

Iroda:

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1123 BUDAPEST, Greguss utca 9. 2. emelet 6.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7044/0/A/19

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. szeptember 5.

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	: Greguss utca 9. 2. emelet 6.
Hrsz.	: 7044/0/A/19
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

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)	: 34 m²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 34 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 257/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. augusztus 26.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. szeptember 5.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. március 4.

A lakás becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

41 300 000 Ft azaz **Negyvenegymillió-háromszázezer- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. szeptember 5.

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, Greguss utca 9. 2. emelet 6.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1123 BUDAPEST, Greguss utca 9. 2. emelet 6.
Helyrajzi száma:	7044/0/A/19
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	34 m ²
Lakószobák száma:	1 egész szoba
Eszmei hányad	257/10000
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:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	enyhén lejtős
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. Jelentős részeit erdő borítja, melynek köszönhetően a középkorban az uralkodók közkedvelt vadászterületévé vált: itt alapította meg Mátyás király híres vadasparkját. Az erdővel borított területek ma pedig sokak kedvelt kirándulóhelyévé váltak.

Északon a II. kerület, keleten az I. kerület, délen a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs.

Területe: 26,67 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Greguss utca 9. szám alatt fekszik. Az utca K - Ny-i hossz tengelyű, enyhén lejtős felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott egyirányú mellékút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A környező épületek jellemzően keretes beépítésű, bérház jellegű lakóépületek. Építési idejük az 1900-as évek első felére tehető, többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett. Az ingatlan közelében található a Déli Pályaudvar-

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos- metró- és a vasút járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága jó, 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:	D-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 80%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	beton térkővel burkolt udvar, növényzet nincs
Egyéb:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1920-1930-as évekre tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, klasszikus bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	beton, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél- vagy vasbetongerendás közbelső- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	-

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	2. emelet	bejárata	függőfolyosóról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	udvari			
Tájolás (lakószobák):	DNy-i			
Benapozottság:	gyenge			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		3,4 m.	
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Fűtési rendszer:	cserépkályha elektromos égőbetéttel (cserére szorul)			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	átfolyós gázbojler			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos, rossz állapotú ablak és fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	ablakos	kád, WC felszereltségű		
Konyha beépítettsége/jellege:	tűzhely és beépített mosogatótálca (cserére szorul)			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	-			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
2. emelet 6.				
konyha	kőburkolat	6,67	100%	6,67
kamra	kőburkolat	1,71	100%	1,71
fürdő	kőburkolat	2,93	100%	2,93
szoba	parketta	22,94	100%	22,94
Összesen (kerekítve):		34,25		34,25

Alapterületek összesen (kerekítve):	34,00		34,00
--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	34,00
--	--------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a Társasház alapító okiratában rögzített adatok alapján vettük figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1123 BUDAPEST, Greguss utca 9. 2. emelet 6.	XII. kerület, Greguss utca	XII. kerület, Greguss utca	XII. kerület, Hajnóczy József utca	XII. kerület, Kék Golyó utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	34,0	33	31	43	43
Komfort fokozat:	komfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos
Emelet	2. emelet	1. emelet	5. emelet	2. emelet	1. emelet
Fekvés (lakószobák):	udvari	udvari	udvari	udvari	utcai
Benapozottság:	gyenge	közepes	jó	közepes	jó
Fűtési rendszer:	cserépkályha	gázkonvektor	gáz cirkó	klíma	infra és klíma
Műszaki állapot:	felújítandó	felújítandó	jó	felújított	felújított
Alaprajzi elrendezés:	közepes	közepes	jó	jó	jó
Klíma	nincs	nincs	nincs	van	van
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	nincs	nincs	nincs	4 m ²
Lift	nincs	nincs	van	van	nincs
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	közepes	közepes
Ajánlat ára		54 900 000	52 800 000	80 900 000	79 990 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 663 636	1 703 226	1 881 395	1 860 233
Ajánlat ideje		2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 414 091	1 532 903	1 693 256	1 674 209
Korrekciós tényezők					
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	3%	3%
építészeti szempontok	emelet	-2%	0%	0%	-2%
használati szempontok	fekvés	0%	0%	0%	-3%
használati szempontok	benapozottság	-3%	-5%	-3%	-5%
műszaki szempontok	fűtés/hűtés	-2%	-5%	-3%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-2%	-10%	-15%	-15%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	0%	-3%	-3%	-3%
használati szempontok	erkély	0%	0%	0%	-3%
használati szempontok	lift	0%	-3%	-3%	0%
Összes korrekció		-9%	-26%	-24%	-31%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 286 823	1 134 348	1 286 874	1 155 204
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 215 812			
Becsült piaci érték, kerekítve:		41 300 000 Ft			

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

41 300 000 Ft

azaz Negyvenegymillió-háromszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	34	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	5 200	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 909 440 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	57 283 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	57 283 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	38 189 Ft
Költségek összesen:		152 755 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 756 685 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		35 133 696 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	120 000	4 080 000 Ft
Becsült érték:		31 053 696 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**31 100 000 Ft**azaz **Harmincegymillió-egyszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

Tekintve, hogy a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték jellemzően már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért jelen esetben a módszer által kapott értéket 100 %-os súlyozással vettem figyelembe.

A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. Ezért a hozamelvű értékelési módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam, a módszer által kapott értéket a végső érték szempontjából figyelmen kívül hagytam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, társasházi lakások esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	41 300 000 Ft	100%	41 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	31 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	41 300 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

41 300 000 Ft

azaz **Negyvenegymillió-háromszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2025. szeptember 5.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/309537/2025
2025.08.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7044/0/A/19 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. 2. emelet. ajtó:6.
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	34	1 0	257/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/				

2. bejegyző határozat: 249295/1993/1993.12.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 249295/1993/1993.12.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 249295/1993/1993.12.07
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

konyha 8,70m² kamra 1,35m² fürdő 4,02m² Wc 1,03m²
gardrobe 4,21m² szoba 17,17m² szoba 20,57m² Összesítve:
66,14m² alapterülettel kerekítve;66,00m², valamint
a közös tulajdonban lévő részekből 498/10.000 hányaddal az
ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

17.,

A 7044/A/17.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
17.számmal jelölt 11. emelet 4., ajtószámú öröklakás, mely áll;
konyha 8,20m² kamra 1,33m² fürdő 1,80m²
szoba 21,27m² Összesítve: 32,60m² alapterülettel
kerekítve;33m² valamint a közös tulajdonban lévő részekből
249/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze
be..

18.,

A 7044/A/18.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
18.számmal jelölt 11. emelet 5. ajtószámú öröklakás, mely áll;
konyha 7,63m² előtér 0,83m² wc 0,82m² fürdő 1,88m²
szoba 16,48m² Összesen: 27,64m² alapterülettel
kerekítve;28m², valamint a közös tulajdonban lévő részekből
211/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze
be..

19.,

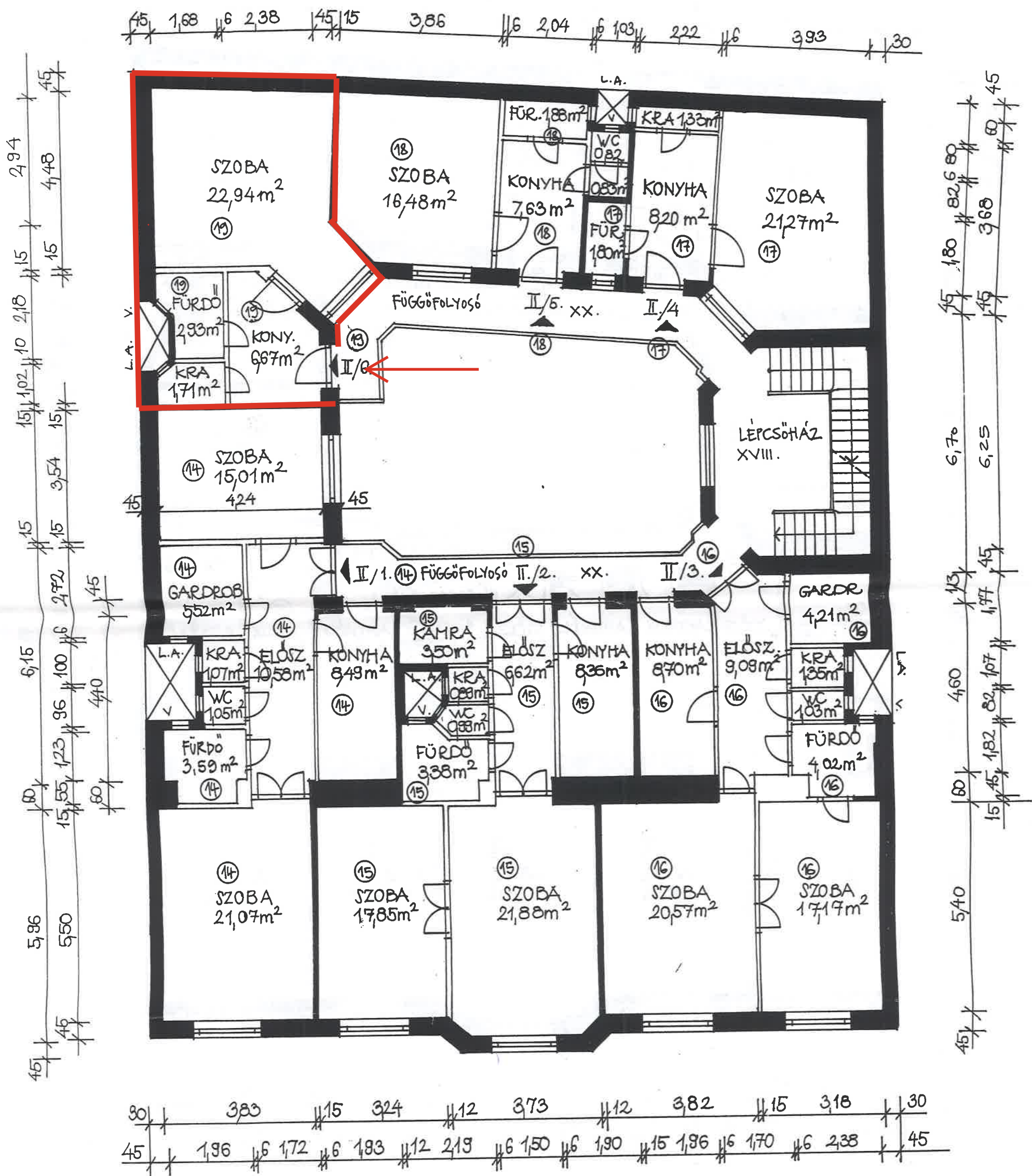
A 7044/A/19.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
19.számmal jelölt 11. emelet 6. ajtószámú öröklakás, mely áll;
konyha 6,67m² kamra 1,71m² fürdő 2,93m² szoba 22,94m²
Összesen: 34,25m² alapterülettel kerekítve;34m², valamint
a közös tulajdonban lévő részekből 257/10.000. hányaddal az
ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

20.,

A 7044/A/20.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
20.számmal jelölt 11. emelet 1. ajtószámú öröklakás, mely áll;
előszoba 10,78m² konyha 8,62m² kamra 1,13m² gardrobe
5,20m² fürdő 3,57m² wc 1,05m² szoba 14,77m² szoba
21,13m² Összesen: 66,25m² alapterülettel kerekítve; 66m²,
valamint a közös tulajdonban lévő részekből 498/10.000.
hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

21.,

A 7044/A/21.-hrsz-ú. az alapító okiratban és a tervrajzon
21.számmal jelölt 11. emelet 2. ajtószámú öröklakás, mely áll;
előszoba 6,66m² konyha 8,21m²
fürdő 4,23m² kamra 0,82m² wc 0,98m² gardrobe 3,12m²
szoba 17,45m² szoba 21,93m² Összesen: 63,40m²
alapterülettel kerekítve;63,m², valamint a közös tulajdonban



Alapító okirat tervdokumentációja
Bp. XII. Greguss utca 9.
II. emelet alaprajza
M 1:100



FOTÓMELLÉKLET:

1123 BUDAPEST Greguss utca 9. 2. emelet 6.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



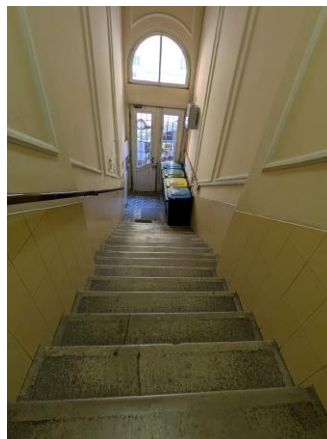
01. utcakép



02. értékelt ingatlant befogadó épület



03. épület bejárata



04. kapualj



05. kapualj



06. lépcsőház, udvar

FOTÓMELLÉKLET:

1123 BUDAPEST Greguss utca 9. 2. emelet 6.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvar



08. udvari homlokzat



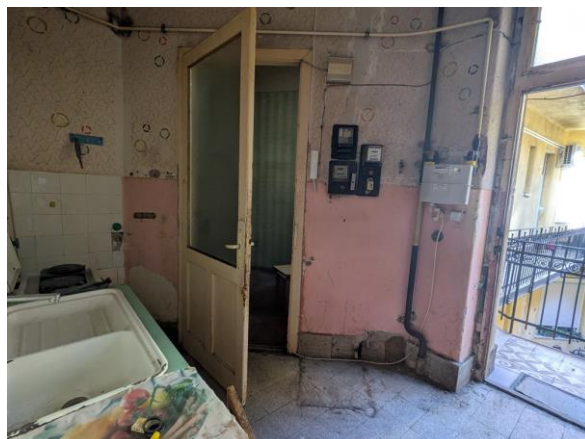
09. 2. emeleti függőfolyosó



10. értékelt lakás bejárata és ablaka



11. konyha



12. konyha, szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1123 BUDAPEST Greguss utca 9. 2. emelet 6.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. kamra



14. fürdőszoba, WC



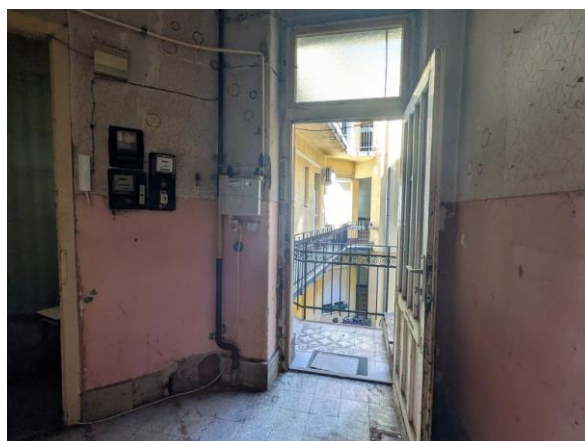
15. fürdőszoba, WC



16. szoba



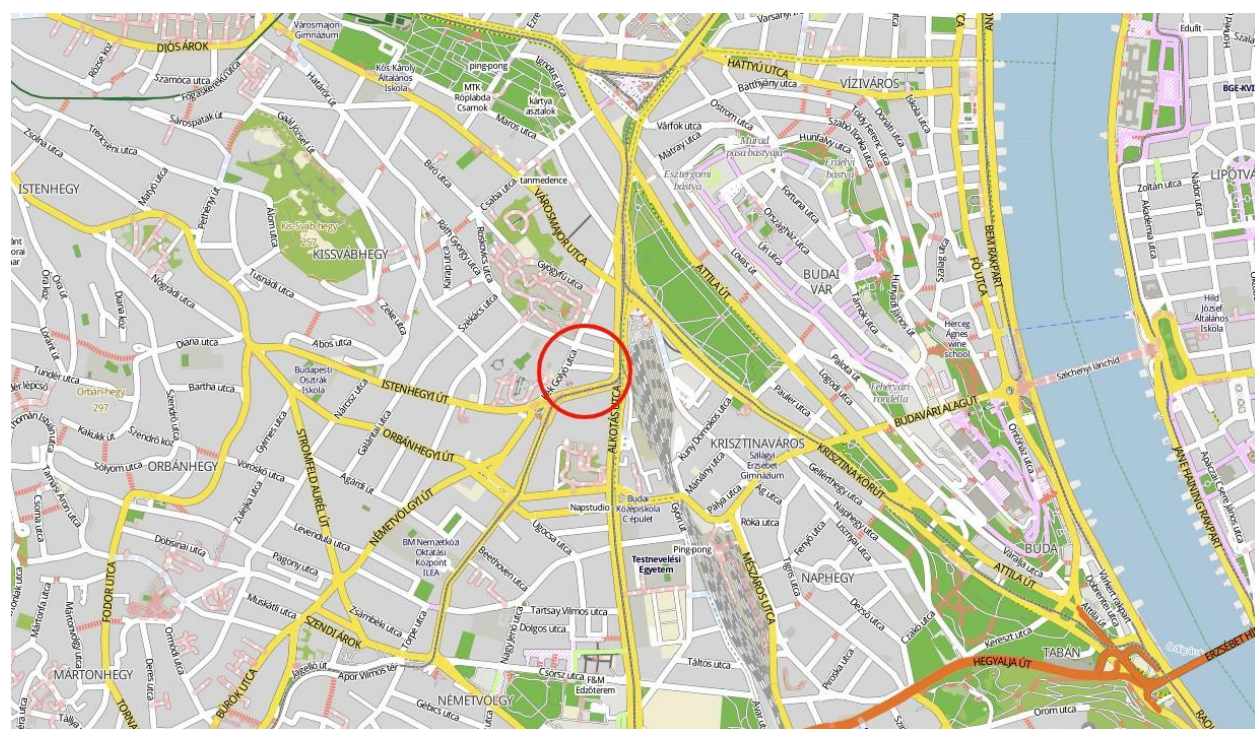
17. szoba



18. lakás bejárata, mérőórák

Földrajzi térkép:

1123 BUDAPEST Greguss utca 9. 2. emelet 6.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

