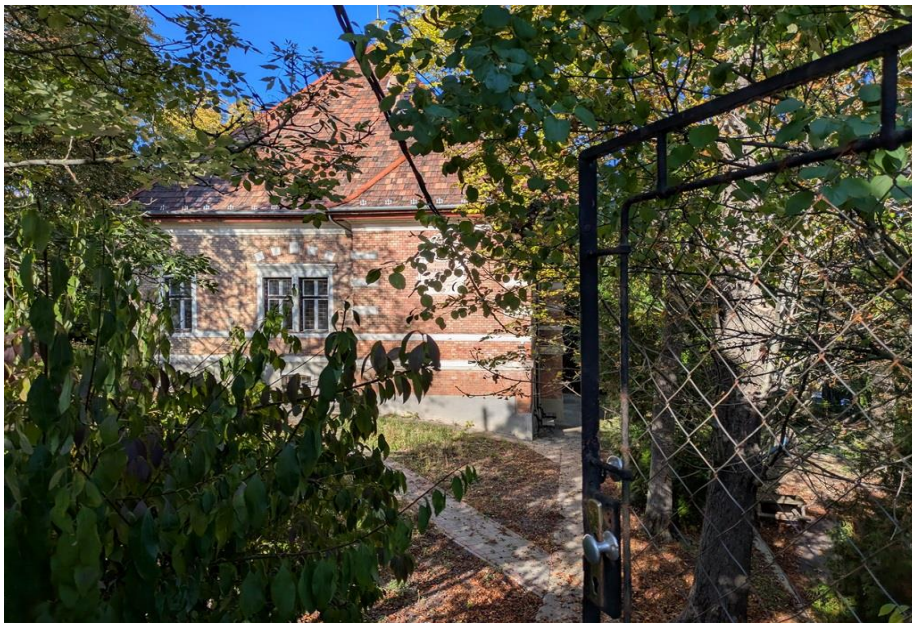


Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.  
Tel.: +36 1 794 5434

## INGATLAN BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁS



### **1124 BUDAPEST, Dobsinai utca 7.**

szám alatti ingatlanról.

*Hrsz.: 8527/5*

Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

**Tel.: + 36 70 330 5909**

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. május 22.

## 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 BÉRLETI DÍJA
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

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

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: <b>Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat</b>
Megbízó címe	: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város)	: <b>1124 BUDAPEST</b>
Utca, házszám	: <b>Dobsinai utca 7.</b>
Hrsz.	: 8527/5
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett lakóház, udvar
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelés célja	: bérleti díj meghatározása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Bruttó területe (alaprajz szerint)	: 647 m <sup>2</sup>
Redukált hasznos területe	: <b>307 m<sup>2</sup></b>
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 937 m <sup>2</sup>
Közművesítettség	: összközműves
Belső műszaki állapot	: felújítandó (az értékbecslés jó állapotra vonatkozik)

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamelvű módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. október 8.
Értékelés fordulónapja:	: 2026. május 22.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. november 18.

***Az értékelt ingatlan becsült piaci bérleti díja a felújítást követő állapotra vonatkozóan, az értékelés fordulónapján kerekítve (Ft/hó):***

**540 000 Ft** azaz **Ötszáznegyvenezer- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

Budapest, 2026. május 22.

**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Tel.: + 36 70 330 5909

## 1. ELŐZMÉNY

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

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

**1124 BUDAPEST, Dobsinai utca 7.**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan bérleti díjának megállapításához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci bérleti díjáról 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 2025) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

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

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

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

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1124 BUDAPEST, Dobsinai utca 7.
Helyrajzi száma:	8527/5
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	1 937 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki 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:	Orbánhegy
Övezet jellege:	kertvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	több, mint 50%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos
Utca felszíne:	enyhén lejtős
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
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 kirándulóléhelyévé váltak. A kerület egyik legkedveltebb kirándulóléhelye a Normafa, amely a városban egyedülálló természeti érték, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviselőnek 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, "Orbánhegy" városrészben, a Dobsinai utca 7. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, enyhén lejtős felszínű, aszfaltozott, járdázott mellékút. A terület laza beépítettségű, a zöld terület aránya a beépített területen megközelítőleg 65%. A környező épületek alacsony lakásszámú kertes társasházak, családi házak, ikerházak. Az épületek építési ideje változó, de többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, nem fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK és busz- és villamosjáratai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága jó, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások, az ingatlan környezetében 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
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i utcafronti tájolású, utca felől enyhn lejtős felszínű
Beépítettség:	szabadon álló előkertés elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 20%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	ősfenyők, fák, bokrok, természetes növényzet
Egyéb:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

**4.2.3. Az épület általános jellemzői:**

Funkció:	-	
Becsült építési év:	1895	
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor és földszint	beépítetlen padlástér
Alapozás:	feltehetőleg téglalap	
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap	
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű	magastető
Tetőfedés:	cserépfedés	
Épület homlokzata:	klinkertégla burkolat	
Épület fizikai állapota:	közepes	
Egyéb:	-	

Az értékelt ingatlan eredeti funkciója feltehetőleg lakó-vagy üdülőingatlan volt, melyből kisgyerekek fogadására alkalmas belső tereket alakítottak ki.

A helyszíni szemle alkalmával az épület hasznosítás alatt nem állt, akkor állapotában közösségi célokra történő bérbeadásra nem volt alkalmas. Az épület állaga kielégítő, szerkezeti hibákra utaló jelet szemrevételezéssel nem tapasztaltam.

Az épületben új gázkazánokat szereltek fel, de afűtésrendszert nem üzemelték be. A homlokzati nyílászárók hagyományos üvegezésű fa szerkezetek, részben felújítást igényelnek.

Az önkormányzattól kapott információk alapján az alábbi felújítási munkálatokat fogják elvégezni a bérbeadás előtt, az értékelés is erre az állapotot vonatkozik.

Belső munkák:

- Gipszkarton fal készítése terem kettéosztására, 2 db belső ajtó elhelyezése, hézagok glettelve festés nélkül. Szükség szerinti elektromos szereléssel – lámpa megosztás, + dugalj -; riasztó kiegészítése.
- Vakolaton repedés javítása.
- Vizesblokk átalakítása: elválasztó falak megnövelése, ajtó beépítése, mosdó felemelése, WC csere (1 db gyermek WC marad)
- kazán és fűtési rendszer beüzemelése, 1 db leszerelt radiátor pótlása. (itt sem ismer a rendszer esetleges rejtett hibája).
- 1 emeleti és 3 pincei kisebb hiányzó vagy betört üveg cseréje.

Külső munkák:

- Tető javítása, elmozdult cserepek javítása, ereszcatorna tisztítás.
- Homlokzaton ereszalj és vakolt párkányok veszélytelenítése, kisebb javítása. (itt van kockázat benne, ha elkezdik kibontani akkor mit találunk, milyen állapotban vannak a nem látható szerkezetek.
- Homlokzat téglaburkolat veszélytelenítés, minimál javítás.
- A tetőre lógó ágak visszametszése.
- Bejárati kapu javítása, zár szerelése.
- Bejárati lépcső felületi javítása.

Felújítást követően az ingatlan kulturális inkubátorházként való hasznosítását tervezi az Önkormányzat. Egy olyan alkotóműhely lenne, melynek lennének állandó és alkalmi bérlő is.

## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>Pinceszint</b>			
tároló	6,22	20%	1,24
előtér	30,30	50%	15,15
lépcső	2,47	50%	1,24
mosdó	3,31	50%	1,66
női WC	5,14	50%	2,57
férfi WC	2,65	50%	1,33
konyha	34,38	50%	17,19
étkező	22,54	50%	11,27
tornaterem	43,08	50%	21,54
tanterem	42,19	50%	21,10
<b>Összesen (kerekítve):</b>	<b>192,28</b>		<b>94,27</b>
<b>Földszint</b>			
előtér	15,73	100%	15,73
közlekedő	26,12	100%	26,12
tanterem	44,03	100%	44,03
tanterem	44,25	100%	44,25
tanterem	49,13	100%	49,13
férfi WC	9,12	100%	9,12
női WC	10,83	100%	10,83
iroda	11,68	100%	11,68
lépcső	2,73	50%	1,37
<b>Összesen (kerekítve):</b>	<b>213,62</b>		<b>212,26</b>
<b>Padlás</b>			
padlás	241,39	0%	0,00
<b>Összesen (kerekítve):</b>	<b>241,39</b>		<b>0,00</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>	<b>647,00</b>		<b>307,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>			<b>307,00</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 2025), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

#### **Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:**

- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

#### **5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

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

#### A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító 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 újratertésének 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 többlétszolgáltatásait, 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 költség alapján számított forgalmi érték.

## 5.2 Az ingatlan bérleti díjának 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>1124 BUDAPEST, Dobsinai utca 7.</b>	XII. kerület, Fűrj utca	XII. kerület, Meredek utca	XII. kerület, Orbánhegy	XII. kerület, Mártonhegy
Funkció:	kulturális inkubátorház	iroda épület	irodaszint	iroda épület	iroda épület
Területe (m <sup>2</sup> )	<b>307,0</b>	<b>140</b>	<b>175</b>	<b>509</b>	<b>532</b>
Fűtési rendszer:	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó
Műszaki állapot:	<b>jó állapotra vonatkozóan</b>	<b>közepes</b>	<b>jó</b>	<b>jó</b>	<b>jó</b>
Építés ideje:	1895	1980-as évek	1980-2000 közt	1950 előtt	1981 és 2000 között
Klíma	nincs	van	van	van	van
Épület állapota:	közepes	jó	jó	jó	közepes
Parkolás:	utcai	garázs	felszíni beállók	felszíni beállók	felszíni beállók
<b>Ajánlat ára (Ft/hó)</b>		<b>550 000</b>	<b>717 000</b>	<b>1 975 000</b>	<b>1 472 500</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		3 929	4 097	3 880	2 768
Ajánlat ideje		2026. máj..	2026. máj..	2026. máj..	2026. máj..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-15%	-10%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>3 536</b>	<b>3 687</b>	<b>3 298</b>	<b>2 491</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	0%	-5%	3%
építészeti szempontok	alapterület	-5%	-5%	10%	10%
műszaki szempontok	műszaki állapot	10%	0%	0%	0%
használati szempontok	klíma	-5%	-5%	-5%	-5%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	-5%	0%	-5%
használati szempontok	parkolás	-10%	-7%	-7%	-7%
használati szempontok	funkció	-15%	-15%	-15%	-15%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-30%</b>	<b>-37%</b>	<b>-22%</b>	<b>-19%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		2 475	2 323	2 573	2 018
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>2 347</b>			
Becsült bruttó bérleti díj (Ft/hó):		720 559 Ft			
<b>Becsült nettó bérleti díj (Ft/hó):</b>		<b>567 370 Ft</b>			

**Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott bérleti díja Ft/hó (kerekítve):**

**567 000 Ft**

azaz **Ötszázhatvanhétezer- Ft .**

## Értékmeghatározás költségalapú módszerrel

## Telek értékének számítása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1124 BUDAPEST, Dobsinai utca 7.	XII. kerület, Bűrök utca	XII. kerület, Istlenhegy	XII. kerület, Fürj utca	XII. kerület, Óra út
Telekterület (m <sup>2</sup> )	1 937	1 018	1 000	1 078	1 077
kínálat <b>K</b> /tényleg.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		<b>650 000 000</b>	<b>430 000 000</b>	<b>850 000 000</b>	<b>650 000 000</b>
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2026. május	2026. május	2026. május	2026. május
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		638 507	430 000	788 497	603 528
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>574 656</b>	<b>387 000</b>	<b>709 647</b>	<b>543 175</b>

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Összközműves, Lk-2/D-6 besorolású, 20%-os beépíthetőségű, sík felszínű lakóövezeti telek.
Ingatlan 2.	Víz, villany, csatorna közművekkel rendelkező, 15%-os beépíthetőségű, lejtős felszínű, panorámás fekvésű lakóövezeti telek.
Ingatlan 3.	Összközműves, panorámás fekvésű, L3-XII/Sz4 besorolású lakóövezeti telek, földszintes, bontandó épülettel.
Ingatlan 4.	Panorámás fekvésű, Lke-3 besorolású, 20%-os beépíthetőségű, enyhe lejtésű lakóövezeti telek.
Adatok forrása:	ingatlan.com, zenga.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Műszaki szempontok:	közművek	0%	3%	0%	5%
Telekadottságok:	telek területe	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekadottságok:	felszín	-5%	3%	-5%	-3%
Használati szempontok:	beépíthetőség	0%	5%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	3%	-5%	-3%
Telekadottságok:	fekvés	0%	-10%	-10%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-6%</b>	<b>-30%</b>	<b>-21%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		488 458	363 780	496 753	429 109
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>444 525</b>			
<b>Telek értéke kerekítve:</b>		<b>861 000 000 Ft</b>			

**Építmények értékének számítása:**

Ingatlanrész megnevezése	Terület	Új építés fajlagos költsége	Bruttó pótlási költség	Avulások (%)			Becsült piaci érték
				Fizikai	funkcio- nális	piaci	
	m <sup>2</sup>	HUF/m <sup>2</sup>	HUF	%	%	%	HUF
Pinceszint	192,28	425 360	81 788 221	25%	10%	10%	44 983 521
Földszint	213,62	654 400	139 792 928	25%	10%	10%	76 886 110
<b>Építmények összesen:</b>	<b>405,90</b>						<i>121 869 632 HUF</i>
				Telek összesen:			0
<b>Épületek és építmények és telek mindösszesen, kerekítve:</b>							<b>121 869 632 HUF</b>

Megjegyzés:

Az építési költségek az Építőipari Költségbeclési Segédlet 2026. adatai alapján kerültek meghatározásra.

**Bérleti díj meghatározása az ingatlan költségelvű értékelési módszerrel megállapított forgalmi értékéből kiindulva, hozamszámítás módszerével**

	Mennyiségek
<b>Érték</b>	
Ingatlan értéke:	121 869 632 Ft
Kihasználtság:	90%
Korrigált érték:	109 682 669 Ft
<b>Költségek:</b>	
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	2%
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%
Költségek összesen:	10 968 267 Ft
Korrigált érték:	98 714 402 Ft
Éves üzemi eredmény:	
Tőkésítési ráta (%)	8,0%
Becsült piaci bruttó bérleti díj (Ft/év):	7 897 152 Ft
Becsült piaci nettó bérleti díj (Ft/év):	6 218 230 Ft
Becsült piaci nettó bérleti díj (Ft/hó):	518 186 Ft

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott havi bérleti díja Ft/hó (kerekítve):**

**518 000 Ft**

azaz **Ötszáztizennyolcezer- Ft .**

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci bérleti díjának igazolásához kívánja használni. Az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatokon alapuló, valamint a hozamszámítás elvű értékelési módszert fő módszerként alkalmaztam.

Az ingatlan speciális adottságai miatt családi ház jellegű irodaépületek összehasonlító adatait használtam a piaci összehasonlító módszernél, valamint a hozamelvű módszer esetében csak az épület hasznos területével számoltam, a telek értékét figyelmen kívül hagytam, tekintve, hogy a telekérték bérbeadás esetén nem érvényesíthető.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszer:	fő módszer	567 000 Ft	50%	283 500 Ft
Hozamalapú módszer:	fő módszer	518 000 Ft	50%	259 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett bérleti díja (Ft/hó):</b>				<b>542 500 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett nettó bérleti díja Ft/hó (kerekítve):

**540 000 Ft**

azaz **Ötszáznegyvenezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- 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 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, 2026. május 22.

**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:8000004/461291/2024

2024.11.27

Szektor: 53

**BUDAPEST XII.KER.**

**Belterület 8527/5 helyrajzi szám**

1124 BUDAPEST XII.KER. Dobsinai utca 7.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett lakóház, udvar	0	1937	0.00	
-------------------------	---	------	------	--

1. bejegyző határozat: 32943/6/2010/10.01.08  
Helyi területi védelem

2. bejegyző határozat: 176099/1/2021/21.10.18  
Helyi egyedi védelem

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/4/1992/1992.11.20  
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.  
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**

# Helyszínrajz

XII .ker. DOBSINAI U 7 (cím)

Jelmagyarázat:

Helyrajzi szám: 8527/5 Terület: 1937 m<sup>2</sup>

Övezet: 04K Szelvénytípus: 26B/0  
(magyarázat a túldalalon) Méretarány = 1 : 1000

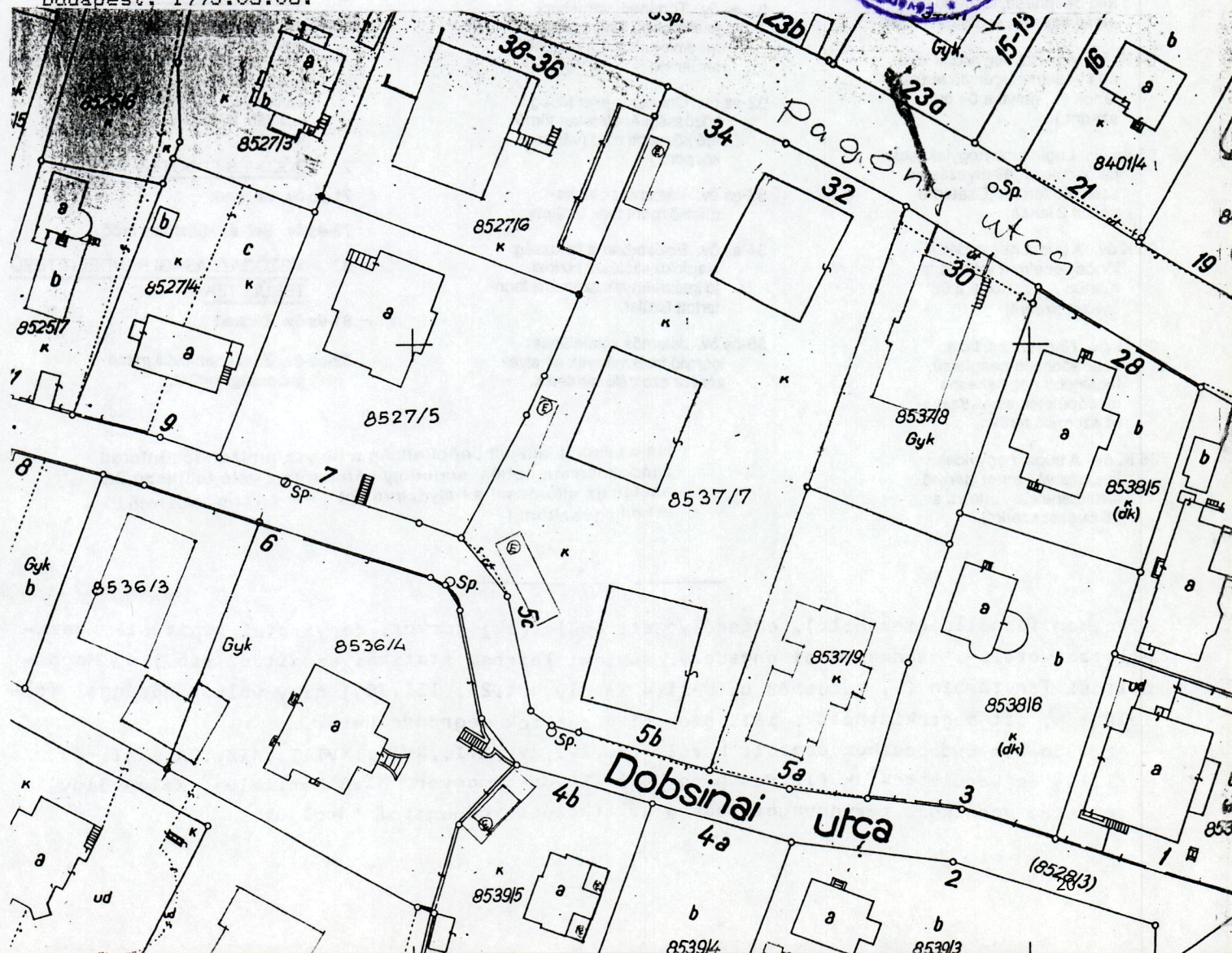
A helyszínrajz a keletkezés időpontjában fennállott állapotot tünteti fel a nyilvántartás adatai alapján, s kiadása nem szünteti meg az építésügyi hatóság jogát a városrendezési előírások (övezet, beépítés stb.) megváltoztatására.  
A helyszínrajz a kiadás kelteztől számított 90 napig, az első fokú építésügyi hatósági eljárás beadványának mellékleteként 180 napig érvényes. A telket érintő rendezési terv hatósági tárgyalás alatt áll - még nem készült.  
A telek szabályozása, rendezése megtörtént - nem történt meg.

telekhatár	-----
szertinti új telekhatár	-----
megszűnő telekhatár	-----
szertint javasolt telekhatár	-----
megszüntetésre javasolt telekhatár	-----
szabályozási vonal	-----
kötelező-előkert	-----
tervezett beépítés	-----
bontandó épület	-----
egyéb	-----
bél-külterület határa	-----
övezethatár	-----

A telket érintő építésügyi hatósági intézkedés:



Budapest, 1995.03.06.



FELMÉRT PINCESZINTI  
ALAPRAJZ  
M=1:100

MEGJEGYZÉSEK:  
KIVITELEZÉS SORÁN A BEÉPÍTÉSI MÉRETEK, MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK ÉS A MEGLÉVŐ ÉPÜLET ADOTTSÁGAIHOZ IGAZÍTANDÓK!

TERVLAPOK A MŰSZAKI LEÍRÁSSAL EGYÜTT ÉRVÉNYESEK!

JELLEN ÉPÍTÉSZETI TERV A FAYART KFT. SZELLEMI TULAJDONAI TERVEKTŐL VALÓ ELTÉRÉS ESETÉN TERVEZŐ SZAVATOSSÁGI JOGA MEGSZŰNIK!

JELMAGYARÁZAT:

- BONTANDÓ NAGYMÉRETŰ TÖMÖR TÉGLAFAL
- NAGYMÉRETŰ TÖMÖR TÉGLAFAL
- BONTANDÓ AJTÓ
- BONTANDÓ SZANITEREK

TERV ±0,00= +218,40 mBf (BEJÁRATI) PINCESZINTI PADLÓVONAL

GENERAL TERVEZŐ:

**FAYart**

FayArt Építész Iroda Kft. 2696 Terény, Kossuth utca 7.  
adószám: 14251742-2-12  
Nógrád Megyei Bíróság: Cg.12-09-005552  
e-mail cím: fay@chello.hu

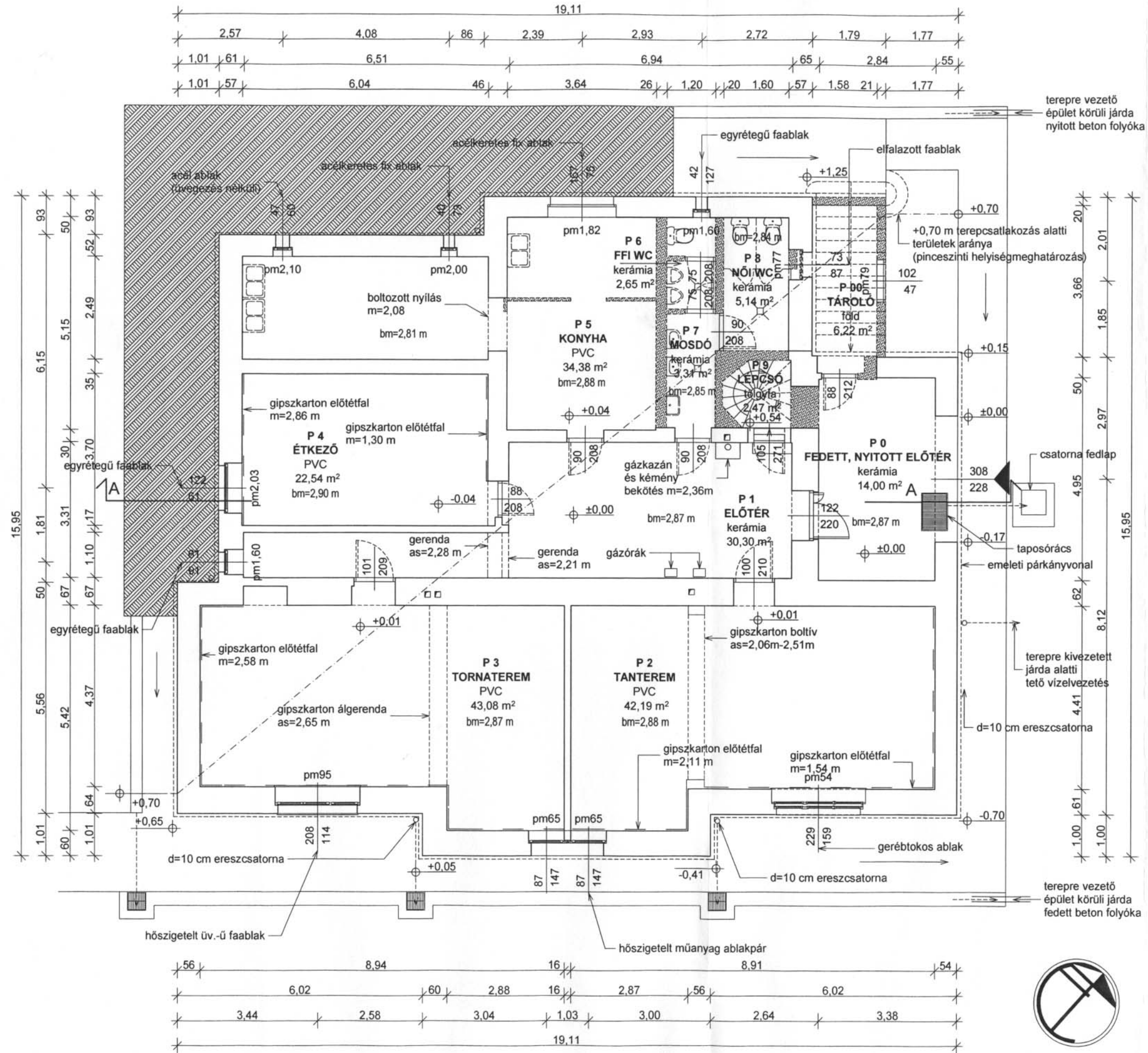
MEGBÍZÓ:

Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata  
Fejlesztő Napközi Otthon  
1126 Budapest, Tóth Lőrinc u. 24.  
Képviseli: Sándorné Erdélyi Judit intézményvezető

ÉPÍTÉSZ, FELELŐS TERVEZŐ:

Fáy Piros, okl. építész, vezető tervező mék É/1-01/4401/12  
1124 Budapest, Némethölgyi út 78/B. m: 30-464-6487

ÉPÍTMÉNY MEGNEVEZÉSE:	TERVRAJZ NEVE:
DOBSINAI U. 7 FNO-ÖNKORMÁNYZATI INTÉZMÉNYI ÉPÜLET	FELMÉRT PINCESZINTI ALAPRAJZ
INGATLAN CÍME:	MÉRETARÁNYA:
1126 Budapest, Dobsinai utca 7. HRSZ 8527/5	M=1:100
DÁTUM:	MÓDOSÍTÁS SZ ÉS DÁTUM:
2009.11.30.	0 2009.11.30.
TERV FAJTÁJA:	LAPMÉRET:
FELMÉRÉSI TERV	A3
	LAPSZÁM:
	F-01



FELMÉRT FÖLDSZINTI  
ALAPRAJZ  
M=1:100

MEGJEGYZÉSEK:

KIVITELEZÉS SORÁN A BEÉPÍTÉSI MÉRETEK, MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK ÉS A MEGLÉVŐ ÉPÜLET ADOTTSÁGAIHOZ IGAZÍTANDÓK!

TERVLAPOK A MŰSZAKI LEÍRÁSSAL EGYÜTT ÉRVÉNYESEK!

JELEN ÉPÍTÉSZETI TERV A FAYART KFT. SZELLEMI TULAJDONA! TERVEKTŐL VALÓ ELTÉRÉS ESETÉN TERVEZŐ SZAVATOSSÁGI JOGA MEGSZÜNIK!

JELMAGYARÁZAT:



TERV ±0,00= +218,40 mBf (BEJÁRATI)  
PINCESZINTI PADLÓVONAL

GENERÁL TERVEZŐ:



FayArt Építész Iroda Kft. 2696 Terény, Kossuth utca 7.  
adószám: 14251742-2-12  
Nógrád Megyei Bíróság: Cg.12-09-005552  
e-mail cím: fay@chello.hu

MEGBÍZÓ:

Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata  
Fejlesztő Napközi Otthon  
1126 Budapest, Tóth Lőrinc u. 24.  
Képviseli: Sándorné Erdélyi Judit intézményvezető

ÉPÍTÉSZ, FELELŐS TERVEZŐ:

Fáy Piros, okl. építész, vezető tervező mék É/1-01/4401/12  
1124 Budapest, Némethölgyi út 78/B. m: 30-464-6487

ÉPÍTMÉNY MEGNEVEZÉSE:

DOBSINAI U. 7  
FNO-ÖNKORMÁNYZATI  
INTÉZMÉNYI ÉPÜLET

TERVRAJZ NEVE:

FELMÉRT FÖLDSZINTI  
ALAPRAJZ

MÉRETARÁNYA:

M=1:100

INGATLAN CÍME:

1126 Budapest, Dobsinai utca 7. HRSZ 8527/5

MEGJEGYZÉS:

MÉRETEK  
A HELYSZÍNEEN  
ELLENŐRIZENDŐK!

DÁTUM:

2009.11.30.

MÓDOSÍTÁS SZ ÉS DÁTUM:

0 2009.11.30.

LAPMÉRET:

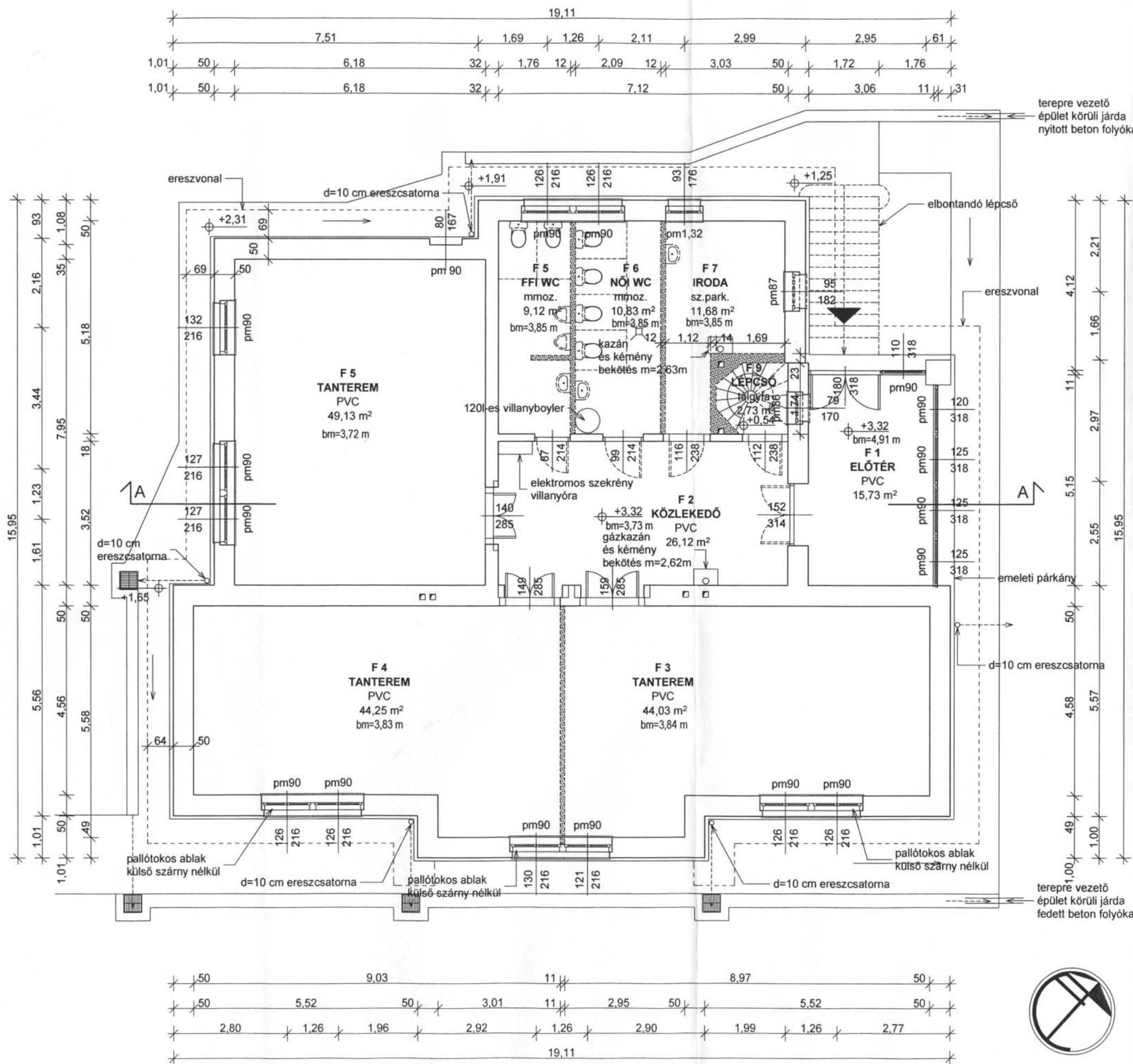
A/3

TERV FAJTÁJA:

FELMÉRÉSI TERV

LAPSZÁM:

F-02



FELMÉRT PADLÁSTÉRI  
ALAPRAJZ  
M=1:100

MEGJEGYZÉSEK:  
KIVITELEZÉS SORÁN A BEÉPÍTÉSI MÉRETEK, MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK ÉS A MEGLÉVŐ ÉPÜLET ADOTTSÁGAIHOZ IGAZÍTANDÓK!  
TERVLAPOK A MŰSZAKI LEÍRÁSSAL EGYÜTT ÉRVÉNYESEK!  
JELEN ÉPÍTÉSZETI TERV A FAYART KFT. SZELLEMI TULAJDONA! TERVEKTŐL VALÓ ELTÉRÉS ESETÉN TERVEZŐ SZAVATOSSÁGI JOGA MEGSZŰNIK!

- JELMAGYARÁZAT:
-  BONTANDÓ NAGYMÉRETŰ TÖMÖR TÉGLAFAL
  -  NAGYMÉRETŰ TÖMÖR TÉGLAFAL
  -  BONTANDÓ AJTÓ
  -  BONTANDÓ SZANITEREK

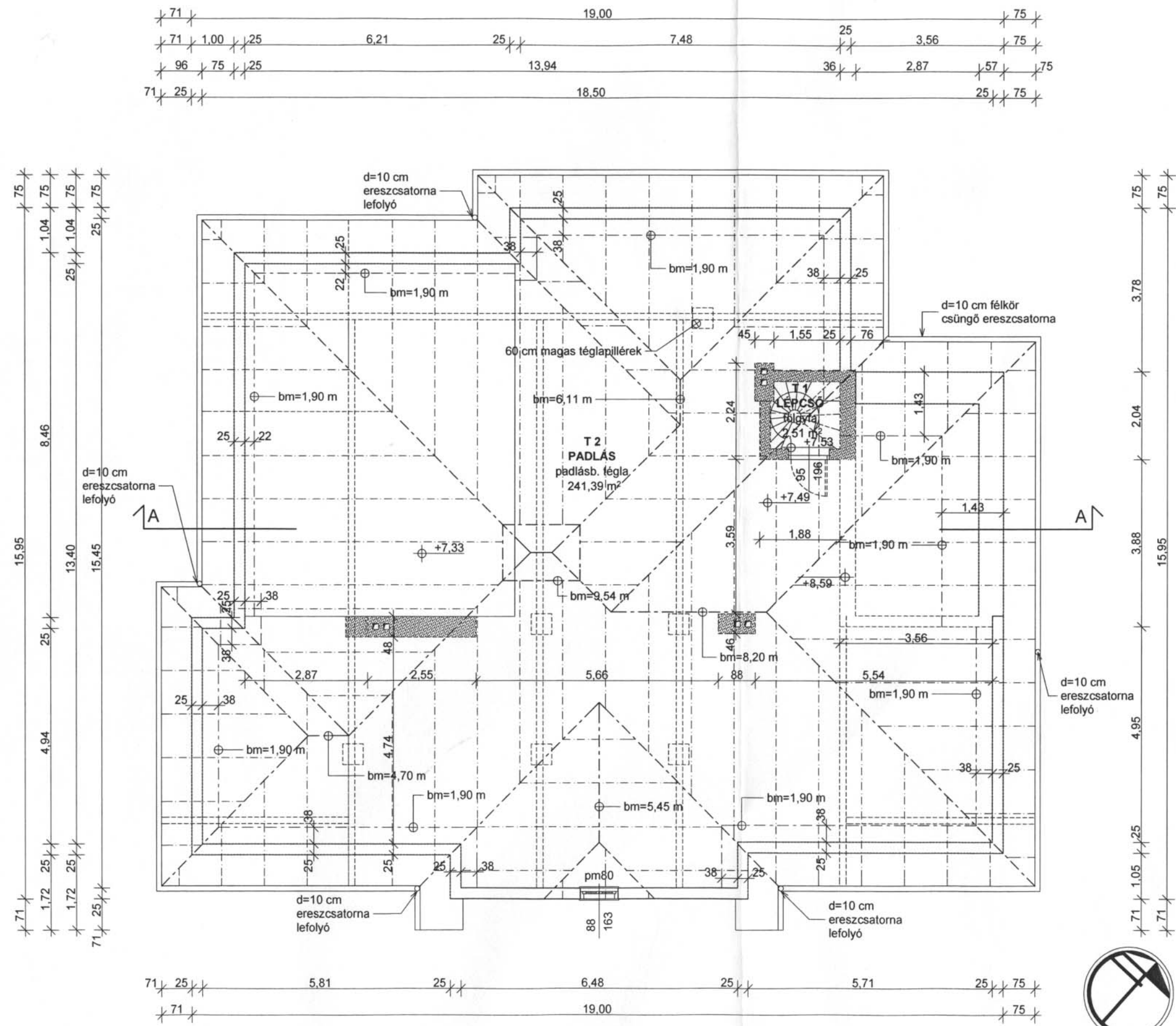
TERV ±0,00= +218,40 mBf (BEJÁRATI)  
PINCESZINTI PADLÓVONAL

GENERAL TERVEZŐ:  
  
FayArt Építész Iroda Kft. 2696 Terény, Kossuth utca 7.  
adószám: 14251742-2-12  
Nógrád Megyei Bíróság: Cg.12-09-005552  
e-mail cím: fay@chello.hu

MEGBÍZÓ:  
Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata  
Fejlesztő Napközi Otthon  
1126 Budapest, Tóth Lőrinc u. 24.  
Képviseli: Sándorné Erdélyi Judit intézményvezető

ÉPÍTÉSZ, FELELŐS TERVEZŐ:  
Fáy Piros, okl. építész, vezető tervező mék É/1-01/4401/12  
1124 Budapest, Némethölgyi út 78/B. m: 30-464-6487

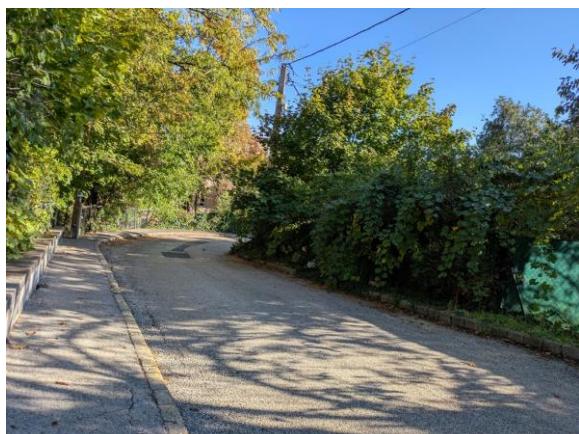
ÉPÍTMÉNY MEGNEVEZÉSE:	TERVRAJZ NEVE:
DOBSINAI U. 7 FNO-ÖNKORMÁNYZATI INTÉZMÉNYI ÉPÜLET	FELMÉRT PADLÁSTÉRI ALAPRAJZ
INGATLAN CÍME:	MÉRETARÁNYA:
1126 Budapest, Dobsinai utca 7. HRSZ 8527/5	M=1:100
DÁTUM:	MÓDOSÍTÁS SZ ÉS DÁTUM:
2009.11.30.	0 2009.11.30.
TERV FAJTÁJA:	LAPMÉRET:
FELMÉRÉSI TERV	A/3
	LAPSZÁM:
	F-03



**FOTÓMELLÉKLET:**

1124 Budapest, Dobsinai utca 7.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. értékelt ingatlan



03. értékelt épület



04. értékelt épület



05. kert



06. épület bejárata

**FOTÓMELLÉKLET:**

1124 Budapest, Dobsinai utca 7.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. előtér



08. helyiség



09. közlekedő



10. fűtésrendszer



11. mosdók



12. villanybojler

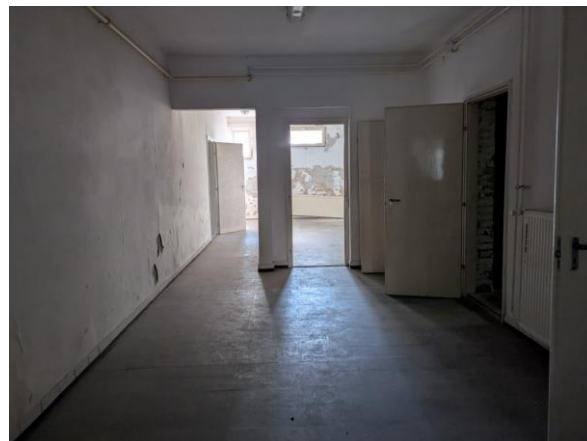
**FOTÓMELLÉKLET:**

1124 Budapest, Dobsinai utca 7.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. lépcsőház



14. pincszinti helyiség



15. pincszinti mosdók



16. pincszinti helyiség



17. pincszinti helyiség



18. nyílászáró

**FOTÓMELLÉKLET:**

1124 Budapest, Dobsinai utca 7.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. pincszinti helyiség



20. lépcsőház



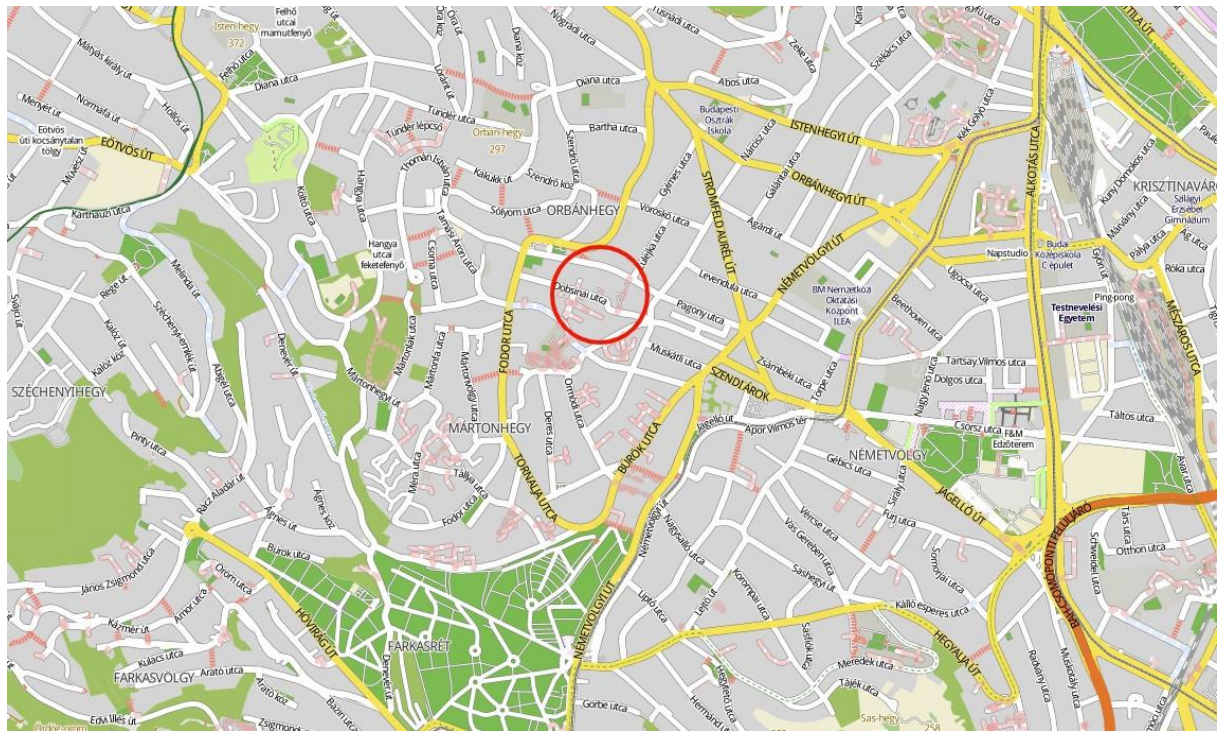
21. padlástér



22. padlástér

**Földrajzi térkép:**

**1124 Budapest, Dobsinai utca 7.**



**A vizsgált ingatlan műhold felvétele**

