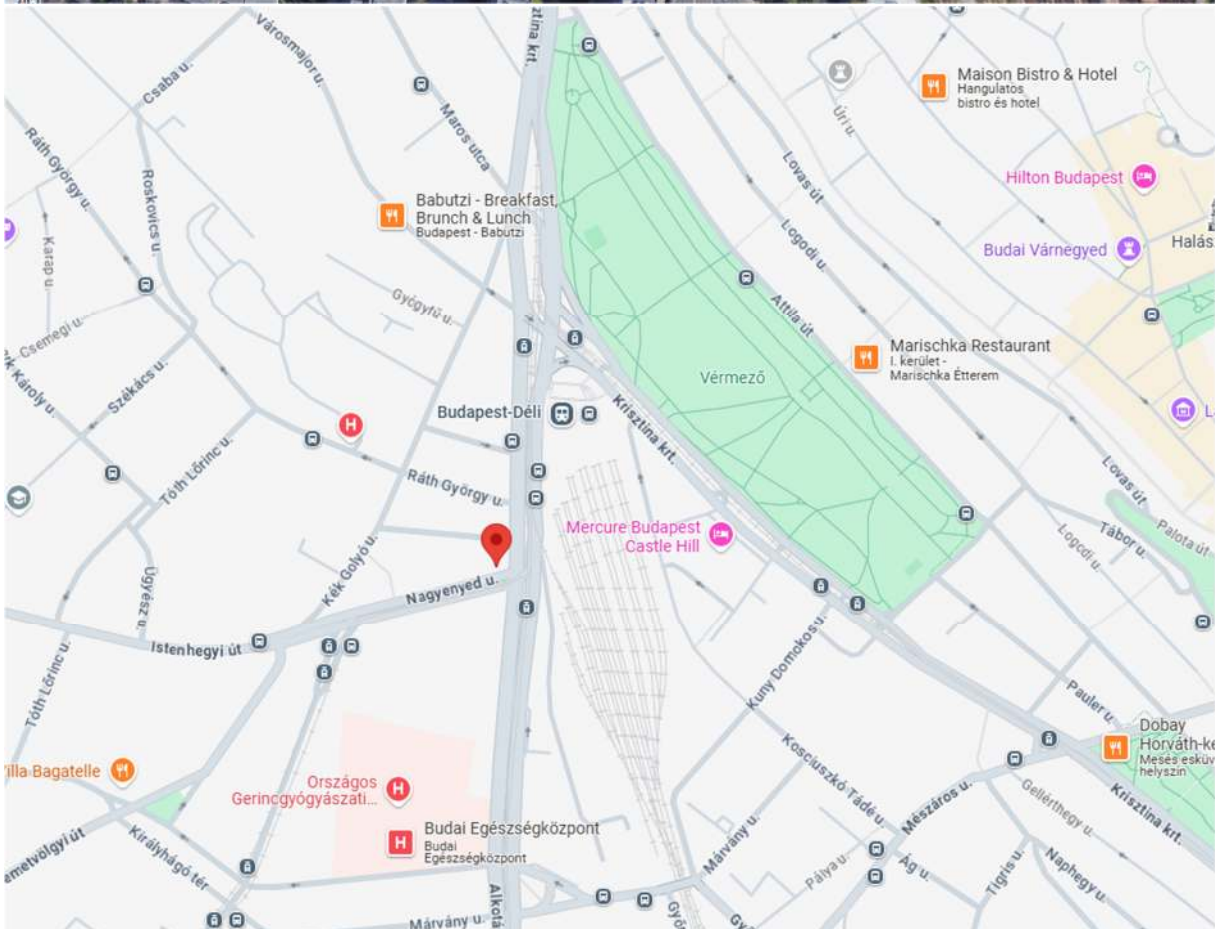
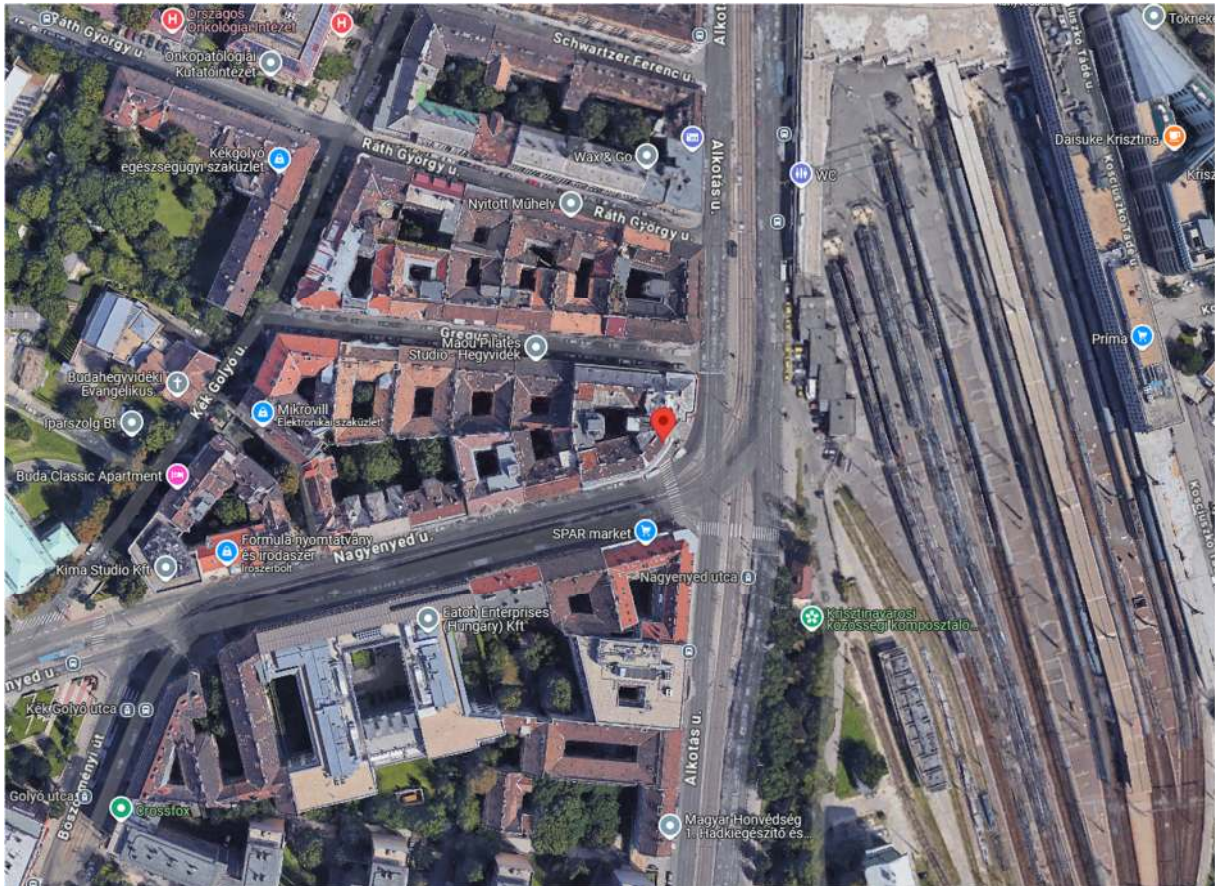
fürdő



fürdő



Térképek



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 996 1981



Budapest XII. kerület, Alkotás utca 23-25/A

Eladó téglalakás

Ár
57 millió FtAlapterület
37 m²Szobák
1Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 és 1980 között**Komfort **összkomfortos**Emelet **földszint**Épület szintjei **5**Lift **van**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs**Akadálymentesített **igen**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **nyugat**Kilátás **kertre néz**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Rezsiköltség **10 000 Ft/hó**Fűtés **gáz (konvektor)**Szigetelés **nincs**

Közös költség

11 628 Ft/hó

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Eladó nagyon jó adottságokkal rendelkező jó állapotú lakás!

A déli pályaúdvarral majdnem szemben (a toborzó iroda házában) eladó egy magas földszinti (alatta pince van) KERTRE NÉZŐ, ezáltal nagyon csendes lakás autóbeállási lehetőséggel a kertbe!

A lakásról:

Egy tágas előszobába érkezünk, ahol balra található a teljesen felújított, bútorozott és gépesített konyha (ablakkal), jobbra pedig a kádas fürdőszoba, WC-vel. Az előszobából szembe nyílik a szoba, amely tágas, kb 25 nm-es 3 db ablakkal rendelkezik. Hátsó részén van egy függönnyel elválasztható hálófülke (ide lehet akár gipszkarton elválasztást is tenni). A lakás a földhivatali nyilvántartás szerint 36 nm, de ebben nincs benne az a plusz több mint 1 nm, ahol egy hatalmas beépített szekrény található a falsík mögött.

A lakáshoz tartozik egy saját, száraz, zárt, 3 nm-es pincerekesz.

A fűtést gázkonvektor biztosítja (a nagyszobában és a konyhában is) és átfolyós vízmelegítő adja a meleg vizet. A közművekre (víz, villany, gáz), átlagosan havi kb 10.000 Ft-ot szoktunk fizetni.

A társasház rendezett, jó állapotú, hatalmas belső kertje van, játszótérrel és parkolóval, ahol 1 autóval be lehet állni lakásonként (nem kijelölt helyek vannak, de mindig van parkolóhely).

Közös költség: 11.628 Ft/hó

A lakásban jelenleg nagyon megbízható albérlő lakik, aki nagyon szívesen maradna, így befektetésnek is kiváló lehet.

Ingtalanközvetítők segítségét nem kérem!!!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34668110>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Grácsmann Izabella
Immo1 Ingatlan (Érd,
Budakeszi, Budaörs)



+36 70 771 7168

+36 20 247 5065



Budapest XII. kerület, Krisztinaváros

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
65,80 millió Ft	35 m ²	1

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	1950 és 1980 között	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	1	Kilátás	utcai
Épület szintjei	4	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	van	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	házközponti
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva		

Közös költség

6 100 Ft/hó

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

CSAK MI IRODÁNK KÍNÁLATÁBAN!

Budapest, 12. kerület, Krisztinaváros szívében, a déli pályaudvar közelében, 35 m²-es igényesen felújított lakás eladó!

Befektetésre, egyetemistáknak, első lakásnak, egyedülállóknak is kitűnő választás!
Azonnal birtokba vehető!

Az ingatlan egy 5 emeletes, kultúrált, liftes társasház, első emeletén helyezkedik el. 35 m² praktikus elosztással rendelkezik.

Teljes felújításon esett át, új villanyvezetékek, konyhabútor, burkolatok, fürdőszoba, bojler, nem kell aggódnia a felújítási munkálatok miatt.

Lakásba belépve fogad minket, egy kisebb előtér, jobbra a fürdő és WC, amely igényes, letisztult, minőségi anyagokból lett kialakítva, a szeparált konyhából pedig a tágas, napfényes, szobába érkezünk, panorámás kilátás a várra és a Gellért hegy is látható.

A szoba méretének köszönhetően, kényelmesen kialakítható egy étkező rész is.

- 35 m² lakótér
- Szeparált konyha
- Redőnyök
- Három rétegű fa nyílászárók
- Kiváló lokáció
- Panoráma

Műszaki adatok:

A ház az 1900-as években épült, téglából.

Házközponti fűtéssel rendelkezik, a melegvízről pedig egy új bojler gondoskodik.

Minőségi, igényes burkolatok, laminált lap a szobában, többi helységben kerámia lapok.

Környék:

12. kerület egyik kedvelt lokációja, minden elérhető perceken belül.

Testnevelési főiskola, MOM park, Déli pályaudvar, Üzletek, Éttermek, Gyógyszertár, Korház.

Tömegközlekedés szempontjából is kiváló az ingatlan elhelyezkedése.

A ház előtt buszmegálló, villamos, M2 metró.

Villamos:17;59;59A;59B;61

Busz:21;21A;39;102;139;140;140A;221

Közös költség:6100Ft

Jogilag rendezett, 1/1 tulajdon!

Felkeltettem érdeklődését, kérem hívjon bizalommal!

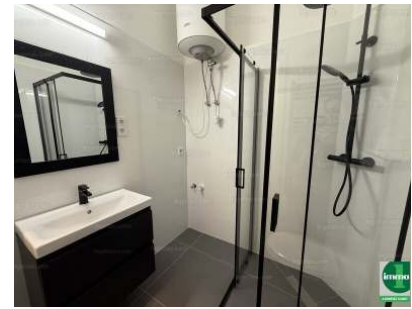
Adatbázisunkban további több ezer ingatlanból választhat, hívjon bizalommal, hogy megtaláljuk a

legmegfelelőbbet!

Hitelre van szüksége? Teljes körű és díjmentes hitel ügyintézással, biztosításkötéssel áll rendelkezésére szakértő kollégánk. Kérje személyre szabott ajánlatunkat!

Ezúton tájékoztatjuk, hogy Ön mint érdeklődő, a hirdetésben megjelölt telefonszám felhívásával hozzájárul személyes adatai – így különösen neve és telefonszáma -, a hirdetést feladó Global DHS Kft. általi - biztonságos és körültekintő - kezeléséhez, nyilvántartásához. E körben, az alábbi linken megismerheti az adatkezelési tájékoztatót.

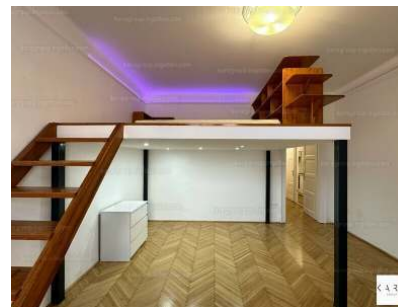
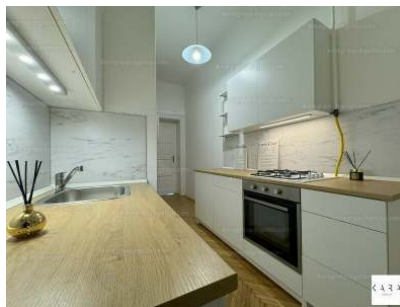
Az Immo1 Adatvédelmi aloldalán találja a teljes körű tájékoztatást.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34735370>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kára Tamás
KARA Real Estate Group
Kft.

**+36 70 732 3737**

Budapest XII. kerület, Városmajor utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
186 249 Ft
460 €

Alapterület
39 m²

Szobák
1

Ingtalan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Komfort	összkomfortos
Emelet	2
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	nincs
Bútorozott	nem
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	nem
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva		
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

A KARA Group egy kézből biztosítja önnek a Budapesti Ingatlanpiac Exclusive ingatlanjait, segítségünkkel minimálisra csökkentheti az ideális ingatlan megtalálására fordított időt.

Kérje ügynökségünk tanácsadójától az egyedileg személyre, vállalkozására szabott ajánlatunkat, hogy Ön fő tevékenységére tudjon koncentrálni.

Kérjük, vegye figyelembe, hogy az első három fotó illusztráció, a lakás bútorok nélkül kerül bérbeadásra.

Kategória: téгла lakás

Lakás Bérleti díj: 460 €

Közös költség: 16.900 HUF

Kaució mértéke: 2 havi bérleti díj összege

Minimum bérleti idő: 12 Hónap

A megadott árak havonta, a parkolók esetében helyenként értendők.

A Városmajor utca a XII. kerület egyik kellemes, zöldövezeti része, amely kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik és közel van több fontos közlekedési csomóponthoz is.

A 39 négyzetméteres lakás, frissen festve, frissen csiszolt parkettával, modern újszerű konyhabútorral várja leendő bérlőjét.

Környezet: A Városmajor utca a budai oldalon található, a Városmajor park közvetlen közelében, Hegyvidék uszodával szemben helyezkedik el az ingatlan. A Városmajor parkja ideális hely a kikapcsolódásra, futásra, vagy egy kellemes sétára, és kiválóan alkalmas a természetközeli életmód kedvelői számára. A környék nyugodt, de ugyanakkor elérhető távolságban van Budapest belvárosától is. Emellett a környéken megtalálhatóak kisebb üzletek, kávézók, pékségek, valamint kulturális és közösségi létesítmények.

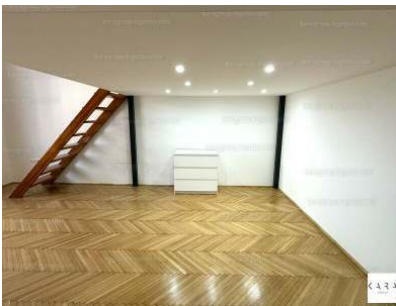
További előnyt nyújt a közeli Mammút Bevásárlóközpont, amely néhány perces sétával elérhető. A Mammút az egyik legnagyobb bevásárlóközpont Budapesten, ahol számos üzlet, étterem, kávézó, mozi és szolgáltatás várja a látogatókat. Így mindennapi bevásárlás, kikapcsolódás vagy akár szórakozás is kényelmesen elérhető közelségben van.

Megközelíthetőség: A lakás közlekedési szempontból kiváló helyen található. Mindössze néhány perces sétára van a Széll Kálmán tértől, amely Budapest egyik legforgalmasabb közlekedési csomópontja. Innen könnyedén elérhető a 2-es metró, számos villamos (pl. 4-es, 6-os) és buszjárat,

amelyek gyors kapcsolatot biztosítanak a belváros és a budai oldalon található egyéb kerületek felé is. A Krisztina körút közelsége pedig autóval is kényelmes közlekedést biztosít, hiszen közvetlen hozzáférést nyújt a budai főútvonalakhoz.

A környéken található még a Déli pályaudvar, amely a vasúti közlekedést is elérhetővé teszi, így az ingázók számára is ideális választás lehet.

Parkolás: Az utcában és a környező területeken fizetős parkolóhelyek találhatóak, de a Városmajor környékén sok helyen lehet viszonylag könnyen parkolni, illetve több parkolóház is rendelkezésre áll a környéken.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34416006>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Móra Péter
Móraingatlan.hu

Ellenőrzött Partner

+36 30 948 8730



Budapest I. kerület, Krisztina körút

Kiadó téglalakás

Ár havonta
250 000 FtAlapterület
50 m²Szobák
2

Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Komfort	összkomfortos
Emelet	4
Épület szintjei	5
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	nincs
Bútorozott	igen
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	utcai
Erkély mérete	2 m²
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	megengedett
Parkolás	nincs megadva

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gáz (konvektor)
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

A Móra Ingatlantól kiadó, 50 nm-es, 2 szobás lakást kínálunk Budapest I. kerületében, a Déli pályaudvarnál. A lakás a Krisztina körút melletti csendes kis utcában található egy liftes társasház IV. emeletén. A lakás teljes felszereléssel, gyönyörű bútorokkal ellátott, 1-2 felnőtt részére ajánljuk. A lakásban több beépített szekrény is van.

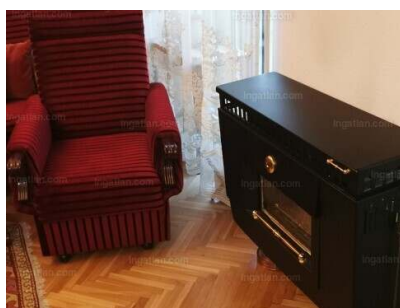
A lakás 2 éve lett teljesen felújítva. Ablakai szigetelt műanyagra lettek cserélve. A fürdőszobában zuhanykabin van beszerelve. Mosógép és a hűtő is tartozéka a lakásnak. A fából készült bejáratú ajtót egy biztonsági rács is védi. A környék nagyon biztonságos.

Rezsije órák, fogyasztás szerint fizetendő.
Fűtése gázkonvektorral megoldott.
Dohányzás az erkélyen megengedett.

Ára 250 ezer Forint havonta + rezsi. Azonnal költözhető 1 havi bérleti díj és két havi kaució megfizetésével. A költözéshez 1 éves szerződés megkötése szükséges, de a szerződés igény szerint meghosszabbítható.

Kiváló a tömegközlekedés. Iskola, boltok orvosi rendelő a közelben.

Bármilyen kérdés esetén keressen bizalommal!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33270580>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Schwartzter Ferenc utca

Kiadó téгла lakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
230 000 Ft	44 m ²	1

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	dél
Emelet	1	Kilátás	utcai
Épület szintjei	3	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	van	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	van	Gépesített	igen
Bútorozott	megegyezés szerint	Kisállat	hozható
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, hűtő-fűtő klíma
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	30 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	15 000 Ft/hó		

Frissen felújított, 1 emeleti, csendes lakás , utcai ablakkal , cirkófűtéssel, hűtő-fűtő teljesen új klímákkal, új bejárati ajtóval (rács /új zárok van), szigetelt frissen mázolt nyílászárókkal 230e Ft.os irányáron kiadó . Konyha, fürdő felszerelt, bútorozva vagy bútorozatlanul. Ingatlanosok ne keressenek! Kaució szükséges! Minimum 1 év, közjegyzői okirattal.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34661010>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1123 BUDAPEST, Alkotás utca 37. lh:2. földszint 2.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7679/0/A/17

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. május 13.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1123 BUDAPEST
Utca, házszám	: Alkotás utca 37. lh:2. földszint 2.
Hrsz.	: 7679/0/A/17
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)	: 84 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 84 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 2 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	: 303/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: félkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. május 6.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. május 13.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. november 9.

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

78 700 000 Ft azaz **Hetvennyolcmillió-hétszázezer- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

Digitálisan aláírta: LEVELEKI
Tünde
Dátum: 2025.05.13 21:04:40
+02'00'

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. május 13.

1. ELŐZMÉNY

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

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

1123 BUDAPEST, Alkotás utca 37. lh:2. földszint 2.

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 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 37. lh:2. földszint 2.
Helyrajzi száma:	7679/0/A/17
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	84 m ²
Lakószobák száma:	2 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	303/10000
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 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, az Alkotás és a Kiss János altábornagy utca találkozásánál, az Alkotás utca 37. szám alatt fekszik. Az Alkotás utca É - D-i hossz tengelyű, sík felszínű, magas gépjárműforgalmat lebonyolító, aszfaltozott, járdázott főút, míg a Kiss János altábornagy utca enyhén lejtős felszínű, alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. 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 az Alkotás utcában és a környező mellékutakban 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:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	és D-i utcafronti tájolású, enyhén lejtős felszínű saroktelek, a K-i szintkülönbség telken belül két sík terület közt lépcsővel egyenlítették ki
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 75%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	betonozott belső udvar, nagyobb cserepes dísznövényekkel
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, két lépcsőházas, függőfolyosós, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla, vagy beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél-, vagy vasbeton gerendás közbenő födém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	az épület két bejárattal rendelkezik, egy az Alkotás utca, egy pedig a Kiss János altábornagy utca felől

A helyszíni szemle időpontjában a Kiss János utcai bejárat és a lépcsőház felújítás alatt állt, azt használni nem lehetett. A Kiss János altábornagy utcai lépcsőház 2 emeletes kialakítású.

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcai	(Kiss János altábornagy utca)		
Tájolás (lakószobák):	DK-i			
Benapozottság:	gyenge			
Komfort fokozat:	félkomfortos	(fűtésrendszer nincs kiépítve, melegvíz vételre nincs lehetőség)		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,7 m.		
Alaprajzi elrendezés:	jó			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
Homlokzati nyílászárók:	gerébtokos ablakok belső fa spalettával és fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	hajópadló			
Vizes helyiségek felületképzése:	nincs burkolat			
Vizes helyiségek burkolata:	nincs burkolat			
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	a szanitereket eltávolították		
Konyha beépítettsége/jellege:	nincs kiépítve			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	konyha önálló udvari bejárattal rendelkezik, a kamrából ajtó nyílik a világítóudvarra			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

A lakás az épület 2. lépcsőházában található, a Kiss János altábornagy utcai oldalon, bejárata az épület udvaráról nyílik. A lakószobák ablakai a Kiss János altábornagy utcára néznek, DK-i tájolással. A benapozottság gyenge. A lakásban konyha, fürdőszoba, WC nincs kiépítve, feltehetőleg egy megkezdett felújítás alkalmával ezeket a felszereléseket eltávolították, a burkolatokat leverték. Fűtésrendszer nincs kiépítve, melegvíz vételre alkalmas készülék nincs a lakásban.

Több helyen nagyobb felületeken mennyezet felőli ázás nyomok láthatók.

A lakás elhanyagolt, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 2.				
előszoba	hajópadló	13,58	100%	13,58
szoba	hajópadló	24,75	100%	24,75
szoba	hajópadló	18,77	100%	18,77
félszoba	hajópadló	8,01	100%	8,01
fürdőszoba	-	6,35	100%	6,35
WC	-	1,25	100%	1,25
kamra	-	2,16	100%	2,16
konyha	-	8,78	100%	8,78
Összesen (kerekítve):		83,65		83,65

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	84,00
--	--------------

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 2016), 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/kínálási 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 díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 37. lh:2. földszint 2.	XII. kerület, Határőr út	XII. kerület, Győri út	XII. kerület, Krisztinaváros	XII. kerület, Márvány utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	84,0	62	74	71	80
Emelet	földszint	félszuterén	földszint	földszint	földszint
Fekvés (lakószobák):	utcai	kertre néz	kertre néz	utcai	kertre néz
Benapozottság:	gyenge	közepes	közepes	gyenge	jó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	gáz cirkó	távfűtés	nincs kiépítve	házközponti
Műszaki állapot:	felújítandó	jó	jó	felújítandó	közepes
Alaprajzi elrendezés:	jó	jó	jó	jó	jó
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Épületszerkezet:	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Épület állapota:	közepes	jó	közepes	jó	közepes
Ajánlat ára		75 000 000	96 900 000	74 900 000	99 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 209 677	1 309 459	1 054 930	1 248 750
Ajánlat ideje		2025. máj..	2025. máj..	2025. máj..	2025. máj..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 088 710	1 178 514	949 437	1 123 875
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	alapterület	-5%	0%	-2%	0%
építészeti szempontok	emelet	15%	0%	0%	0%
használati szempontok	fekvés	-5%	-3%	0%	-3%
használati szempontok	benapozottság	-2%	-2%	0%	-3%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	-3%	0%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-10%	0%	-5%
műszaki szempontok	épület állapota	-2%	0%	-2%	0%
Összes korrekció		-17%	-18%	-4%	-14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		903 629	966 381	911 459	966 533
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		937 000			
Becsült piaci érték, kerekítve:		78 700 000 Ft			

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

78 700 000 Ft

azaz Hetvennyolcmillió-hétszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	84	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 400	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 084 480 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	92 534 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	92 534 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	61 690 Ft
Költségek összesen:		246 758 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 837 722 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		56 754 432 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	145 000	12 180 000 Ft
Becsült érték:		44 574 432 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**44 600 000 Ft**azaz **Negyvennégymillió-hatszázezer- 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	78 700 000 Ft	100%	78 700 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	44 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	78 700 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

78 700 000 Ft

azaz **Hetvennyolcmillió-hétszázezer- 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, 2025. május 13.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/223320/2023

2023.06.07

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7679/0/A/17 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 37. lh:2. földszint. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklás	84	2 1	303/10000	önkormányzati
---------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 345518/1/2003/93.12.28

2. bejegyző határozat: 184921/1993/1993.09.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 184921/1993/1993.09.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 184921/1993/1993.09.30

jogcím: eredeti felvétel 184921/1993/1993.09.30

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

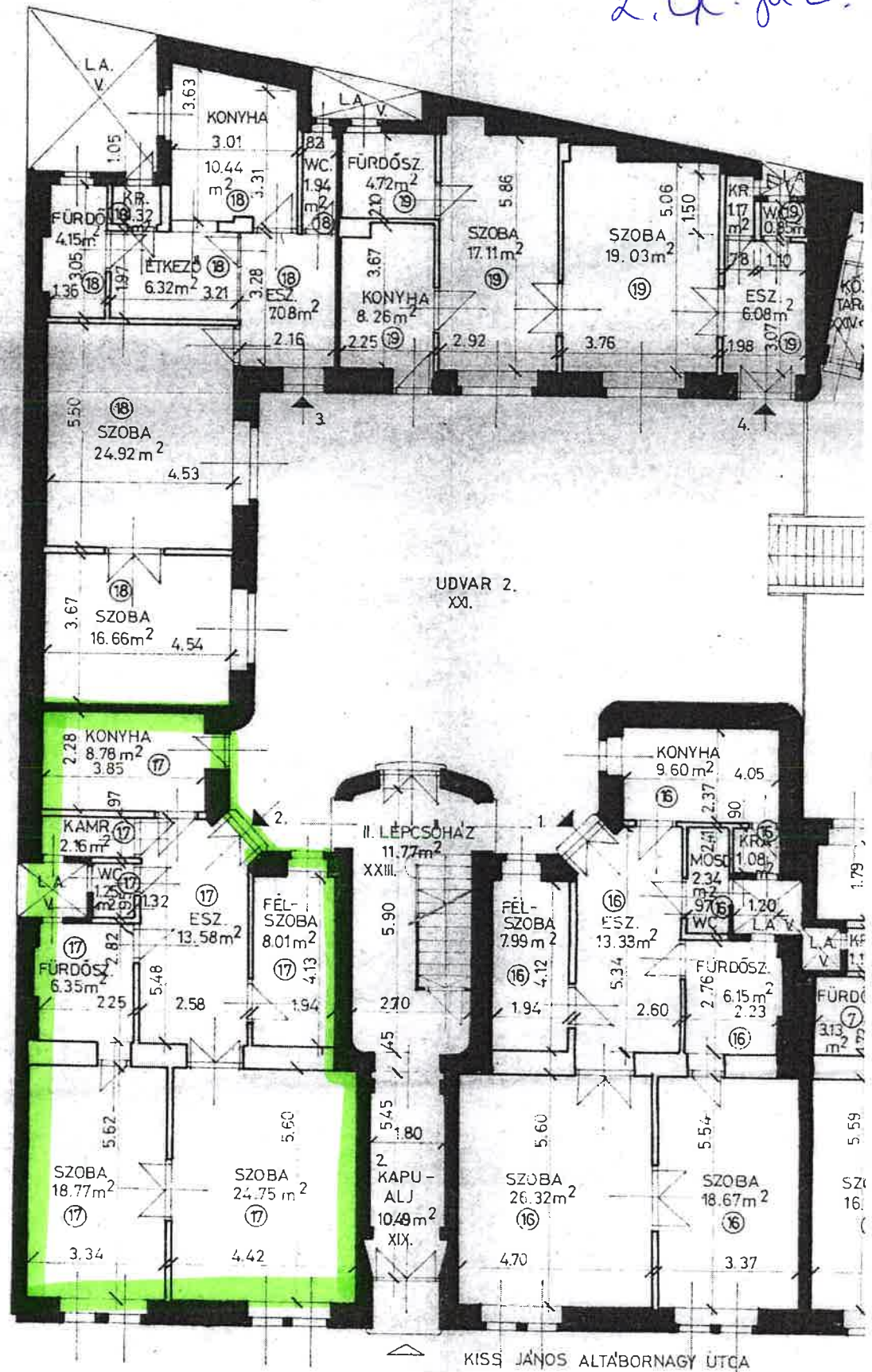
III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Alaprajz 37
2. Et. - 2.



II. LÉPCSŐ	1.	DR. PÁSTHY MIKLÓS	85.48 m ²
	2.	BERECZ SÁNDOR	83.65 m ²
	3.	SCHIFFER ALAJOS	72.83 m ²
	4.	VAJDA GYÖRGY	57.22 m ²

I. LÉPCSŐ

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 37. lh: 2. földszint 2.

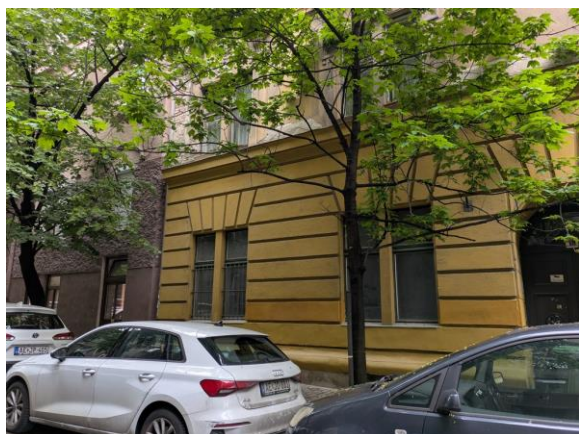
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



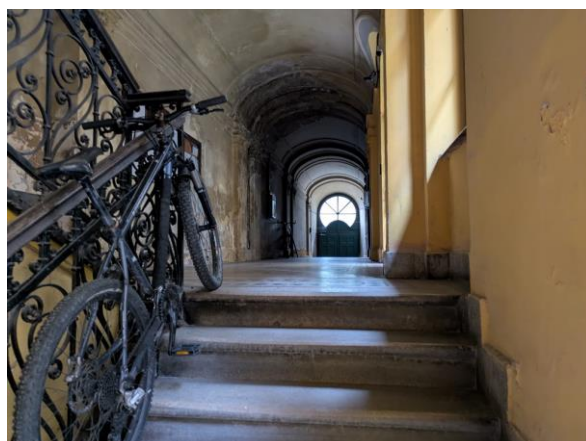
03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. bejárat kapu



05. kapualj

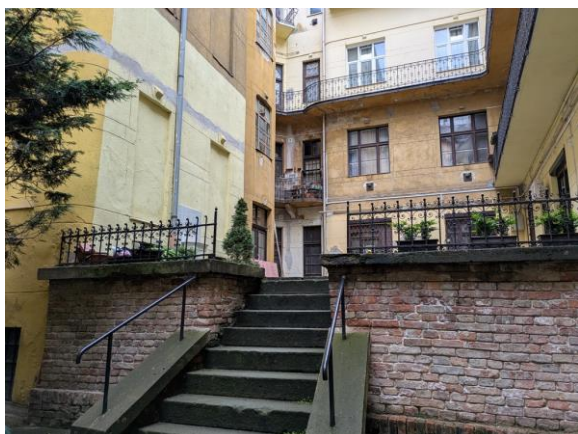


06. lépcsőház

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 37. lh: 2. földszint 2.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvar



08. udvar



09. udvar



10. Kiss János altábornagy utcai lépcsőház



11. értékelt lakás bejárata



12. előszoba

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 37. lh: 2. földszint 2.

[ingatlanerteke.hu](mailto:tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu)
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. gázóra



14. villanyóra



15. konyha



16. kamra



17. félszoba



18. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 37. lh: 2. földszint 2.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. szoba



20. szoba



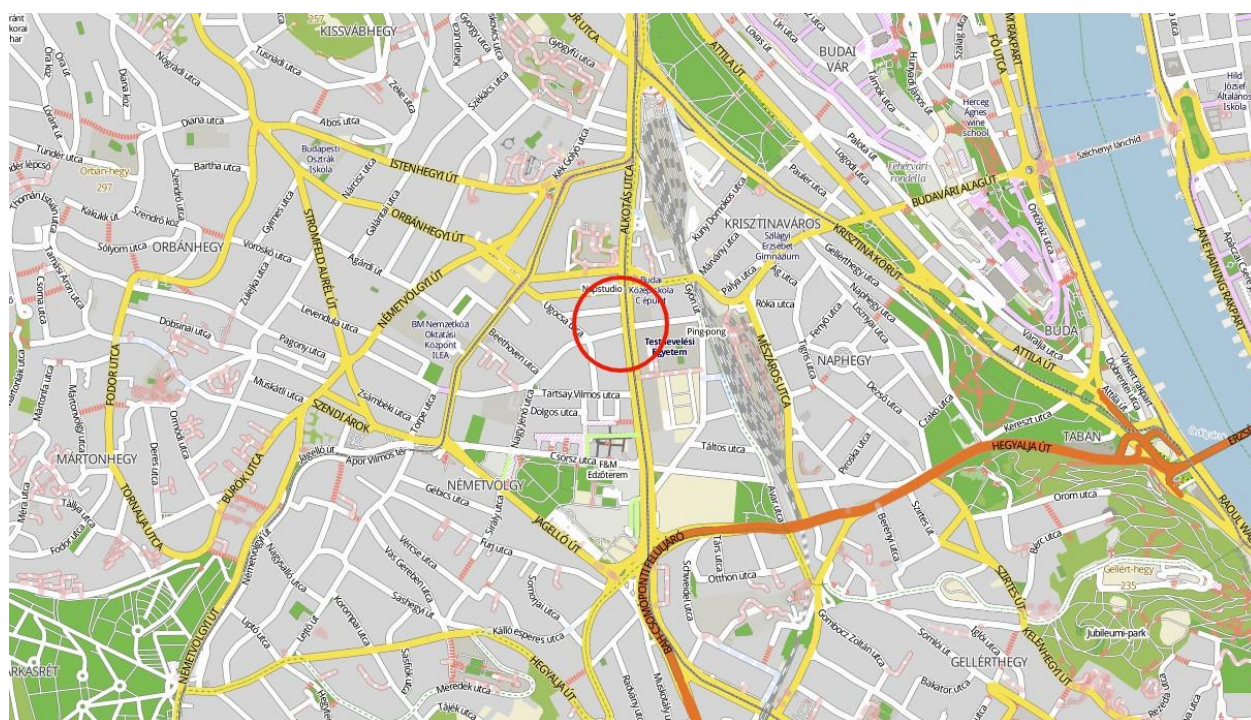
21. szoba



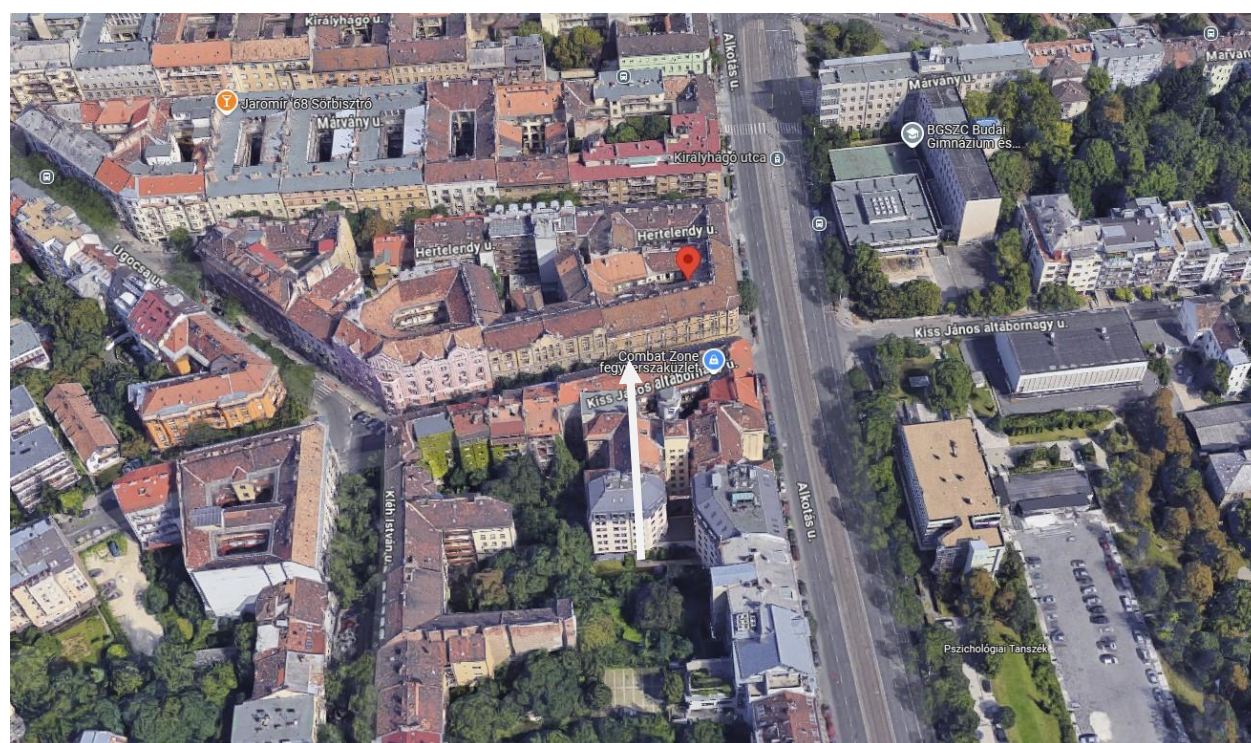
22. fürdőszoba

Földrajzi térkép:

1123 Budapest, Alkotás utca 37. lh: 2. földszint 2.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1121 BUDAPEST, Árnyas út 30. földszint 1.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 10856/0/A/1

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. május 13.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
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)	: 1121 BUDAPEST
Utca, házszám	: Árnyas út 30. földszint 1.
Hrsz.	: 10856/0/A/1
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)	: 72 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 72 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 3 egész szoba
Eszmei hányad	: 243/1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. május 6.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. május 13.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. november 9.

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

81 800 000 Ft azaz **Nyolcvanegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

LEVELEKI Tünde Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.05.13 11:46:34 +02'00'

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. május 13.

1. ELŐZMÉNY

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

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

1121 BUDAPEST, Árnys út 30. földszint 1.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) 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):	1121 BUDAPEST, Árnys út 30. földszint 1.
Helyrajzi száma:	10856/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	72 m ²
Lakószobák száma:	3 egész szoba
Eszmei hányad	243/1000
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest XII. kerület
Városrész:	Zugliget
Övezet jellege:	hegyvidéki kisvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	több, mint 50%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz
Utca felszíne:	enyhén lejtős
Utca burkolata:	aszfaltozott járdázatlan
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	közepes
Parkolási övezet:	nem 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 II. kerületben, "Zugliget" városrészben, az Árnyas út 30. szám alatt fekszik. Az utca K - Ny-i hossz tengelyű, értékelt szakasza enyhén lejtős felszínű, alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázatlan, keskeny mellékút, melyből kifolyólag az utcában parkolni nem lehetséges. A terület laza beépítettségű, a zöld terület aránya megközelítőleg 70%. A környező épületek jellemzően alacsony lakás számú kertes társasházak, vagy családi házak, ikerházak. Építési idejük vegyes, de néhány kivételtől eltekintve közepes, vagy jó műszaki állapotúak.

A parkolás idegen gépjárművek részére csak korlátozott számban megoldott a Sztehlo Gábor utcában, nem fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a Zugligeti úton, vagy a Budakeszi úton közlekedő BKK buszjáratok biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan lépcsőn, vagy az Árnyas úton gyalog érhető el.

Az értékelt ingatlan egy lejtős felszínű magánúton közelíthető meg gyalogosan, vagy gépkocsival, de parkolni csak a telken belül lehetséges. A terület Infrastrukturális ellátottsága közepes, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások, az ingatlan környezetében 1500-2000 méteren belül többségében megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	hegyvidéki kisvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat (magánút)
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i utcafronti tájolású, feltöltött, csaknem sík felszínű
Beépítettség:	szabadon álló előkertés elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 45%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	fák, bokrok, dísnövények, füves terület
Egyéb:	a telken két önálló épület áll
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1970-1980 közé tehető
Épület jellege:	Az értékelt ingatlant befogadó épület a telken az "A" jelű, Árnyas úthoz közelebb eső, mely két lakásból áll, mindkettő a kert felől önálló bejárattal rendelkezik.
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor és földszint
Alapozás:	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg vasbeton gerendás födém
Tetőszerkezete:	az értékelt épületrész lapos tetős
Tetőfedés:	bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	az értékelt épületrész egy nyeregtetős, jó állapotú épület toldaléka, da feltehetőleg az értékelt épületrész régebbi építésű, a nyeregtetős épületet később építették hozzá

Az értékelt lakást befogadó épület a telken a bejárattól jobbra helyezkedik el, lapos tetős, tégl szerkezetű, egyszerű vonalvezetésű, önálló bejárattal rendelkezik a jókert felől. Korának megfelelő, átlagos műszaki állapotú.

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	kertből	nyílik
Fekvés (lakószobák):	udvarra néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	É-i és D-i			
Benapozottság:	megfelelő			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagos	3,1 m.		
Alaprajzi elrendezés:	jó			
Fűtési rendszer:	gázkonvektor			
Alternatív fűtési lehetőség:	cserépkályha			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve		(villany, vagy gázbojler leszerelve)	
Hűtés:	nincs klíma			
	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
Homlokzati nyílászárók:	gerébtokos ablakok, részben belső fa spalettával, kétszárnyas fa szerkezetű bejárati ajtó és belső üvegezett fa ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Konyha beépítettsége/jellege:	nincs kialakítva, mindössze egy régi tűzhely található benne			
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	-			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	-			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint				
előszoba-konyha	kerámia járólap	5,80	100%	5,80
fürdőszoba	kerámia járólap	7,49	100%	7,49
szoba	parketta	9,69	100%	9,69
szoba	parketta	21,59	100%	21,59
szoba	parketta	27,73	100%	27,73
Összesen (kerekítve):		72,30		72,30

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	72,00
--	--------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésemre bocsátott alaprajz, valamint a helyszíni mérés alapján vettem figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), 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:	1121 BUDAPEST, Árnys út 30. földszint 1.	XII. kerület, Árnys út	XII. kerület, Árnys út	XII. kerület, Janka út	XII. kerület, Dániel út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	72,0	65	63	53	60
Emelet	földszint	2. emelet	1. emelet	földszint	2. emelet
Fekvés (lakószobák):	kertre néz	kertre néz	kertre néz	kertre néz	panorámás
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	házközponti	gáz cirkó	gáz cirkó	gázkonvektor
Műszaki állapot:	felújítandó	jó	felújított	közepes	felújított
Kertkapcsolat	igen	nem	nem	igen	nem
Klíma	nincs	nincs	van	nincs	nincs
Építés ideje:	1970-1980 közé tehető	1950 és 1980 között	1950 és 1980 között	1950 és 1980 között	1950 és 1980 között
Erkély / terasz	-	10 m2	6 m2	4 m2	7 m2
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Parkolás:	-	-	udvari beálló	-	-
Ajánlat ára		85 500 000	109 000 000	79 000 000	94 300 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 315 385	1 730 159	1 490 566	1 571 667
Ajánlat ideje		2025. máj..	2025. máj..	2025. máj..	2025. máj..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 183 846	1 557 143	1 341 509	1 414 500
Korrekciós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	0%	-3%
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	-3%	-2%
építészeti szempontok	emelet	0%	-2%	0%	0%
használati szempontok	fekvés	0%	0%	0%	-5%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	-3%	-3%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-15%	-7%	-15%
használati szempontok	klíma	0%	-2%	0%	0%
használati szempontok	kertkapcsolat	3%	0%	3%	3%
használati szempontok	parkolás	0%	-3%	0%	0%
Összes korrekció		-10%	-25%	-10%	-22%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 065 462	1 167 857	1 207 358	1 103 310
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 135 997			
Becsült piaci érték, kerekítve:		81 800 000 Ft			

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

81 800 000 Ft

azaz Nyolcvanegymillió-nyolcszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	72	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 700	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 036 960 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	91 109 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	91 109 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	91 109 Ft
Költségek összesen:		273 326 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 763 634 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		55 272 672 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	125 000	9 000 000 Ft
Becsült érték:		46 272 672 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**46 300 000 Ft**azaz **Negyvenhatmillió-háromszázezer- 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	81 800 000 Ft	100%	81 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	46 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	81 800 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

81 800 000 Ft

azaz **Nyolcvanegymillió-nyolcszázezer- 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, 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. május 13.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/261048/2023

2023.07.05

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 10856/0/A/1 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Árnyas út 30. földszint. 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	72	3 0	243/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/

2. bejegyző határozat: 55214/1974/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z**3. tulajdoni hányad: 1/1**

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

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Hand-drawn architectural floor plan of a house, labeled "Földszinti alaprajz." (Ground floor plan). The plan shows a central hall (Szoba) with a fireplace (Kályha) and a window (Függöny). To the left is a kitchen (Konyha) with a sink (Mosdó) and a door leading to a small garden (Kert). To the right is a bathroom (Fürdősz.) and a terrace (Terás). The plan includes dimensions for rooms and overall building size (10.00m by 10.00m).



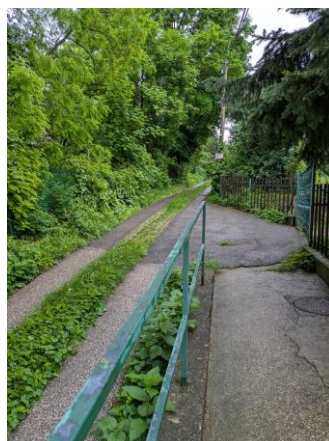
01. utcakép



02. értékelt ingatlant befogadó terület az Árnyas út felől



03. az értékelt ingatlan bejáratához vezető magánút



04. az értékelt ingatlan bejáratához vezető magánút



05. kertkapu



06. udvar – „A” és „B” épület

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Árnyas út 30. földszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvar



08. értékelt lakás ablakai



09. értékelt lakás ablaka



10. bejáráti ajtó



11. bejáráti ajtó



12. előszoba

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Árnyas út 30. földszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

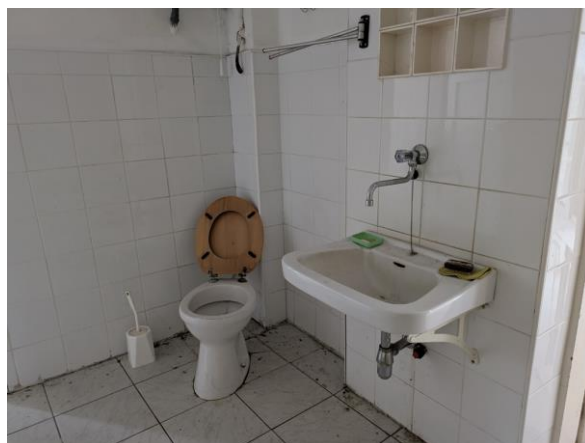
13. konyha



14. konyha



15. fürdőszoba



16. fürdőszoba



17. előszoba



18. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Árnyas út 30. földszint 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. szoba



20. szoba



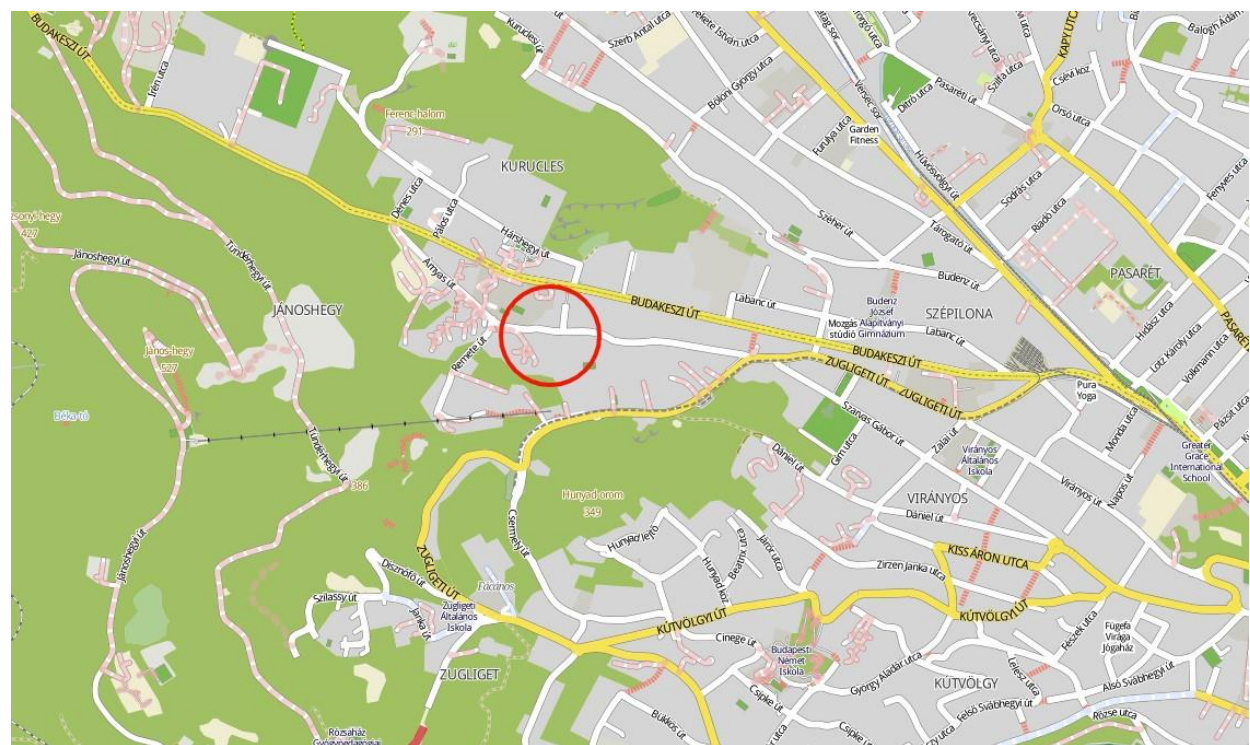
21. szoba



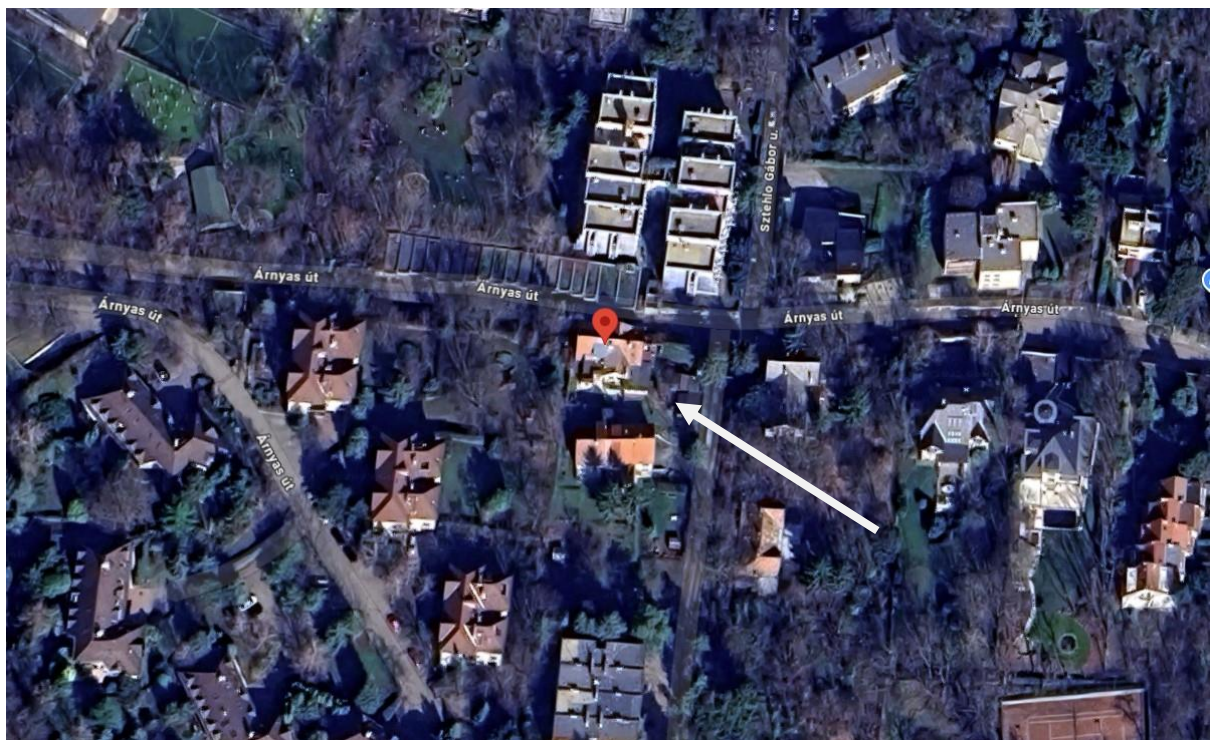
22. nyílászáró

Földrajzi térkép:

1121 Budapest, Árnyas út 30. földszint 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület
13043/5/A/5 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecsülő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecsülő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.05.07



Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.

Az értékbecsülés fordulónapja:

2025.04.23

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	lakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I 3043/5/A/5 hrsz.	
Természetben:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I 3043/5/A/5 hrsz.	
HRSZ:	I 3043/5/A/5	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Ingotlan nettó alapterülete:	54 m ²	
Ingotlan redukált alapterülete:	54 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	lakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingotlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingotlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	I	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam / Költség alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.04.23	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	75 600 000	Forint
	Azaz Hetvenötmillió-Hatszázezer Forint	
Az ingotlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.		
Az értékebecslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni 1/1 hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz. alatti ingatlan 1/1 **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de a szemle során vízórárt fotózni nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan a földszinten az 1/A jelű ajtó. Az ingatlanból nyíló tároló/teraszt jellegére való tekintettel alapterületét redukáltuk. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alaprajz szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó

adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, 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.

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, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezettük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

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 pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2025.04.02

1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A		belterület
Hrsz:		I3043/5/A/5
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	lakás	
Területe:	55	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	3.	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest 2. kerület
Lakosainak száma:	85 803 fő
Település leírása:	Budapest II. kerülete a Duna jobb partján, Budán fekszik. Északon a III. kerület, északkeleten Solymár, nyugaton Nagykovácsi és Budakeszi, délen a XII. kerület és az I. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület és a Margit-sziget határolja.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Szilágyi Erzsébet fasor felől közelíthető meg gépjárművel vagy távolsági busszal. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen fizetős övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadonálló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, fsz+3 emelet kiépítésű társasház, földszinten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban a fűtést központi kazán radiátorokkal, a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

lakás		
Nettó alapterülete	54,405	m ²
Szintek száma	fszt+3em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1930	
		
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tetőszerkezet, héjalás	sátortető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa és műanyag beltéri ajtók, fém ipari kapuk
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	központi	radiátor
Melegvíz	villanybojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tetőszerkezete felújítandó. Összességében az épület felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint lakás besorolású ingatlan.

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I/3043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	--	-------------------	------------

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első felében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándéokra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámától 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékra, vidéken 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentették árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedében országosan 11 százalékra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelve ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése

mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekek vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedévében, de a következő fél évre előretekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előretekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedévében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedévben az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind vidéken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent. **Forrás:** MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, bővítés, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Hozam / Költség alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	75,6	MFt	súly:	100%	75,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	44,6	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **75,60 MFt**

75 600 000 Forint

Azaz Hetvenötmillió-Hatszázezer Forint

Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I3043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	13043/5/A/5			
Telek terület:	55			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	7,54 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	18,91 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	11,19 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	2,89 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	0,95 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő	5,83 m ²	parketta	felújítandó
	előszoba	6,16 m ²	parketta	felújítandó
	tároló/terasz 1,87 m ² (50%)	0,94 m ²	beton	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		54,41 m ²	100%	54,41 m ²
Mindösszesen:		54,41 m ²		54,41 m ²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Budapest II. kerület, Pasaréti út	Budapest XII. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor	Budapest II. kerület, Fillér utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1970	1940	1980
Adat forrása:		saját adat	saját adat	https://ingatlan.com/34710197
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		90 600 000	66 500 000	68 000 000
redukált alapterület (m2)	54,4	56	53	43
nettó alapterület	54,41	56	53	43
fajlagos ár		1 617 857	1 254 717	1 581 395
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.03	2024.02	2025.05
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,15	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 617 857	1 442 925	1 423 256
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés	Pasarét Szilágyi Erzsébet fasor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	54	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
fűtési mód/komfort	központi radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
építés éve	1930	1970 1,00	1940 1,00	1980 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 375 179	1 370 778	1 423 256
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	54,41	-15%	-5%	0%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 389 737,562			
becsült érték (Ft)	75 608 672			
Becsült érték kerekítve (Ft)	75 600 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyamot táblázatot. 10 éves határozott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi bérleti díjak függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

A vizsgált ingatlant a tulajdonos használatában van, így az értékelés során piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk.

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **4 534,57 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **95%-on** vettük figyelembe, azt követően **95%-ot** feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **800 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%-ban** vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2024	május	6,94
	június	6,81
	július	6,39
	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
Átlag		6,63

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,60%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,10%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E)	7,40%

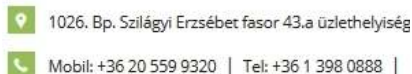
A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,40%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Budapest II. kerület, Pasaréti út	Budapest II. kerület, Fillér utca	Budapest II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	2000	1980	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34706469	https://ingatlan.com/33978287	https://ingatlan.com/34724740
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		300 000	260 000	395 000
redukált alapterület (m2)	54	50	50	69
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		6 000	5 200	5 725
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.05	2025.05	2025.05
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		5 700	4 940	5 438
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	54	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	központi radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1930	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
iroda-műhely/raktár arány	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	terasz	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 560	4 693	4 351
SÚLYOZÁS				
		-20,00%	-5,00%	-20,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 534,57			



Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I/3043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I3043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/142745/2025

2025.04.02

BUDAPEST ILKER.

Belterület 13043/5/A/5 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint. ajtó:1/A. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	55	1 1	46/1000	magán
Bejegyző határozat: 51509/1994/1994.02.05				
lakás	55	1 1	46/1000	magán
Bejegyző határozat: 51509/1994/1994.02.05				

2. bejegyző határozat: 500002/132/1998/98.01.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55476/1/2000/00.02.03

jogcím: adásvétel 165087/1994.VII.19./ Magyar Állam

jogcím: közbenső tulajdonostól

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

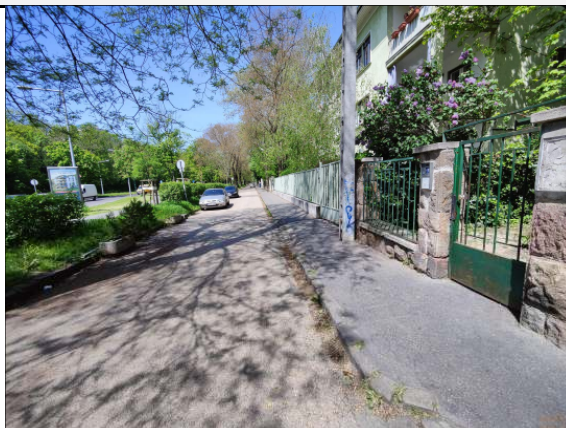
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A. Hrsz.: 13043/5/A/5



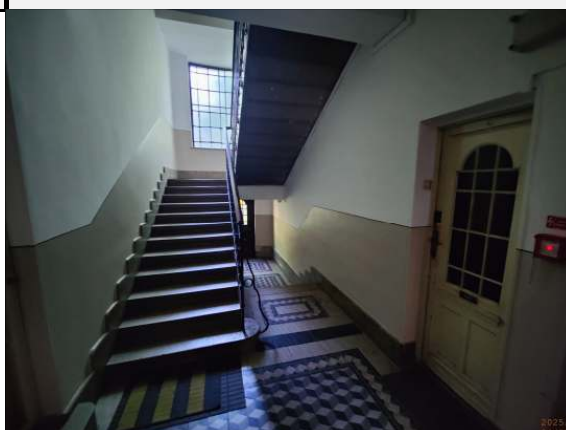
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



házsám

lh.

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A.

Hrsz.:

13043/5/A/5



ajtószám



előszoba



villanyóra



gázóra



fürdő



fürdő

Fényképek

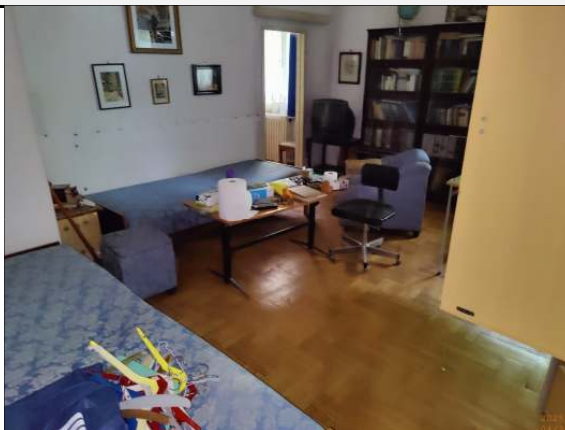
Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A.

Hrsz.:

13043/5/A/5



fürdő, bojler



szoba



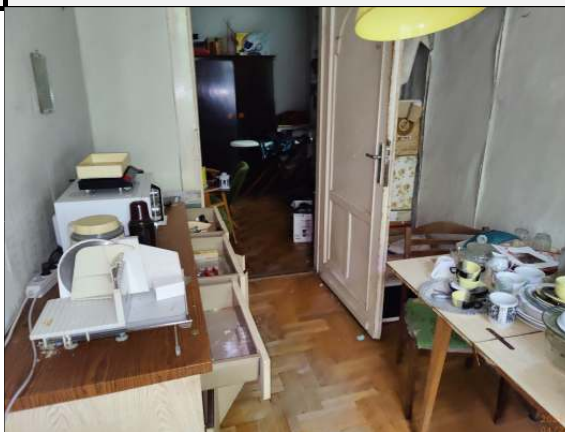
szoba



szoba



szoba



szoba

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A.

Hrsz.:

13043/5/A/5



szoba



szoba



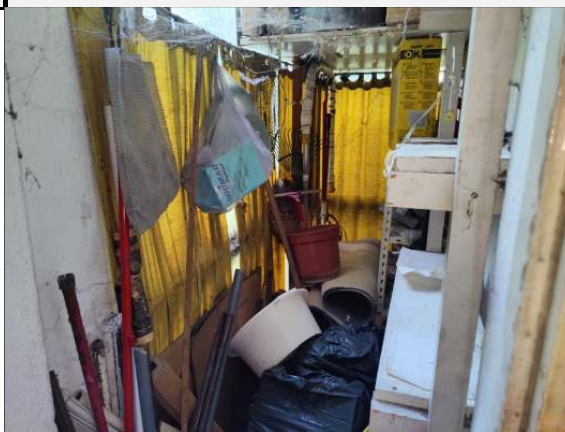
konyha



konyha



wc



külső tár.

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A. Hrsz.: 13043/5/A/5



szoba

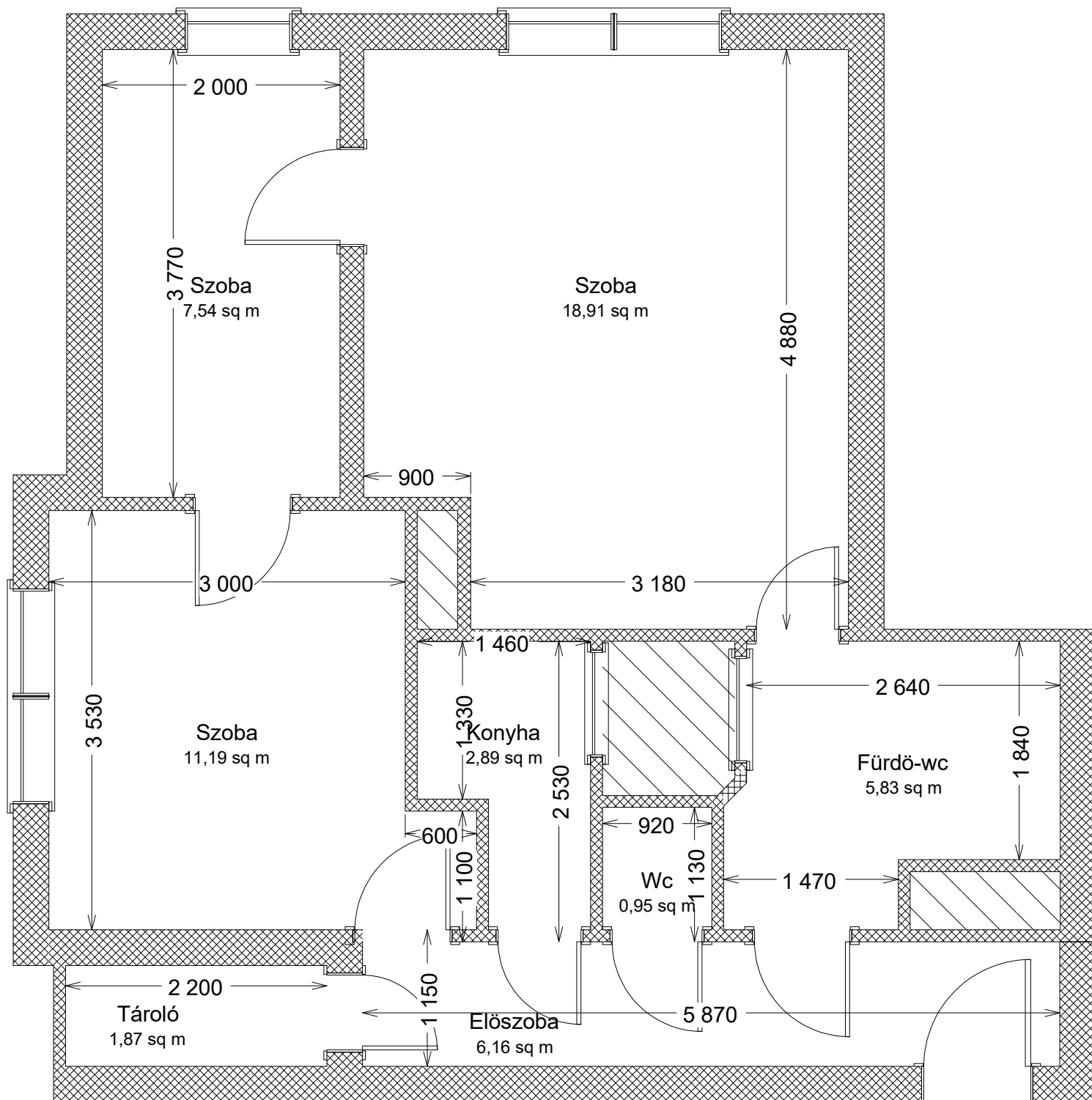


szoba

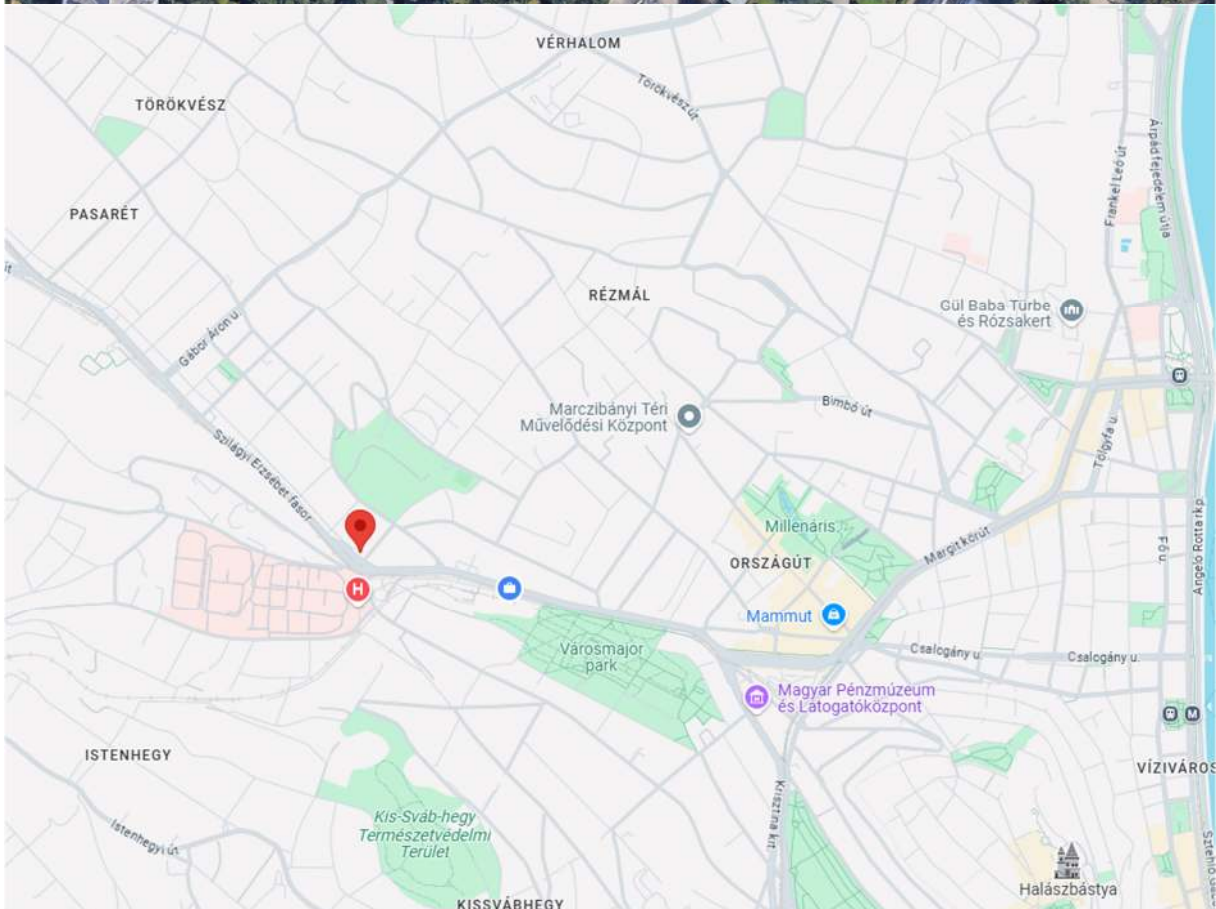
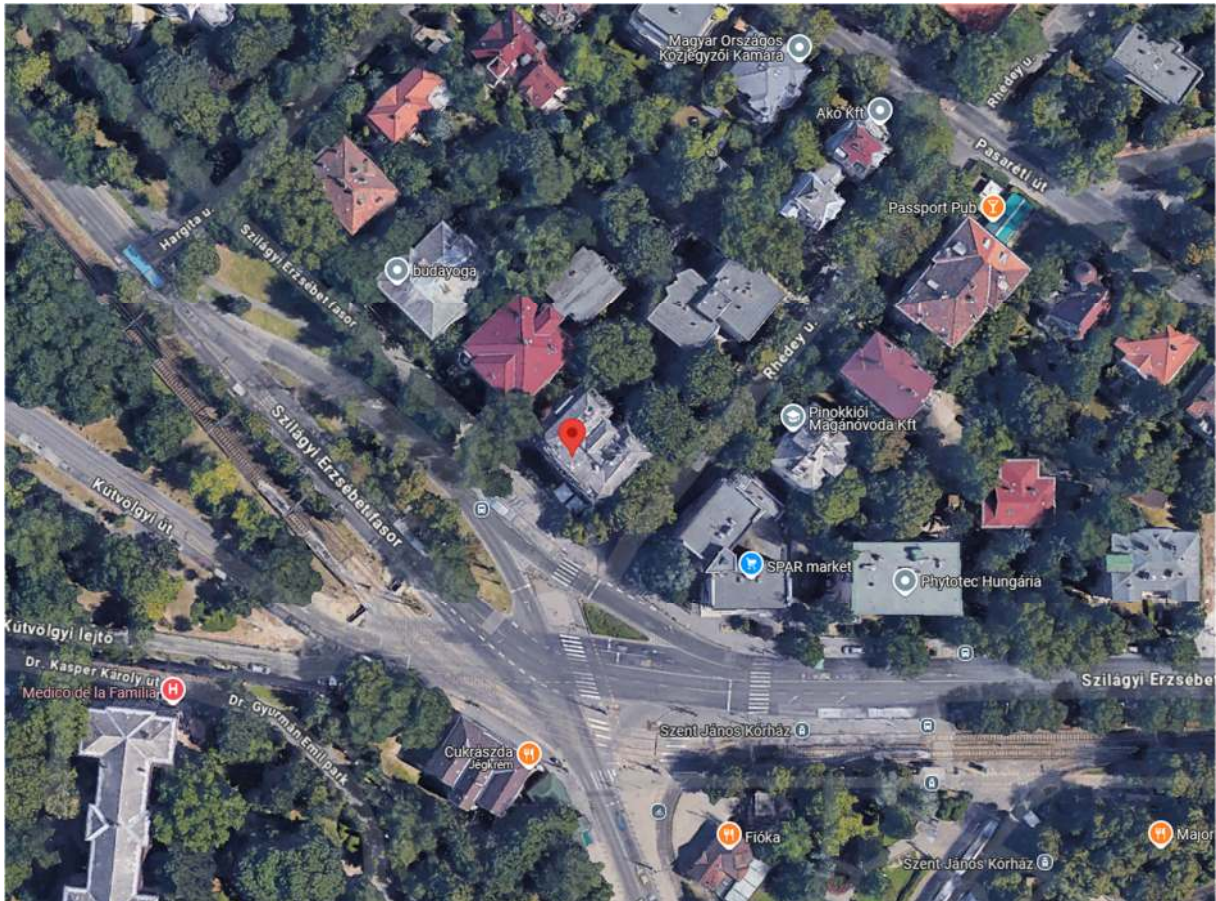


szoba





Térképek



ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 858 4078



Budapest II. kerület, Fillér utca 34.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
68 millió Ft	43 m ²	1 + 1 fél

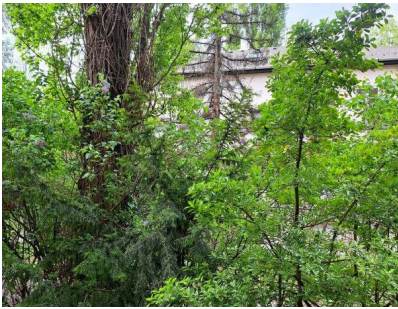
Ingatlan állapota	felújítandó	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	nincs megadva	Tájolás	északnyugat
Emelet	1	Kilátás	kertre néz
Épület szintjei	3	Erkély mérete	10 m²
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nem
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	utca, közterület

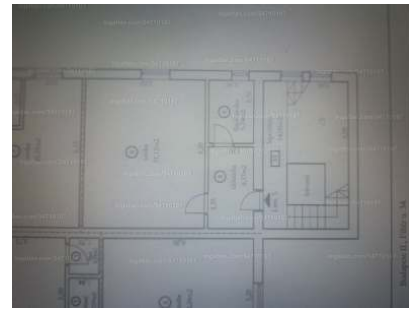
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gáz (konvektor)
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Közös költség

11 000 Ft/hó

Széll Kálmán tértől, Millenáristól, Városmajortól 6-10 perc sétára de már zöld, hegyvidéki környezetben eladó villaépület első emeletén, oldalkertre néző, felújítandó, 43m²-es lakás. A ház szép zöld, csendes, utcáról nem belátható, apró játszótérszerű kerttel rendelkezik. Az erkély a ház közös padlásterének szélén közös használatúként található. A lakás jelenleg egy szobás, de másfélszobássá alakítható (amerikai konyhásként). Mivel teljesen felújítandó így teljesen saját ízlésre lehet alakítani és a később történő munkálatok is teljesen controllálhatóak (pl.: a megfelelő minőségben és anyagokkal végezték) ellentétben már egy kész felújítással. Jelenleg tulajdoni kap szerint 40m²-es, de az alapító okirat módosítása elkezdődött. Jelenleg nem áll módunkban ingstlanközvetítőt megbízni.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34710197>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Polyakovszky Andrea
Avitek ingatlan

Prémium Partner

+36 30 366 0068



Budapest II. kerület, Pasaréti út

Kiadó téglalakás

Ár havonta
300 000 FtAlapterület
50 m²Szobák
2

Ingatlan állapota	újszerű	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	2001 és 2010 között	Tájolás	délnyugat
Komfort	összkomfortos	Kilátás	kertre néz
Emelet	földszint	Erkély mérete	11 m²
Épület szintjei	4	Kertkapcsolatos	igen
Lift	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Gépesített	igen
Légkondicionáló	van	Kisállat	nincs megadva
Bútorozott	részben	Dohányzás	nem megengedett
Költözhető	azonnal	Parkolás	teremgarázs hely - kötelező kibérelni
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolóhely ára	30 000 Ft/hó
Akadálymentesített	nincs megadva		

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, padlófűtés
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van
Rezsiköltség	20 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	30 Ft/hó		

Bp., 2. ker. PASARÉTEN, kertkapcsolatos lakás kiadó AUTÓBEÁLLÓVAL

For English, please, scroll down

Szeretne a Pasaréti tér közelében CSENDES, ÚJSZERŰ lakást bérelni? Kérem, írja meg kommentben!

Főbb jellemzői néhány szóban:

- csendes, kertkapcsolatos terasz
- bútorozatlan, gépesített
- légkondi
- autóbeálló teremgarázsban

Részletes információk a lakásról:

Bp., 2. ker. PASARÉTI úton, Pasaréti tér közelében található lakóparkban, 50 nm-es, 11 nm teraszos, nappali + 1 hálószobás, földszinti, kertkapcsolatos, bútorozatlan, gépesített lakás kiadó autóbeállóval. A csendes, újszerű lakás délnyugati fekvésű, teraszáról gyönyörködhetünk a szép, zöld kertben. A dupla, fa ablakok redőnyökkel felszereltek. Biztonsági bejárati ajtó védi a lakást, valamint riasztó is rendelkezésre áll.

Az amerikai konyhában beépített bútor, elektromos főzőlap, sütő, mosogatógép, hűtő rendelkezésre áll. A fürdőszobában kád és zuhany, mosdó és mosógép található. Az előszobában beépített szekrény és a hálószobában ruhásszekrény biztosít helyet a tárolásra.

Videóbejárás, alaprajz megtekinthető a hirdetésben.

A fűtést cirkó kazán biztosítja, a hidegburkolatok alatt padlófűtéssel.

A közös költség vízzel 30 000 Ft, a rezsi kb. 20 000 Ft/hó

A teremgarázsban 1 autó részére beállási lehetőség 30 000 Ft/hó

Az elegáns, madárcsicsergős lakóparkban található, karbantartott társasház 2007-ben épült, gondozott kert veszi körül.

Pár lépésre elérhető a 5 és 29-es busz és a 61, 56 villamosok.

A közelben a Rózsadomb Bevásárlóközpont, a Pasaréti téren Aldi, posta és vendéglátóhelyek találhatóak.

Remek szabadidős programokat nyújtanak a közeli kirándulóhelyek, barlangok.

Bérleti díj: 300 000 Ft/hó + rezsi + 30 000 Ft/hó 1 teremgarázs hely

Minimum 1 évre bérelhető, 2 havi kaucióval, azonnal költözhető.

Várom megtisztelő érdeklődését akár hétvégén is.

English

Bp., District 2, PASARÉT, garden-connected apartment for rent WITH CAR PARK

Would you like to rent a QUIET, NEW apartment near Pasaréti Square? Please write in a comment!

Main features in a few words:

- quiet, garden-connected terrace
- unfurnished, equipped
- air condition
- car parking in a garage

Detailed information about the apartment:

Bp., District 2, PASARÉTI ROAD, in a residential park near Pasaréti Square, 50 sqm, 11 sqm terrace, living room + 1 bedroom, ground floor, garden-connected, unfurnished, equipped apartment for rent with car parking.

The quiet, new like apartment is southwest-facing, and from its terrace you can admire the beautiful, green garden. The double, wooden windows are equipped with shutters. A security entrance door protects the apartment, and an alarm is also available.

The American kitchen has built-in furniture, electric hob, oven, dishwasher, and refrigerator. The bathroom has bathtub and shower, sink, and washing machine. A built-in wardrobe in the hallway and a wardrobe in the bedroom provide storage space.

Video tour, floor plan can be viewed in the ad.

The heating is provided by a circular boiler, with underfloor heating under the cold tiles.

The common cost including water is 30,000 HUF, and the utility costs are approx. 20,000 HUF/month

The possibility of parking for 1 car in the garage is HUF 30 000/month

The well-maintained condominium located in an elegant, bird-chirping residential park was built in 2007 and is surrounded by a well-kept garden.

Buses 5 and 29 and trams 61 and 56 are a few steps away.

The Rózsadomb Shopping Center is nearby, and there is an Aldi, post office, and restaurants on Pasaréti Square.

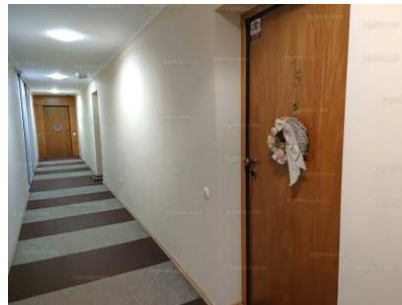
The nearby hiking trails and caves offer great leisure programs.

Rental fee including parking: 300,000 HUF/month + utilities + 30 000 HUF/month parking in the garage

Minimum rent for 1 year, 2 months deposit, ready to move in immediately.

You can contact me in English as well even on the weekends





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34706469>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Erdélyi Krisztina
Pasarét Ingatlanüzlet Management
Kft.

**+36 30 250 5040**

Budapest II. kerület, Fillér utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
260 000 Ft

Alapterület
50 m²

Szobák
2

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	délnyugat
Emelet	félemelet	Kilátás	kertre néz
Épület szintjei	nincs megadva	Erkély mérete	4 m²
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Gépesített	igen
Bútorozott	megegyezés szerint	Kisállat	nincs megadva
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva	Fűtés	gázkazán

Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

II.Fillér utca tetején, csendes, rendezett házban remek beosztású , erkélyes, néhány éve felújított 2 külön bejáratú szobás lakás.

Modern, konyha, nagy gardrób az előszobában, külön wc, Dny-i fekvésű erkély.

A nyílászárók cseréjének megrendelése megtörtént, így elkerülhetetlen a rácsok és új ablakok, erkélyajtó lesz.

A lakásban néhány dolgot a tulajdonos frissített:

zuhanycsere , festés, lámpák cseréje

Parkolási engedély kiváltása lehetséges.

Kulcs van, rugalmas mutató.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33978287>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 421 5591



Budapest II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor

Kiadó téglalakás

Ár havonta
395 000 Ft
1000 €

Alapterület
69 m²

Szobák
2

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	1950 és 1980 között	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	összkomfortos	Tájolás	dél
Emelet	2	Kilátás	panorámás
Épület szintjei	5	Erkély mérete	5 m²
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Gépesített	igen
Bútorozott	nincs megadva	Kisállat	nem hozható
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	utca, közterület

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

KIADÓ PRÉMIUM LAKÁS A 2. KERÜLETBEN A SZILÁGYI ERZSÉBET FASORON!

Tágas terek, gyönyörű panoráma, világos, napos lakás

Budapest egyik legkedveltebb részén, a Szilágyi Erzsébet fasoron kiadó egy 69 nm-es, nappali + 1 hálósobás, teljes körűen és prémium minőségben felújított lakás.

Elosztása: tágas, világos nappali erkéllyel és kilátással a Városmajorra és a Kis-Sváb hegyre. Külön nyíló hálósoba, gardrób, modern fürdőszoba, teljesen új, gépesített konyha.

Kiváló lokáció: könnyű közlekedés, zöld környezet, közelben üzletek, kávézók és parkok.
Igényes belső tér: minőségi burkolatok, prémium konyhai és fürdőszobai felszereltség, elegáns design.

Ha egy modern, kényelmes és elegáns otthont keresel a város egyik legjobb részén, ne hagyd ki ezt a lehetőséget, május 15-től bérelhető!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34724740>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.