

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 <sup>2</sup>
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 72 m <sup>2</sup>
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**

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:

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

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 előkertes 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, téglalap 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 <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>Földszint</b>				
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
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>72,30</b>		<b>72,30</b>

<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>72,00</b>
--	--------------

**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 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:	<b>1121 BUDAPEST, Árnas út 30. földszint 1.</b>	XII. kerület, Árnas út	XII. kerület, Árnas út	XII. kerület, Janka út	XII. kerület, Dániel út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	<b>72,0</b>	<b>65</b>	<b>63</b>	<b>53</b>	<b>60</b>
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:	<b>felújítandó</b>	<b>jó</b>	<b>felújított</b>	<b>közepes</b>	<b>felújított</b>
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 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Parkolás:	-	-	udvari beálló	-	-
<b>Ajánlat ára</b>		<b>85 500 000</b>	<b>109 000 000</b>	<b>79 000 000</b>	<b>94 300 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		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%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 183 846</b>	<b>1 557 143</b>	<b>1 341 509</b>	<b>1 414 500</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
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%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-10%</b>	<b>-25%</b>	<b>-10%</b>	<b>-22%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 065 462	1 167 857	1 207 358	1 103 310
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>1 135 997</b>			
<b>Becsült piaci érték, kerekítve:</b>		<b>81 800 000 Ft</b>			

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 <sup>2</sup> ):	72	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 700	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 036 960 Ft
<b>Költségek:</b>		
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
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		2 763 634 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		55 272 672 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m <sup>2</sup>	125 000	9 000 000 Ft
Becsült érték:		<b>46 272 672 Ft</b>

**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
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>81 800 000 Ft</b>			

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 building, labeled "Földszinti-alaprajz." (Ground floor plan). The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. Key features include:

- A large central hall labeled "Szoba."
- A kitchen labeled "Konyha" with a stove and sink.
- A bathroom labeled "Fürdősz."
- A bedroom labeled "Egy-kam."
- A staircase.
- A porch labeled "Veranda."

Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm). The plan is oriented with North (A) at the top and South (B) at the bottom.



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. bejárat



11. bejárat



12. előszoba

**FOTÓMELLÉKLET:**

1121 Budapest, Árnyas út 30. földszint 1.

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

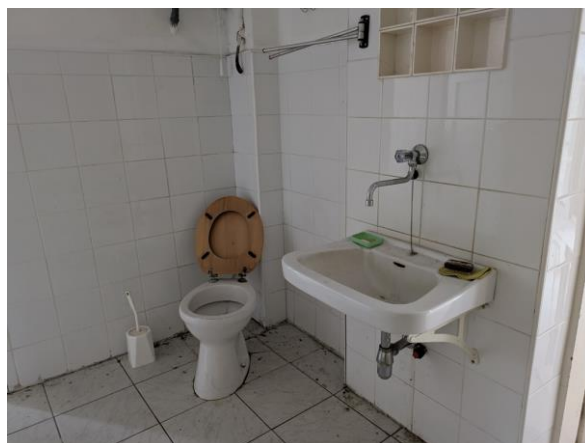
13. konyha



14. konyha



15. fürdőszoba



16. fürdőszoba



17. előszoba



18. szoba

**FOTÓMELLÉKLET:**

1121 Budapest, Árnyas út 30. földszint 1.

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

19. szoba



20. szoba



21. szoba

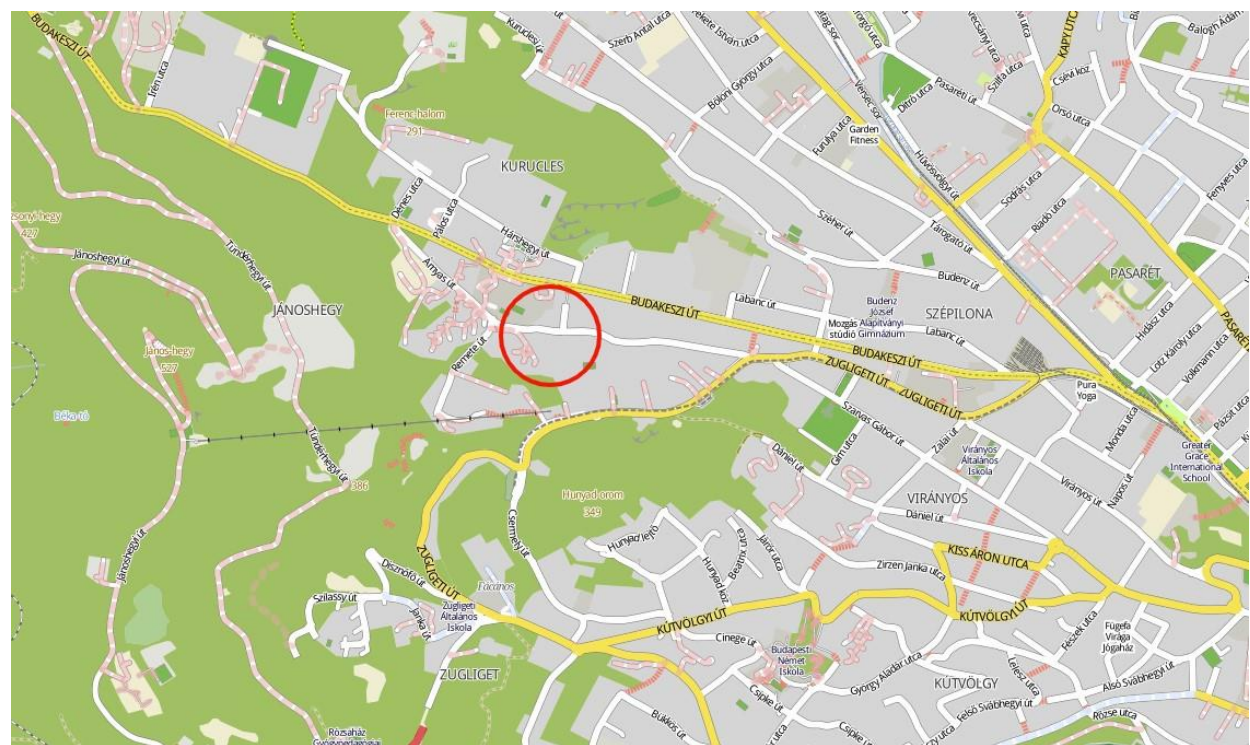


22. nyílászáró



Földrajzi térkép:

1121 Budapest, Árnyas út 30. földszint 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

