

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 <sup>2</sup>
Lakás redukált hasznos területe (helyszíni mérés szerint)	: 25 m <sup>2</sup>
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**

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 <sup>2</sup>
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 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 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 mosogatógéppel, 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]
<b>2. emelet 3.</b>				
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
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>24,65</b>		<b>24,65</b>

<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>	<b>25,00</b>		<b>25,00</b>
--	--------------	--	--------------

<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>25,00</b>
--	--------------

**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
- 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

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 többszörszámítottait, 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:	<b>1123 BUDAPEST, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.</b>	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 <sup>2</sup> )	<b>25,0</b>	<b>34</b>	<b>43</b>	<b>45</b>	<b>32</b>
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:	<b>felújítandó</b>	<b>felújított</b>	<b>felújítandó</b>	<b>jó</b>	<b>felújítandó</b>
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
<b>Ajánlat ára</b>		<b>67 000 000</b>	<b>61 900 000</b>	<b>73 000 000</b>	<b>48 100 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		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%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 773 529</b>	<b>1 295 581</b>	<b>1 460 000</b>	<b>1 352 813</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
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%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-21%</b>	<b>-4%</b>	<b>-17%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 401 088	1 243 758	1 211 800	1 379 869
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		1 309 129			
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>32 728 220 Ft</b>			

## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	<b>1123 BUDAPEST, Alkotás utca 1/B. 2. emelet 3.</b>	XII. kerület, Krisztina körút	XII. kerület, Krisztina körút	XII. kerület, Greguss utca	XII. kerület, Krisztinaváros
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	<b>25,0</b>	<b>43</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>35</b>
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:	<b>jó állapotra vonatkozóan</b>	<b>jó</b>	<b>felújított</b>	<b>jó</b>	<b>jó</b>
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
<b>Ajánlat ára</b>		<b>200 000</b>	<b>194 000</b>	<b>165 000</b>	<b>185 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /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%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>4 419</b>	<b>5 266</b>	<b>5 225</b>	<b>5 021</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
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%
<b>Összes korrekció</b>		<b>9%</b>	<b>-3%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		4 816	5 108	5 486	5 021
Fajlagos alapár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		5 108			
Becsült piaci bérleti díj kerekítve:		130 000 Ft			

**Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	25	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	5 108	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 455 759 Ft
<b>Költségek:</b>		
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
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 368 413 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		27 368 263 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m <sup>2</sup>	85 000	2 125 000 Ft
Becsült érték:		<b>25 243 263 Ft</b>

**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
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>32 700 000 Ft</b>			

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, 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 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
öröklakás	25	1 0	352/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 134227/1996/1996.07.04				
öröklakás	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



**FOTÓMELLÉKLET:**

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

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



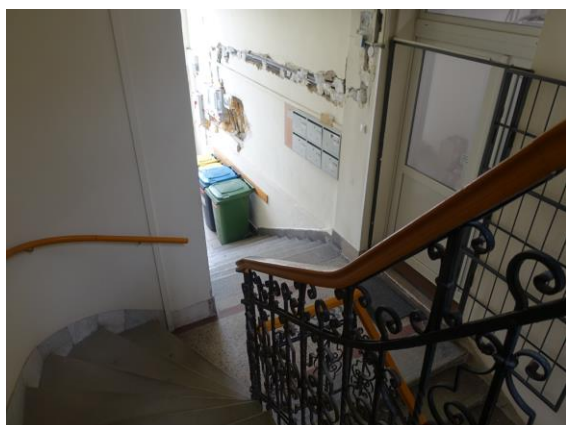
02. értékelt ingatlant befogadó épület



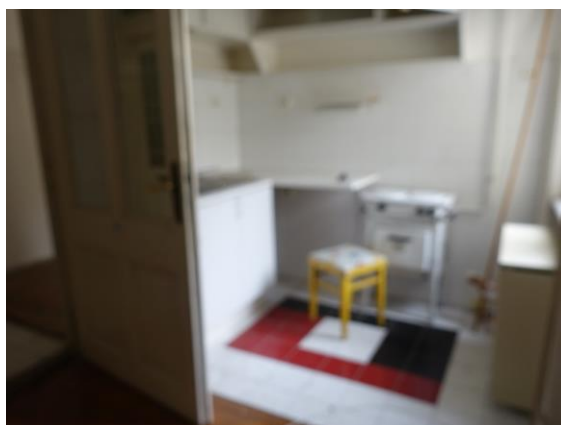
03. kapualj



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

13. gerébtokos ablak



14. kilátás



15. villanyóra

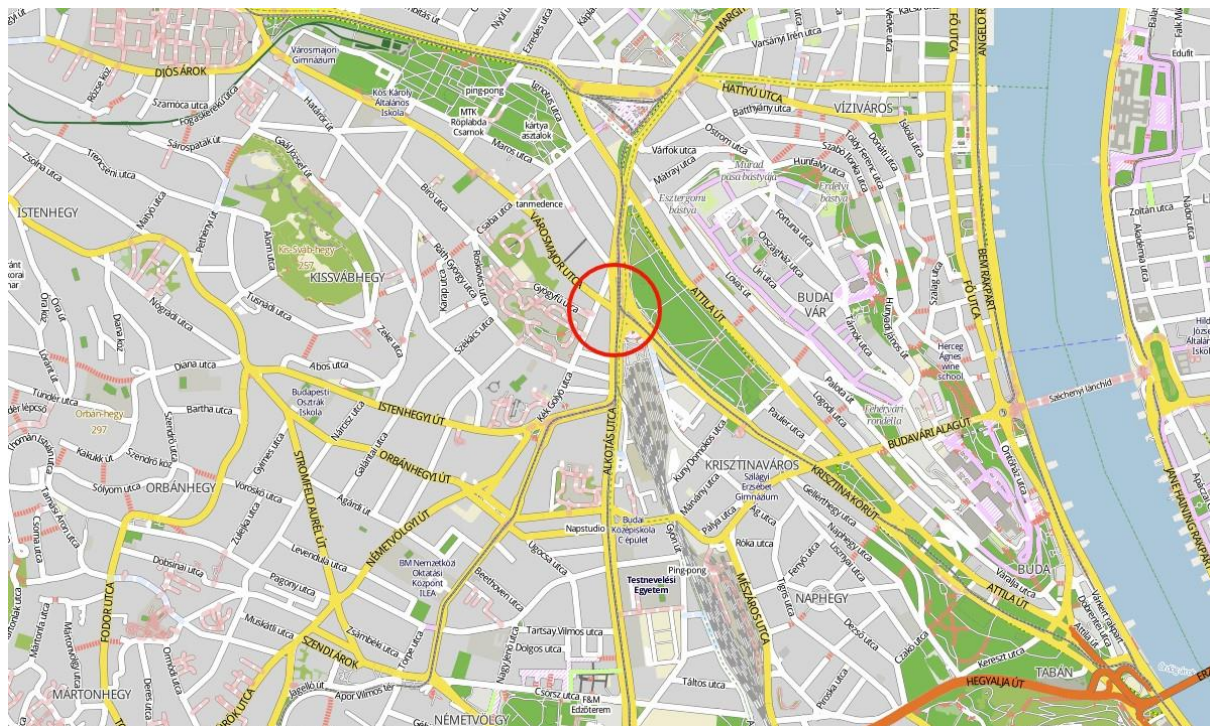


16. gázóra



Földrajzi térkép:

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



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

