

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

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 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):	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	fa tokozatú		ablak(ok)
	rossz állapotú gerébtokos ablakok			
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 [m ²]:	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, 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 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

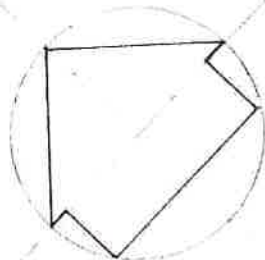
A 175877/2/2008 sz. első fokú elutasító határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Irsevic Krisztián Ügyvéd

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

TULAJDONI LAP VÉGE

[illegible]

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



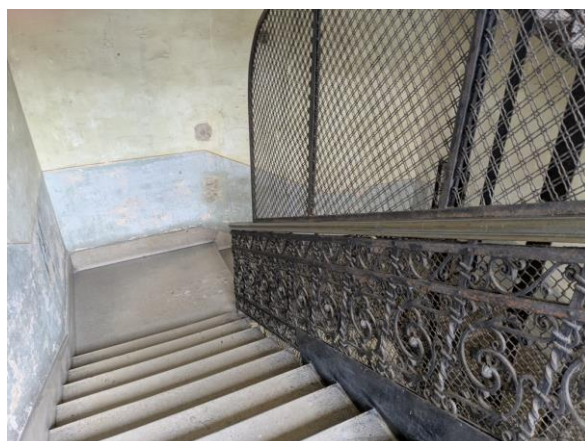
03. utcakép



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



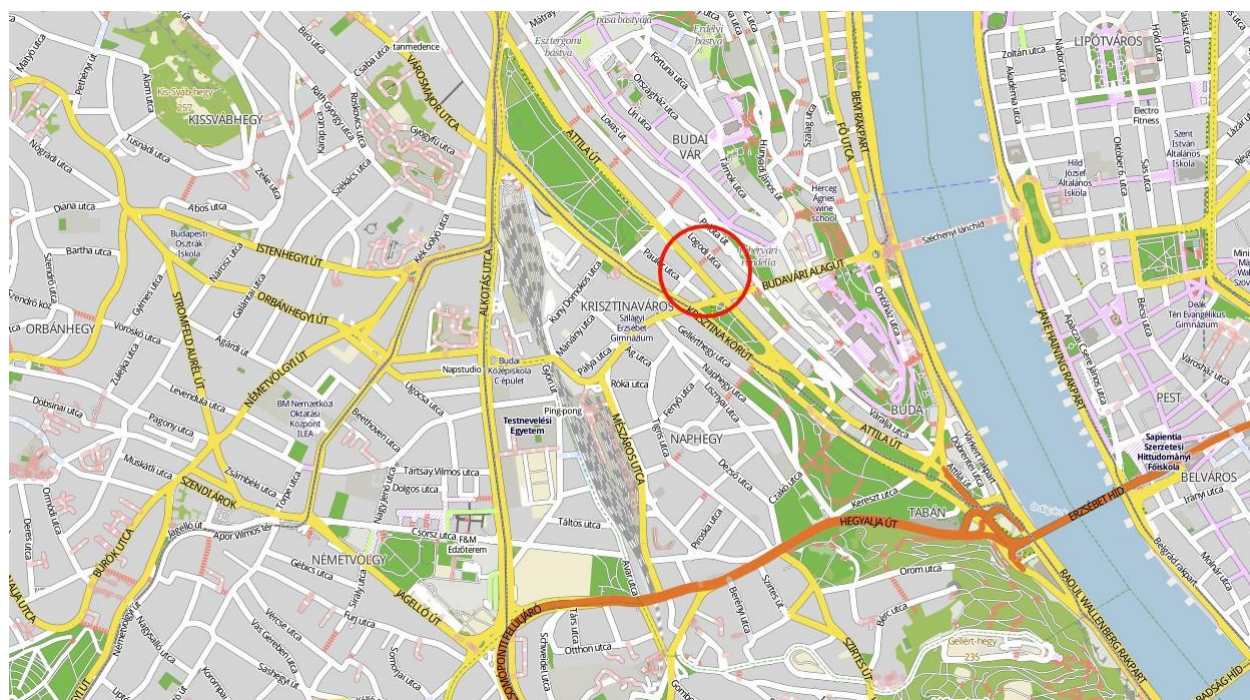
21. WC



22. villanyóra

Földrajzi térkép:

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



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

