

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 <sup>2</sup>
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 161 m <sup>2</sup>
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**

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 <sup>2</sup>
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 km<sup>2</sup>

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, 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]
<b>Földszint 2.</b>				
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
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>161,10</b>		<b>161,10</b>

<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>161,00</b>
--	---------------

**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:	<b>1123 BUDAPEST, Alkotás utca 31. földszint 2.</b>	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Krisztinaváros	XII. kerület, Alkotás utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	<b>161,0</b>	<b>147</b>	<b>146</b>	<b>154</b>	<b>123</b>
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:	<b>felújítandó</b>	<b>jó</b>	<b>közepes</b>	<b>felújítandó</b>	<b>felújított</b>
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
<b>Ajánlat ára</b>		<b>153 600 000</b>	<b>135 000 000</b>	<b>154 000 000</b>	<b>169 370 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		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%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>940 408</b>	<b>832 192</b>	<b>900 000</b>	<b>1 239 293</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
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%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-15%</b>	<b>-11%</b>	<b>-4%</b>	<b>-27%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		799 347	740 651	864 000	904 684
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>827 170</b>			
<b>Becsült piaci érték, kerekítve:</b>		<b>133 200 000 Ft</b>			

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 <sup>2</sup> ):	161	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 800	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		4 868 640 Ft
<b>Költségek:</b>		
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
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		4 479 149 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		89 582 976 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m <sup>2</sup>	115 000	18 515 000 Ft
Becsült érték:		<b>71 067 976 Ft</b>

**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
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>133 200 000 Ft</b>			

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

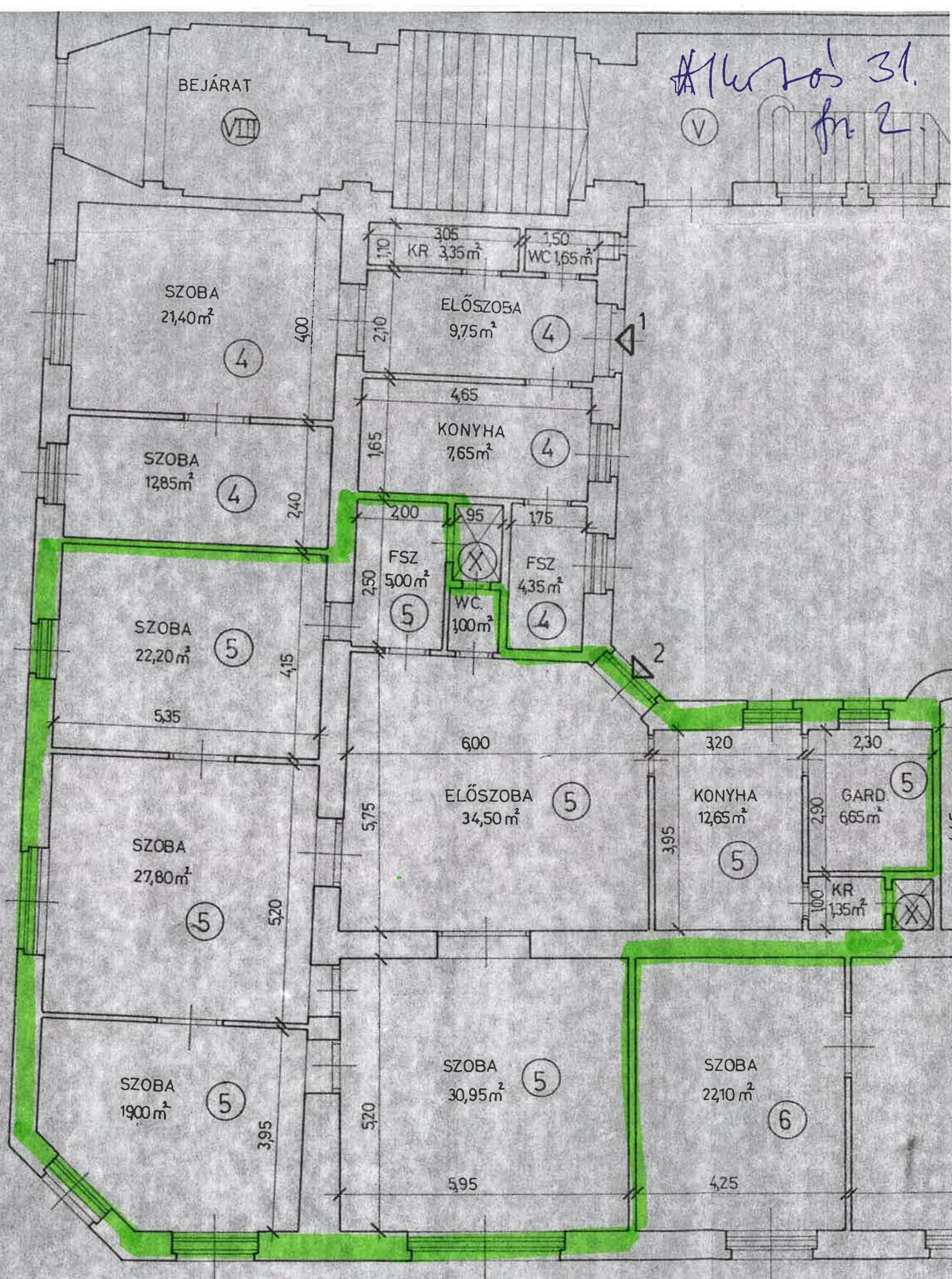
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Bőszörményi út 23-25.

**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



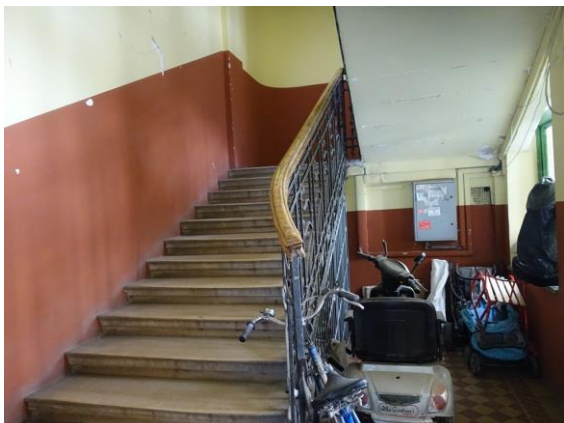
04. értékelt lakás utcára néző ablakai



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

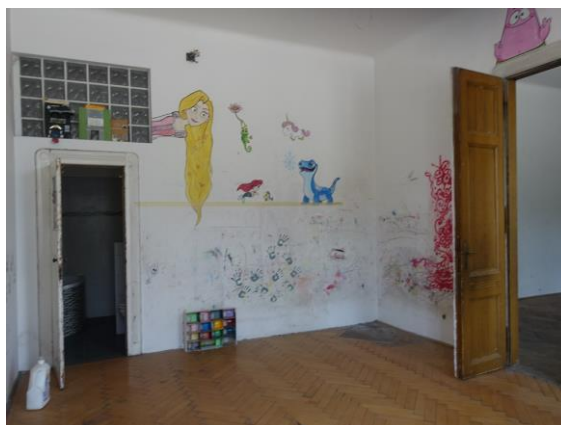
19. fürdőszoba, WC



20. fürdőszoba, WC



21. szoba



22. szoba



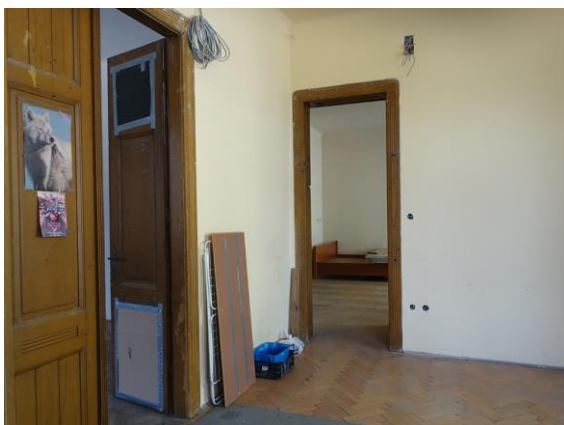
23. szoba



24. szoba

**FOTÓMELLÉKLET:**

1123 Budapest, Alkotás utca 31. földszint 2.

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

25. szoba



26. szoba



27. szoba



28. szoba



29. szoba

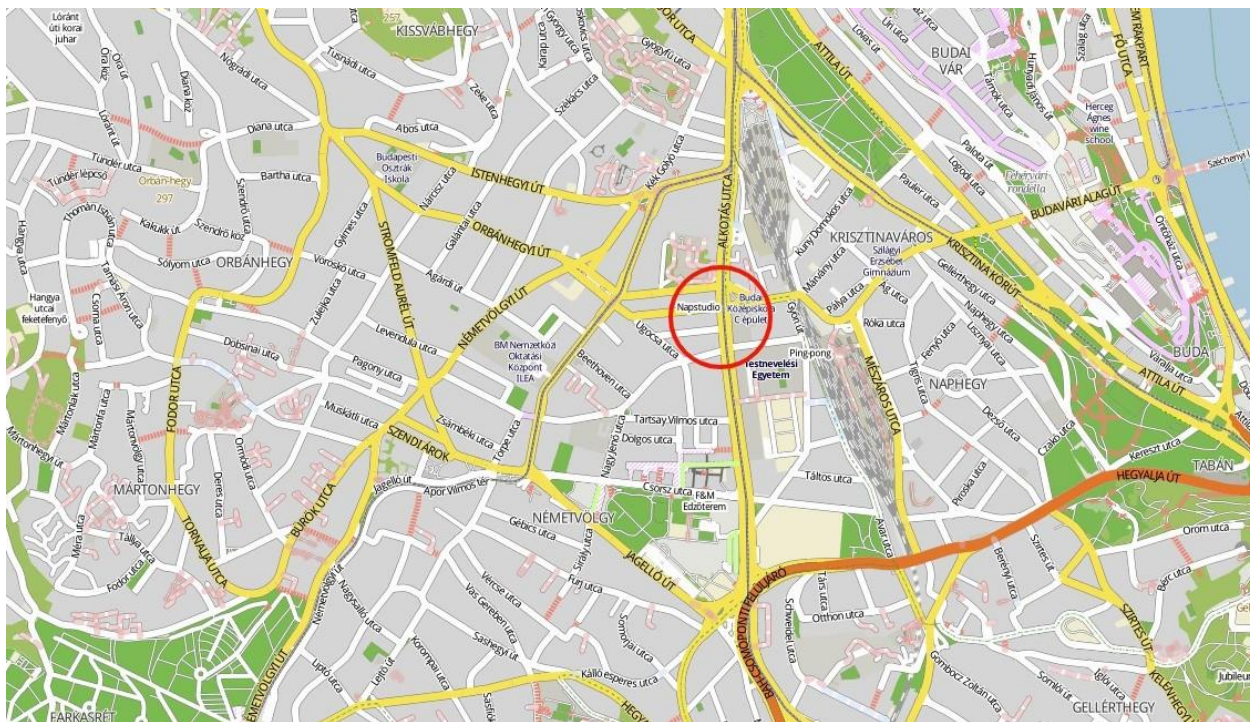


30. szoba



Földrajzi térkép:

1123 Budapest, Alkotás utca 31. földszint 2.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

