

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1121 BUDAPEST, Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 9225/2/A/4

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. július 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 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	: Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.
Hrsz.	: 9225/2/A/4
Az ingatlan megnevezése:	: lakás
Az ingatlan jelenlegi 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)	: 92 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 92 m ²
Lakószobák száma	: 3 egész szoba
Eszmei hányad	: 223/1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: nehéz (erős túlkínálat v. jelentős kereslet hiány)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. július 2.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. július 22.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. január 18.

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

63 600 000 Ft azaz **Hatvanhárommillió-hatszázezer- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyron-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. július 22.

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, Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, elővásárlási jog érvényesítéséhez, 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, Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.
Helyrajzi száma:	9225/2/A/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	92 m ²
Lakószobák száma:	3 egész szoba
Eszmei hányad	223/1000
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest XII. kerület
Városrész:	Svábhegy
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, fogaskerekű vasút
Utca felszíne:	enyhén lejtős
Utca burkolata:	aszfaltozott
Utca forgalma:	közepes
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 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, "Svábhegy" városrészben, a Mártonhegyi út, Diana utca, Eötvös út és a Karthauzi utca találkozásánál, a Karthauzi utca 2. szám alatt fekszik. A Diana és az Eötvös út enyhén lejtős felszínű, jó minőségű aszfalt burkolattal ellátott főút, melyen autóbusz is közlekedik, a Mártonhegyi út közepes forgalmú, jó minőségű aszfalt burkolattal rendelkező, enyhe lejtésű járdázott mellékút, míg a Karthauzi utca alacsony forgalmú, vizsgált szakasza csaknem sík felszínű, gyengébb minőségű szilárd útburkolattal rendelkező, alacsony forgalmú, járdázott mellékút.

A terület laza beépítettségű, a zöld terület aránya megközelítőleg 70%. A környező épületek jellemzően kertes családi házak, ikerházak, vagy alacsony lakásszámú kertes társasházak. Építési idejük vegyes, de többségében jó műszaki és esztétikai állapotúak, az utcakép rendezett. Az ingatlan szomszédságában az Eötvös úton a volt III. számú Belgyógyászati Klinika helyén jelenleg luxus lakópark épül.

A parkolás a környező mellékutcákban megengedett, nem fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok, valamint a fogaskerekű vasút járatai biztosítanak. A megállók az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhetők. A terület Infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, 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
Övezeti besorolás:	hegyvidéki kisvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i utcafronti tájolású, enyhe lejtésű, a Karthauzi utcai oldalon az utcaszint alatt cca. 1 emelet mélységben
Beépítettség:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 20%
Kerítettség/kerítés:	részlegesen kerített (utcai oldal)
Növényzet:	fák, örökzöldek, természetes növényzet, gondozatlan állapotú
Egyéb:	telken belüli parkolásra van lehetőség, bejárat a Mártonhegyi út felől kialakított
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	kertés villaépület, jelenleg 5 albetétből álló társasház
Épület szintbeli kialakítása:	földszint és 1 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbső és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	-

Az értékelt lakást befogadó épület összesen 8 albetétből áll, ebből 5 a főépületben található, 3 pedig önálló épületben található garázs. A főépület albetéteiből az 5-ös számú gyógyszerházként működik, önálló bejáratral rendelkezik az utca felől, elkülönített egységként üzemel, jó állapotú. Az albetét fölötti tetőszerkezetet is felújították.

A többi, összesen 4 albetét lakásként bejegyzett, jelenleg hasznosítás alatt egyik sem áll, mindegyik leromlott, erősen felújítandó állapotú. A 4-es albetét fölötti zárófödém beavatkozást igényel, nagyobb részen aládúcolt, az egyik szobát lezárták. Az épület az aljzat szigetelésének hiánya, vagy hatástalansága miatt jelentősen vízesedik, a helyiségekben a vakolat több helyen, nagyobb kiterjedésben lepergett. Az épület - az 5-ös albetét kivételével - elhanyagolt, leromlott állapotú, a lakások értékesítésére az épület felújítását követően látok reális esélyt, vagy a 4 albetét együttes értékesítése esetén.

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	1. emelet	bejárata	közös előtérből	nyílik
Fekvés (lakószobák):	kertre néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	Ny-i és K-i			
Benapozottság:	megfelelő			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagos		2,9 m.	
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	(1 db.)	és cseépkályha (nem működik)	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	nincs kiépítve			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	rossz állapotú gerébtokos ablakok, bejárati ajtó	nincs		
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	kád, mosdó felszereltség, leromlott állapotú		
Konyha beépítettsége/jellege:	nincs kiépítve			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: nincs	gáz: nincs	(mérőórákat leszerelték)
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	na.			
Garázs / parkoló:	felszíni beállásra van lehetőség			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	a lakás romos állapotú közös előtérből nyílik bejárati ajtó nélkül, az előtérből romos lépcső vezet a felső szintre			
<u>Műszaki állapot:</u>	gyenge			
<u>Esztétikai állapot:</u>	gyenge			

Az értékelt lakás az épület 1. emeletén található, bejárata az udvar felől, közös előtérből nyíló szűk lépcsőn közelíthető meg. Bejárati ajtót nem találtam. A lakásban konyha nincs kiépítve, az egyik szobában található egy gázkonvektor, a másikon egy használaton kívüli cserépkályha, így a lakás fűtése nem megoldott.

A lakószobák ablakai kertre, udvarra néznek, a lakás benapozottsága megfelelő.

A lakás rendkívül leromlott, elhanyagolt állapotú. A tetőszerkezet, illetve a zárófödém beavatkozást igényel. Az egyik szobát lezárták, itt a födém szerkezetet aládúcolták, a veszélyes állapotot megszüntették, de lakhatásra jelen állapotában a lakás nem alkalmas.

Lakásként történő újbóli önálló hasznosítása abban az esetben lehetséges, ha a közös előtér, az emeletre vezető lépcső felújításra kerül, így a lakás önálló bejáratot kap. Ezenkívül elengedhetetlen a födém szerkezet cseréje, vagy felújítása, a veszélyes állapot megszüntetése.

Jelenlegi állapotában (az épület felújítása nélkül) a földszint 1., 2., 3. és az 1. emelet 1. számú lakások reálisan csak együttesen értékesíthetők.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
1. emelet. 1.				
előszoba	kőburkolat	5,10	100%	5,10
hall	parketta	6,76	100%	6,76
WC	kőburkolat	2,14	100%	2,14
konyha	kőburkolat	8,03	100%	8,03
kamra	kőburkolat	3,52	100%	3,52
fürdőszoba	kőburkolat	4,45	100%	4,45
szoba	parketta	14,15	100%	14,15
szoba	parketta	24,06	100%	24,06
szoba	parketta	23,94	100%	23,94
Összesen (kerekítve):		92,15		92,15

Alapterületek összesen (kerekítve):	92,00		92,00
--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	92,00
--	--------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésemre bocsátott alaprajz alapján vettem figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- 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:	1121 BUDAPEST, Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.	XII. kerület, Eötvös út	XII. kerület, Moha utca	XII. kerület, Normafa út	XII. kerület, Széchenyihegy
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	92,0	71	52	61	50
Komfort	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet	1. emelet	földszint	2. emelet (tetőtér)	földszint	földszint
Fekvés (lakószobák):	kertre néz	kertre	panorámás	kertre	kertre
Benapozottság:	megfelelő	közepes	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó
Műszaki állapot:	gyenge	közepes	közepes	jó	közepes
Építés ideje:	1900-as évek elejére tehető	1950 előtt	1950 és 1980 között	1950 és 1980 között	1981 és 2000 között
Épületszerkezet:	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Erkély / terasz	nincs	kertkapcsolat	6 m2	kertkapcsolat	kertkapcsolat
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Épület állapota:	felújítandó	közepes	közepes	közepes	közepes
Parkolás:	felszíni beálló	garázs	utcai	utcai	utcai
Ajánlat ára		109 000 000	79 900 000	99 000 000	80 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 535 211	1 536 538	1 622 951	1 600 000
Ajánlat ideje		2025. júl..	2025. júl..	2025. júl..	2025. júl..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 381 690	1 382 885	1 379 508	1 440 000
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	5%	3%	3%
építészeti szempontok	alapterület	-3%	-7%	-5%	-7%
építészeti szempontok	emelet	3%	2%	3%	3%
műszaki szempontok	komfort	-5%	-5%	-5%	-5%
használati szempontok	fekvés	0%	-5%	0%	0%
használati szempontok	benapozottság	0%	-5%	-5%	-5%
műszaki szempontok	fűtés	-5%	-5%	-5%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-15%	-20%	-15%
használati szempontok	erkély	0%	-3%	0%	0%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	0%	0%	-3%
használati szempontok	kertkapcsolat	-5%	0%	-5%	-5%
műszaki szempontok	épület állapota	-15%	-15%	-15%	-15%
használati szempontok	parkolás	-5%	3%	3%	3%
Összes korrekció		-50%	-50%	-51%	-51%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		690 845	691 442	675 959	705 600
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		690 962			
Becsült piaci érték, kerekítve:		63 600 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	92	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 500	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 974 400 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	119 232 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	119 232 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	119 232 Ft
Költségek összesen:		357 696 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		3 616 704 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		72 334 080 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	200 000	18 400 000 Ft
Becsült érték:		53 934 080 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**53 900 000 Ft**azaz **Ötvenhárommillió-kilencszázezer- 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	63 600 000 Ft	100%	63 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	53 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	63 600 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

63 600 000 Ft

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

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

Budapest, 2025. július 22.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Budapesti I. Szármú Földhivatal

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/66698/2013

2013.02.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 9225/2/A/4 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Karthauzi utca 2. 1. emelet. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	92	3 0	223/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999989/1999/				

2. bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29

és tárolóval.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 242209/1994/1994.11.29

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 1. § 87614/1994/1994.03.23

jogcím: eredeti felvétel 242209/1994/1994.11.29

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 166052/1/2009/09.09.08

Perindítás

7.P.XII.22707/2009/2.Felperes: Benkő Dániel; alperes: XII.ker.Önkormányzat.

jogosult:

név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

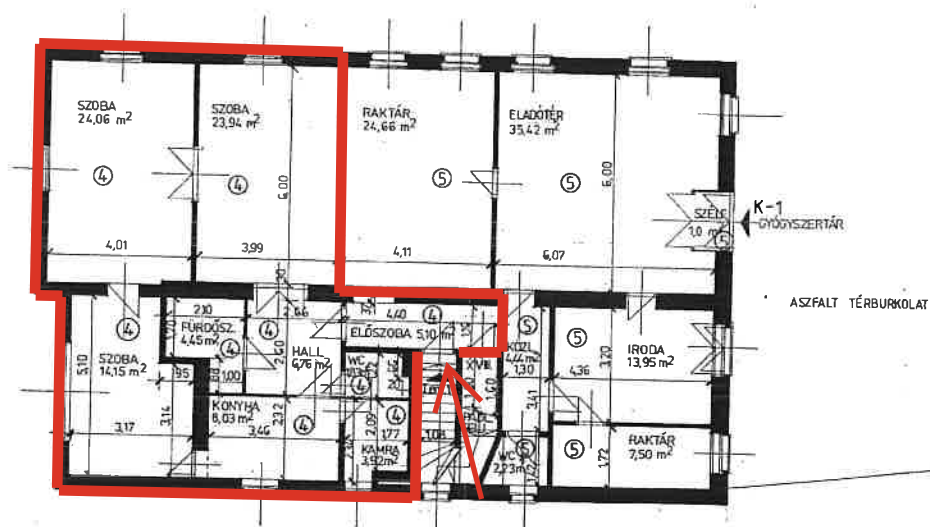
cím : 1525 BUDAPEST PF:223

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



BÚVÁR STÚDIÓ
Kerékpárút és Szolgáltató
• Belső Tervező •
Adószám: 28209834-2-01

3. sz. k.

BÚVÁR STÚDIÓ BT.			
Megrendelő:	XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT	Társaság:	031
Munka megnevezése:	TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT	Projekt:	
	MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ		
Épít. EÖTVÖS II. A/A	HRSZ. 9725/2	Méretarány:	1:100
Rajz megnevezése:	I. EMELET ALAPRAJZ	Dátum:	
Elmérés tervező:	Szaktervező	Szerkesztő:	

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. környezet



02. lejáró az értékelt ingatlanhoz



03. gépkocsi behajtó



04. gépkocsi behajtó



05. értékelt ingatlant befogadó épület



06. értékelt ingatlant befogadó épület

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



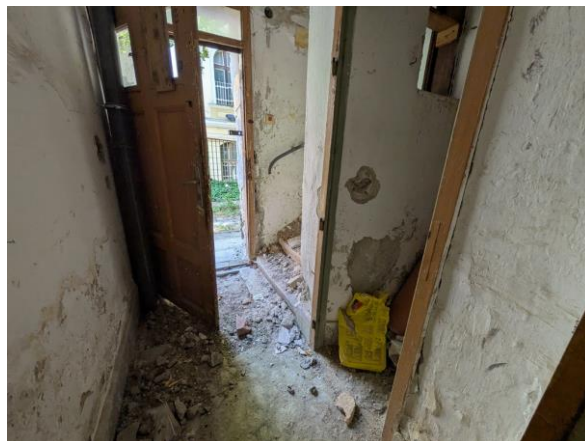
07. értékelt ingatlant befogadó épület



08. beépítetlen fás terület



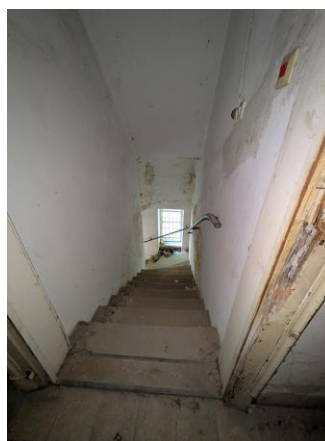
09. Értékelt lakás elhelyezkedése



10. közös bejárat



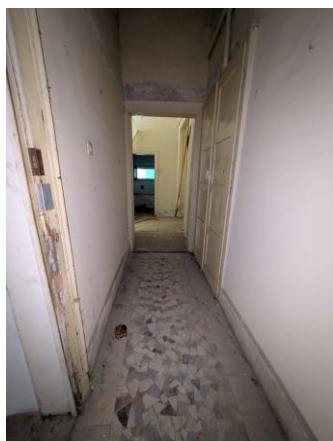
11. feljárat az emeletre



12. lépcsőház

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. előszoba



14. kamra



15. konyha



16. fürdő



17. szoba



18. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. lezárt szoba



20. cserépkályha



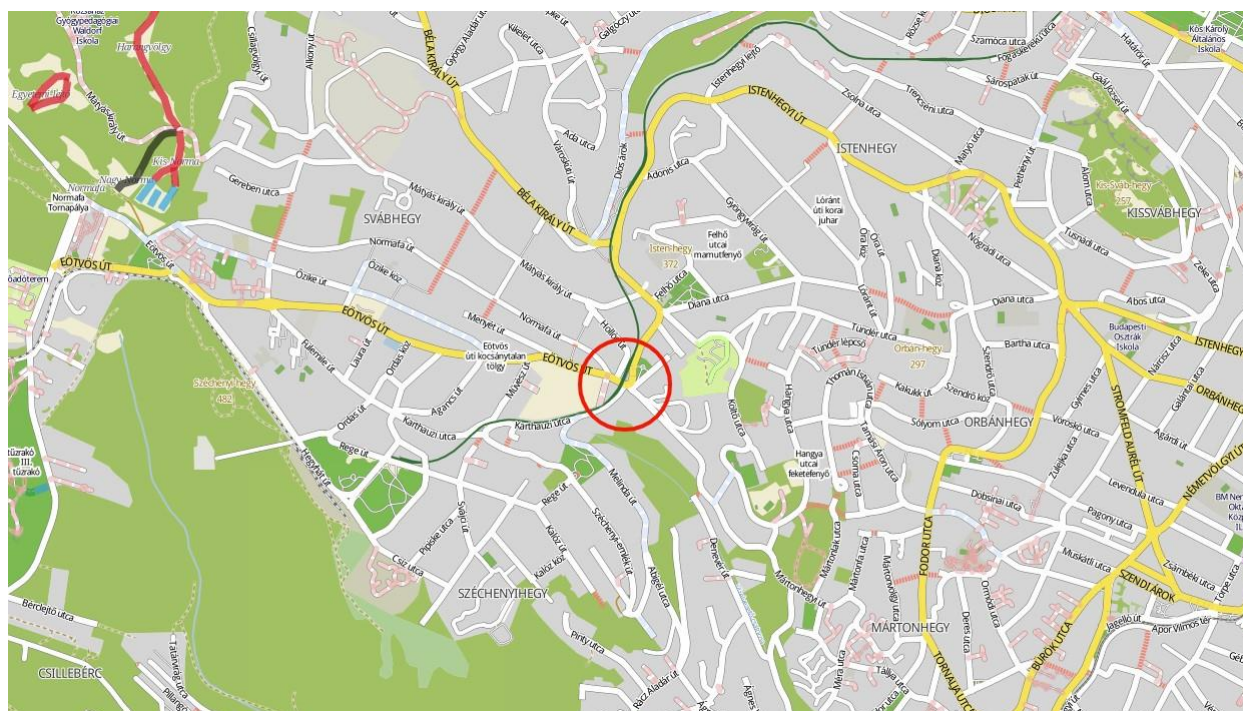
21. feljárt a padlásra



22. feljárt a padlásra

Földrajzi térkép:

1121 Budapest, Karthauzi utca 2. 1. emelet 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

