INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. 4. emelet szám alatti, 7709/0/A/34–41 hrsz.-ú társasházi albetétek (8 db), „lakás” megnevezésű, beépítetlen padlástérről

2026. november 5.

PROVENTIS KFT.
andras.vegh@proventis.hu
+36 30 961 27 39

A Magyar Ingatlanszövetség tagja

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3

ÖSSZEFOGLALÓ 4

1.1 Az értékelés tárgya 6
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság 6
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai 6
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai 6
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok 7

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 8

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK 10

3.1 Tulajdoni lap 10
3.2 Beazonosíthatóság 10

4 INGATLAN LEÍRÁSA 11

4.1 Környezet 11
4.2 Felépítmény adatai 13
4.3 Helyiségkimutatás 16

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE 17

5.1 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható: 17
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer 17
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer 17
5.1.3 Költségalapú módszer 18
5.2 Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei 19

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA 21

6.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 21
6.2 Maradványérték elvű értékelés 23

AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA 23

7 MELLÉKLETEK 25

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő	
Megrendelő neve:	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**
Megrendelő címe:	**1126 Budapest, Böszörményi út 23–25.**
Az ingatlan azonosítása	
Cím:	**1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. 4. emelet (padlástér)**
Helyrajzi szám:	**7709/0/A/34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 (8 albetét)**
Megnevezés (tul. lap szerint):	**lakás (öröklakás)**
Jelenlegi hasznosítás:	**egybefüggő, beépítetlen padlástér, használaton kívül**
Tulajdonviszonyok, jogi helyzet	
Tulajdonos:	**XII. ker. Önkormányzat (1/1)**
Forgalomképesség:	**forgalomképes**
Értékelt jog:	**per-, igény- és tehermentes tulajdonjog**
Értékelés célja:	**piaci (forgalmi) érték, értékesítés (aktualizálás)**
Az ingatlan főbb jellemzői	
Alapterület (tul. lap szerint):	**460 m² (8 albetét összesen)**
Számításba vett alapterület:	**460 m²**
Eszmei hányad:	**1573/10000 (8 albetét összesen)**
Tulajdoni forma:	**8 önálló albetét (társasház)**
Elhelyezkedés:	**padlásszint (4. emelet)**
Építés ideje:	**1900-as évek eleje**
Közművek:	**a padlástérben nincs; az épület közművesített**
Műszaki állapot:	**közepes; a tetőszerkezet felülvizsgálata, felújítása szükséges**
Értékelés	
Alkalmazott módszerek:	**piaci összehasonlító, maradványérték elvű**
átlagos, a vevőkör szűk (fejlesztők, befektetők)	**korlátozott**
Helyszíni szemle időpontja:	**2026. október 28.**
Értékelés fordulónapja:	**2026. november 5.**
A szakvélemény érvényes:	**2027. május 4-ig**
BECSÜLT PIACI (FORGALMI) ÉRTÉK, KEREKÍTVE	
145 200 000 Ft azaz száznegyvenötmillió-kétszázezer forint	

A szakvélemény 1 példányban készült, saját kezű aláírással hitelesítve, elektronikus (szkennelt) formában átadva. Budapest, 2026. november 5.

Végh András
Ingatlanvagyon-értékelő
Nytsz.: 07258/2015

Proventis Kft.
1037 Budapest, Szakóca utca 4.
Adószám: 27989038-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-370622

ÖSSZEFOGLALÓ

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT megbízásából,

PROVENTIS KFT. (1037 Budapest, Szakóca utca 4.) elkészítette a

1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. 4. emelet

(hrsz: 7709/0/A/34–41) alatti társasház padlásterében lévő, 8 db „lakás" megnevezésű albetét ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített piaci értéke:

Piaci összehasonlító és maradványérték elvű módszerrel egyeztetett forgalmi érték: 145 200 000 Ft

azaz százegyvenötmillió-kétszázezer forint

Megjegyzések:

Egyedi megrendelés alapján, az értékbecslés céljául a tárgyi ingatlan piaci értékének forgalomképes, per-, igény-, és tehermentes állapotban történő meghatározását jelölték meg, **a padlástéri albetétek értékesítéséhez** történő felhasználás céljából. Az értékbecslés ettől eltérő célra csak írásos megállapodást követően használható fel. A szakvélemény a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. §-a és a XII. kerületi Önkormányzat 4/1994. (III. 2.) rendeletének 6/A. §-a figyelembevételével, az EVS 2025 ajánlásai szerint készült.

Az iratanyag tanulmányozásával egy időben, **2026.10.28**-án helyszíni szemlét tartottunk. A Megrendelő adatszolgáltatásait tényadatként kezeltük, hitelességükért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt; feltárásokat, geológiai és geodéziai méréseket nem végeztünk.

Az értékelő a megbízást független értékelőként vállalta el. Az értékelés a Megrendelő által átadott megbízólevél, a nem hiteles tulajdoni lapok, valamint a társasházi alapító okirathoz (TAO) készült IV. emeleti alaprajz alapján készült. Érvényességének feltétele, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjai nem tartalmaznak az értéket befolyásoló bejegyzést.

Az értékelés tárgya a társasház 4. emeleti (padlásszinti) 8 albetétje, amelyek a tulajdoni lapok szerint „lakás" (öröklakás) megnevezésűek, összesen 460 m² alapterülettel, természetben azonban egybefüggő, beépítetlen padlásteret alkotnak. Az előzmény értékbecslés szerint a padlástér beépítésének akadálya nincs, amennyiben a tetőtér kubatúrája nem változik. Kész tervek, építési engedély nincsenek; a beépítéshez statikai és faanyagvédelmi vizsgálat, várhatóan a tetőszerkezet felújítása vagy cseréje és vendégfödém építése szükséges. Az értékelés a 8 albetét együttes értékesítését feltételezi.

Fontos feltétel: jelen szakvélemény a korábbi értékbecslés aktualizálása, ezért a tetőtér beépíthetőségét az előzmény értékbecslésből vettük át; azt építésügyi, településrendezési (KÉSZ), műemlékvédelmi és társasházi szempontból önállóan nem vizsgáltuk. A piaci értéket a tetőtér beépíthetőségét feltételezve állapítottuk meg. Az értékbecslés érvényességének feltétele, hogy a tetőtér a kubatúra megtartásával beépíthető, és a beépítésnek jogszabályi, hatósági vagy társasházi akadálya nincs. Ha ez a feltétel nem teljesül, a megállapított érték nem alkalmazható, a szakvéleményt felül kell vizsgálni.

Az összehasonlításba a XII. és a XIV. kerületben meghirdetett, önállóan értékesített padlástereket, tetőtereket vontunk be, az eltérő elhelyezkedés, alapterület és tervezettségi szint miatt jelentős korrekciókkal. A piaci összehasonlító módszer mellett – a beépíthetőségre tekintettel – maradványérték elvű (fejlesztői) számítást is végeztünk, a XII. kerületi lakásárak alapján; a két módszer eredményét 50–50%-os súllyal egyeztettük. Az összehasonlító adatok korlátozott száma és eltérő jellege miatt a megállapított érték bizonytalansága az átlagosnál nagyobb.

MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Cím:	**1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. 4. emelet (padlásszint)**
Helyrajzi száma:	**7709/0/A/34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41**
Besorolás:	**társasházi lakás (öröklakás) albetétek, természetben beépítetlen padlástér**

1.2 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	**Az ingatlanok aktuális piaci (forgalmi) értékének megállapítása (aktualizálás) értékesítés céljából.**
Megbízás alapja:	**A Megrendelővel kötött XI/372-7/2026 számú vállalkozási keretszerződés alapján, a XI/552-10/2026 iktatószámú megbízólevél (eseti lehívás) szerint.**
Értékelt jog:	**Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog**
Forgalomképesség:	**Forgalomképes**
Tulajdoni hányad:	**1/1 (XII. ker. Önkormányzat)**

1.3 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**
Cím:	**1126 Budapest, Böszörményi út 23–25.**
Adószám:	**15735753-2-43**
Áht. azonosító:	**745312**
Statisztikai számjel:	**15735753-8411-321-01**

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	**Proventis Kft.**
Címe:	**1037 Budapest, Szakóca utca 4.**
Adószáma:	**27989038-2-41**
E-mail cím:	**andras.vegh@proventis.hu**
Telefonszám:	**+36 30 961 27 39**
Szakember:	**Végh András (nytsz.: 07258/2015)**

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megrendelő által átadott:	**Megbízólevél (XI/552-10/2026)** **Tulajdoni lapok, 8 db (2018.10.08., nem hiteles)** **TAO IV. emeleti alaprajz (Búvár Stúdió Bt.)** **Tájékoztatás a padlástér beépíthetőségéről** **Előzmény értékbecslés (az aktualizálás alapja)**
Megbízott által beszerzett vagy készített:	**Település térkép** **Földhivatali információs rendszer adatai** **Fotó melléklet**

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Az értékbecslő szakértőknek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltségük nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- Az értékelés feltételezi, hogy az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, közös költség, adók stb.) nem áll fenn.
- Az értékelés feltételezi, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításához szükséges valamennyi hatósági engedély és jóváhagyás rendelkezésre áll, illetve beszerezhető.
- Az érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (rejtett szerkezeti hibák, talajszennyezés, környezetre ártalmas anyagok stb.) felelősséget nem vállalunk.
- A megállapított érték tartalmazza az épület rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések értékét, az ingóságok és mobil eszközök értékét azonban nem.
- A tulajdoni lapon, illetve az alaprajzon feltüntetett és a tényleges alapterületek közötti eltérésből eredő következményekért felelősséget nem vállalunk.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- Ezen vagyonértékelő jelentés a megadottól eltérő célra nem használható. A Megrendelővel kötött szerződés alapján a Megrendelő a szakvéleményt és az elkészítése során felhasznált háttéranyagot nyilvánosságra hozhatja; ezen túl a jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértők jelen értékelés kapcsán kizárólag a Megrendelő felé tartoznak felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény – a Megrendelő által történő nyilvánosságra hozatal kivételével – a Megrendelő és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Jelen szakvélemény aktualizálás; a padlástér (tetőtér) beépíthetőségére vonatkozó információt az előzmény értékbecslésből származtattuk, annak helyességét önállóan nem ellenőriztük. A piaci értéket ezt feltételezve állapítottuk meg. Az értékbecslés érvényességének feltétele, hogy a tetőtér a kubatúra megtartásával beépíthető, és beépítésének építésügyi, településrendezési, műemlékvédelmi vagy társasházi akadálya nincs. Amennyiben a beépíthetőség nem áll fenn, vagy csak lényegesen eltérő feltételekkel valósítható meg, a megállapított érték nem alkalmazható, és az értékbecslés felülvizsgálata szükséges.
- Az értékelés fordulónapja **2026. 11. 05.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 180 napig, azaz 2027. május 4-ig érvényes**, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

Ingatlan-nyilvántartási adatok (tulajdoni lap alapján)	
Cím:	**1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. 4. emelet 1–8.**
Helye:	**Belterület**
Helyrajzi száma:	**7709/0/A/34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 (társasház)**
Széljegy:	**-**
I. rész	
Megnevezése:	**öröklakás (a cím mellett: „felülvizsgálat alatt")**
Területe:	**75 + 35 + 55 + 35 + 62 + 56 + 34 + 108 = 460 m²**
Egyéb bejegyzés:	**Eszmei hányad: 258 + 119 + 187 + 120 + 213 + 190 + 117 + 369 = 1573/10000; társasház (136968/1993/1993.05.07.)**
II. rész	
Tulajdonos	**XII. ker. Önkormányzat 1/1**
III. rész	
Bejegyzés:	**Perindítás (4.P.XII.22959/2001/11.) – törölve (246986/1/2004.07.15.)**

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, a Megrendelő által átadott, 2018.10.08-i, nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

Az értékbecslés érvényességének feltétele, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjai a fordulónapon sem tartalmaznak az értéket befolyásoló bejegyzést, széljegyet vagy függő beadványt. A cím mellett szereplő „felülvizsgálat alatt" bejegyzés, valamint a törölt perindítás az értéket nem befolyásolja.

3.2 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

A TAO IV. emeleti alaprajza alapján a 8 albetét (4. em. 1–8.) elhelyezkedése egyértelműen beazonosítható. Az alaprajz szerinti alapterületek összege 460,35 m², ami a tulajdoni lapok szerinti 460 m²-rel gyakorlatilag megegyezik. Természetben az albetétek nincsenek kialakítva, a padlástér osztatlan.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 KÖRNYEZET

Tágabb környezet:	
Vármegye:	Pest vármegye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád vármegye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, délről Bács-Kiskun vármegye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom vármegye határolja. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló közigazgatási egység, nem tartozik Pest vármegyéhez.
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb települése. Az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja, emellett Pest vármegye székhelye is, ugyanakkor nem része annak. A 2022. évi népszámlálás szerint lakónépessége mintegy 1,7 millió fő, agglomerációjával együtt meghaladja a 2,5 millió főt. A város területe 525,14 négyzetkilométer, ebben a tekintetben is első az ország települései között.
Kerület:	Hegyvidék, Budapest XII. kerülete a főváros budai oldalának középső részén, nagyrészt a Budai-hegység magaslatain fekszik. Északon a II., keleten az I., délen a XI. kerület határolja, nyugati határa egyben a főváros határa; szomszédos települései Budakeszi és Budaörs. Területe 26,67 km², lakónépessége 55 650 fő (2024. január 1.). Jelentős részét erdő borítja, kedvelt kirándulóterület. A kerület a főváros egyik legkeresettebb lakóterülete; városrészei közé tartozik többek között Krisztinaváros, Városmajor, Svábhegy, Zugliget és Németvölgy.
Szűkebb környezet:	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az ingatlan a XII. kerület délkeleti részén, Németvölgy városrészben, sűrű beépítésű, nagyvárosias lakóterületen, a Nagyenyed utca mentén található. A Nagyenyed utca aszfaltozott, mindkét oldalon járdázott, fővárosi viszonylatban közepesen erős forgalmú út. A környéket jellemzően a 20. század első felében épült, többemeletes, zártsorú bérházak és társasházak, valamint irodaépületek és intézmények alkotják; az épületek állapota vegyes, többségében közepes vagy jó. A parkolás az utcán, fizető övezetben lehetséges.
Megközelíthetősége:	Aszfaltozott, járdázott úton
Közlekedési eszközök:	Autóbusz, villamos, metró és vasút (BKK, MÁV); a megállók gyalogosan könnyen elérhetők.
Infrastrukturális ellátottsága	A lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan közelében hiánytalanul megtalálhatók. Az infrastrukturális ellátottság kiváló.
Gazdasági, piaci környezet	A Magyar Nemzeti Bank 2026. májusi Lakáspiaci jelentése szerint a lakásárak 2025-ben országosan nominálisan 23,5%-kal, reálértéken 19,0%-kal emelkedtek, ami az elmúlt negyedszázad legnagyobb reáldrágulása; Budapesten és a megyei jogú városokban az áremelkedés meghaladta az országos átlagot. A keresletet 2025 szeptemberétől jelentősen élénkítette az Otthon Start Program kedvezményes hitelkonstrukciója. Az MNB becslése szerint 2025 negyedik negyedévében a lakásárak 22,5%-kal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet. 2026-ban a piac lassulni kezdett: az adásvételek száma 2026 első negyedévében 18%-kal maradt el az előző év azonos időszakától. Az MNB

	lakásárindexe szerint 2026 második negyedévében a lakásárak negyedéves alapon országosan 1,1%-kal, Budapesten 0,6%-kal csökkentek, éves összevetésben ugyanakkor országosan 12,3%-os, Budapesten 8,3%-os növekedés mutatkozott. A budapesti újlakás-piacon a szabad kínálat 2026 elejére történelmi csúcsra, mintegy 9500 lakásra emelkedett, ami a kínálati oldal bővülését jelzi. A padlásterek piacáról önálló statisztika nem áll rendelkezésre. Budapesten önállóan meghirdetett padlásterek, tetőterek kínálati ára jellemzően kb. 210–410 ezer Ft/m², a kész tervekkel és építési engedéllyel rendelkező XII. kerületi padlástereké ennél lényegesen magasabb, akár 900 ezer Ft/m² feletti is lehet. Mindezek alapján rövid távon stagnáló, enyhén korrigáló árszint, hosszabb távon reálértéken mérsékelt értéknövekedés prognosztizálható. Az értékelt padlástér beépíthető, a tulajdoni lapok szerint már 8 lakás albetétként nyilvántartott, ami a hasznosítást megkönnyíti; ugyanakkor kész tervek és engedély nincsenek, a tetőszerkezet felújítása várhatóan jelentős költséggel jár. Vevőköre elsősorban fejlesztők, befektetők köre. Az ingatlan értékesíthetősége átlagos, értékesítési ideje 6–12 hónap is lehet.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében többemeletes bérházak, társasházak, irodaépületek, kereskedelmi-szolgáltató létesítmények és intézmények találhatók.

4.2 FELÉPÍTMÉNY ADATAI

Telek általános jellemzői	
Övezeti besorolás:	**Nagyvárosias lakóterület; az előzmény értékbecslés alapján a padlástér a tetőtér kubatúrájának megtartásával beépíthető (feltételezés, lásd a korlátozó feltételeknél)**
Útkapcsolat:	**Közvetlen útkapcsolat (Nagyenyed utca)**
Telek formája:	**Csaknem szabályos**
Tájolás, lejtési viszonyok:	**Sík felszínű, utcafronti fekvés**
Beépítés módja:	**Zártsorú, előkert nélküli**
Beépítettség mértéke:	**Nagy mértékű**
Kerítettség:	**Minden oldalról zárt**
Növényzet:	**Keskeny zöld udvar, dísznövényekkel**
Körny.védelmi kockázat:	**Nem vélelmezhető**

Felépítmény műszaki adatai	
Építés éve:	**1900-as évek eleje**
Beépítés módja:	**Zártsorú**
Az épület tagolódása:	**Alagsor + földszint + 3 emelet + beépítetlen padlástér; függőfolyosós, bérház jellegű lakóépület, fő- és mellékl épcsőházzal**
Építési mód:	**Hagyományos építési mód**
Alapozás:	**Feltehetőleg tégla sávalap**
Aljzatszigetelés:	**Nem ismert**
Függőleges teherhordó sz:	**Hagyományos tégla falazat**
Vízszintes teherhordó sz:	**Feltehetőleg acélgerendás közbenső födémek, fa zárófödém**
Válaszfalak:	**Nem ismert**
Tető formája, szerkezete:	**Magastető, fa fedélszék**
Tetőfedés:	**Cserépfedés**
Homlokzat:	**Vakolt, színezett; az utcai homlokzaton a vakolat nagyrészt lepergett**
Lábazat:	**Nem ismert**
Bádogozás, vízelvezetés:	**Megoldott**
Lift:	**Van, a 3. emeletig**
Fizikai állapot átlagosan:	**Közepes**
Szerkezeti hibák, épület műszaki állapota (szemle időpontjában):	**Az épület általános állapota közepes; a földszinti folyosót a közelmúltban felújították, az utcai homlokzat vakolata nagyrészt lepergett. A padlástér tetőszerkezete eredeti, fa fedélszék; a beépítés előtt statikai és faanyagvédelmi vizsgálat szükséges, a tetőszerkezet felújítása vagy cseréje, valamint vendégfödém építése várható.**

Közművesítettség	
Elektromos ellátás:	**Az épületben kiépített; a padlástérben nincs**
Vízellátás:	**Az épületben kiépített (közműhálózat); a padlástérben nincs**
Gázellátás:	**Az épületben kiépített (közműhálózat); a padlástérben nincs**
Szennyvízelvezetés:	**Az épületben kiépített (közműhálózat); a padlástérben nincs**
Egyéb:	**-**

Padlástér műszaki adatai	
Felépítmény típusa	**Társasházi lakás (öröklakás) albetétek, 8 db; természetben beépítetlen padlástér**
Jelenlegi hasznosítás:	**Padlás, használaton kívül**
Legcélszerűbb használat:	**Lakáscélú beépítés (8 lakás)**
Eszmei hányad:	**1573/10000 (8 albetét összesen)**
Padozat:	**A fa zárófödém felső síkja**
Határoló szerkezetek:	**Magastető, cserépfedés, fa fedélszék**
Ajtó, ablak:	**Feljárás a fő- és a melléklépcsőház felől; tetőablakok, kibúvók**
Fűtés:	**Nincs**
Melegvíz-ellátás:	**Nincs**
Szellőzés:	**Természetes (héjazaton, tetőnyílásokon keresztül)**
Alaprajzi kialakítás:	**Egybefüggő, osztatlan padlástér; a TAO alaprajza szerint 8 lakás kialakítására felosztva**
Közművek:	**Nincs**
Helyiségek:	**Lásd helyiség lista.**
Alapterületek:	**Lásd helyiség lista.**
Belmagasság:	**Változó (magastető alatti tér)**
Elhelyezkedés:	**Padlásszint (4. emelet), az épület felett**
Megközelítés:	**Teljes értékű lépcsőn, a fő- és a melléklépcsőház felől**
Világítás:	**Nincs kiépítve**
Műszaki állapot:	**Felújítandó; a tetőszerkezet felülvizsgálata, felújítása vagy cseréje szükséges**
Esztétikai állapot:	**Rossz (beépítetlen padlás)**
Felújítás/korsz. időpontja:	**-**
Felújítás:	**-**
Fizikai állapot:	**40%**

Általános ismertetés
Az értékelt ingatlan a Nagyenyed utca 16. szám alatti, 1900-as évek elején épült, függőfolyosós, bérház jellegű társasház padlásszintjén (4. emelet) található 8 önálló albetét. Az albetétek a tulajdoni lapok szerint „lakás" (öröklakás) megnevezésűek, összesen 460 m² alapterülettel és 1573/10000 eszmei hányaddal; természetben egybefüggő, beépítetlen padlásteret alkotnak. A padlástér a fő- és a melléklépcsőház felől egyaránt teljes értékű lépcsőn közelíthető meg; a lift a 3. emeletig közlekedik. A rendelkezésre álló információk szerint a padlástér beépítésének akadálya nincs, amennyiben a tetőtér kubatúrája nem változik. Ha a kialakítandó lakások alapterületei eltérnek a tulajdoni lapokon bejegyzettektől, a TAO módosítása és az ingatlan-nyilvántartási adatok javítása szükséges. A beépítéshez statikai és faanyagvédelmi vizsgálat szükséges; várhatóan a teljes tetőszerkezet felújítására vagy cseréjére, valamint vendégfödém építésére lesz szükség. Kész tervek, építési engedély nem állnak rendelkezésre. A padlástérben közművek nincsenek kiépítve, az épület valamennyi közművel ellátott.

4.3 HELYISÉGKIMUTATÁS

Helyiség lista			
Helyiség neve	***Alapterület***	***Redukálás***	***Redukált at.***
4. em. 1. – 7709/0/A/34	75,00 m²	100%	75,00 m²
4. em. 2. – 7709/0/A/35	35,00 m²	100%	35,00 m²
4. em. 3. – 7709/0/A/36	55,00 m²	100%	55,00 m²
4. em. 4. – 7709/0/A/37	35,00 m²	100%	35,00 m²
4. em. 5. – 7709/0/A/38	62,00 m²	100%	62,00 m²
4. em. 6. – 7709/0/A/39	56,00 m²	100%	56,00 m²
4. em. 7. – 7709/0/A/40	34,00 m²	100%	34,00 m²
4. em. 8. – 7709/0/A/41	108,00 m²	100%	108,00 m²
Összesen:	460,00 m²		460,00 m²
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSZ-SZESEN			**460,00 m²**

Megjegyzés:

· Az alapterületeket a tulajdoni lapok alapján vettük fel (összesen 460 m²); a TAO IV. emeleti alaprajza szerinti összeg 460,35 m². Felmérést nem végeztünk.

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett." /definíció: Európai Értékelési Szabványok – EVS 2025) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításon alapuló és a maradványérték elvű módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelési módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pl.: családi házak, öröklakások, garázsok, telkek stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pl.: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok stb.

A költségalapú értékelési módszer alkalmazási területe:

- Különleges rendeltetésű építmények esetén (hidak, erőművek, templomok, stb.)
- Kárérték meghatározásakor
- Takart műtárgyaknál
- Félkész, építés alatt lévő építményeknél
- Kontroll értékként
- Amennyiben más módszer nem áll rendelkezésre

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ 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 kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati és realizált adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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:

Az 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. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER

A költségalapú (nettó pótlási érték elvű) megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Értékképzés.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékké történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

5.2 AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:
A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
    a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
    b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

- az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
- azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
- az ingatlant bemutató fotó.

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	**Értékelt ingatlan**	**1. összehasonlító**	**2. összehasonlító**	**3. összehasonlító**	**4. összehasonlító**
Cím	XII. ker., Nagyenyed utca 16.	XII. ker., Városmajor utca	XIV. ker., Kerepesi út	XII. ker., Németvölgy	XIV. ker., Thököly út
Alapterület	460 m²	73 m²	95 m²	82 m²	372 m²
Ajánlati / eladási ár		30 000 000 Ft	21 000 000 Ft	74 990 000 Ft	79 000 000 Ft
Adat ideje / forrása		2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com
Kínálat (K) / realizált (R)		K	K	K	K
Általános leírás		felújításra, átépítésre szoruló tetőtér, saját hrsz, részben 3,2 m belmagasság, beépítési terv van	albetétes tetőtér építéskori állapotban, lakás kialakítható	padlástér kész tervekkel, engedélyekkel, közművek bevezetve, panorámás	1910-es társasház két különálló beépíthető tetőtere
Fajlagos egységár (Ft/m²)		**410 959**	**221 053**	**914 512**	**212 366**
Kínálati / időbeli korrekció		−15%	−15%	−15%	−15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m²)		**349 315**	**187 895**	**777 335**	**180 511**
Korrekciós tényezők					
Környezeti szempontok					
Elhelyezkedés	XII., Németvölgy, Nagyenyed utca (forgalmas út)	kedvezőbb	lényegesen kedvezőtlenebb	kedvezőbb	lényegesen kedvezőtlenebb
korrekció		−5%	+50%	−5%	+50%
Építészeti szempontok					
Alapterület	460 m²	73 m²	95 m²	82 m²	372 m²
korrekció		−10%	−10%	−10%	0%
Beépíthetőség	beépíthető (kubatúra megtartásával), terv, engedély nincs	részben használható, beépítési terv van	beépíthető (lakás kialakítható)	beépíthető, kész tervek, engedélyek	beépíthető (duplex is)
korrekció		−5%	0%	−35%	0%
Hozzáférés, szint	padlásszint (4. em.), fő- és melléklépcsőházból	tetőtér	tetőtér	padlásszint	padlásszint
korrekció		0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	8 önálló „lakás” albetét, 1573/10000 eszmei hányad	önálló albetét	önálló albetét	önálló albetét	hasonló
korrekció		+10%	+5%	0%	+5%
Műszaki szempontok					
Közművek, világítás	a padlástérben nincs, az épület közművesített	víz, WC, villany (nem működik)	nincs megadva	víz, villany, csatorna	telken belül
korrekció		0%	0%	−5%	0%
Műszaki állapot	felújítandó, tetőszerkezet felülvizsgálata szükséges	felújítandó, tetőfelújítás szükséges	építéskori állapot	jobb (kivitelezésre kész)	felújítandó
korrekció		0%	0%	−5%	0%
Építés ideje	1900-as évek eleje	nem ismert	nem ismert	nem ismert	1910
korrekció		0%	0%	0%	0%
Összes korrekció		**−10%**	**+45%**	**−60%**	**+55%**
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)		**314 384**	**272 447**	**310 934**	**279 792**
Figyelembe vett összehasonlító adatok száma					4 db
Átlagos korrigált fajlagos ár					294 389 Ft/m²
Becsült piaci érték (átlagár × 460 m²)					135 419 025 Ft
Kerekítve (100 000 Ft-ra)					**135 400 000 Ft**

Piaci összehasonlításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

135 400 000 Ft

Az értékelt albetétek a tulajdoni lapok szerint már „lakás” megnevezésűek, ami a TAO módosításának szükségességét csökkenti; ezt a jogi helyzet sorában felfelé korrekcióval vettük figyelembe. A korrekciók nagysága miatt a módszer bizonytalansági tényezői számottevőek.

6.2 MARADVÁNYÉRTÉK ELVŰ ÉRTÉKELÉS

A maradványérték elvű (fejlesztői) módszer a padlástér beépítésével kialakítható lakások várható piaci értékéből (bevétel) vezeti le az értékelt ingatlan értékét: a bevételből levonjuk a beépítés kivitelezési költségét, a járulékos költségeket (tervezés, műszaki ellenőrzés, tartalék, értékesítés, marketing) és a fejlesztő elvárt hasznát; a maradvány az az összeg, amelyet egy fejlesztő a beépítetlen padlástérért megfizetne. A számításban a kialakítható lakások nettó alapterületét a tulajdoni lapok szerinti 460 m²-rel, a beépítés bruttó területét ennek 1,3-szorosával (598 m²) vettük figyelembe.

A kész lakások fajlagos értékét a XII. kerületben (Németvölgy, Krisztinaváros) meghirdetett lakások kínálati adataiból határoztuk meg:

Megnevezés	**1. összehasonlító**	**2. összehasonlító**	**3. összehasonlító**	**4. összehasonlító**
Cím	XII., Németvölgy (Alkotás út)	XII., Németvölgy	XII., Németvölgy (új építésű)	XII., Krisztinaváros (MOM Park)
Alapterület	67 m²	75 m²	51 m²	94 m²
Ajánlati ár	93 900 000 Ft	114 900 000 Ft	169 000 000 Ft	179 900 000 Ft
Fajlagos egységár (Ft/m²)	1 401 493	1 532 000	3 313 725	1 913 830
Kínálati / időbeli korrekció	−10%	−10%	−10%	−10%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	−5%
Alapterület	0%	0%	−5%	+5%
Állapot, minőség	+35%	+35%	−25%	+10%
Összes korrekció	+35%	+35%	−30%	+10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	1 702 813	1 861 380	2 087 647	1 894 691
Átlagos korrigált fajlagos ár (kész lakás):				**1 886 633 Ft/m²**

A használt lakásokat a beépítéssel kialakuló új, első beköltözésű lakásokhoz képest felfelé, az új építésű, prémium kivitelű lakást lefelé korrigáltuk.

Megnevezés	**Vetítési alap**	**Mennyiség / arány**	**Fajlagos érték**	**Összeg**
Bevétel: kész lakások piaci értéke	nettó lakóterület	460 m²	1 886 633 Ft/m²	867 900 000 Ft
Tetőtér-beépítés kivitelezési költsége	bruttó terület (nettó × 1,3)	598 m²	850 000 Ft/m²	508 300 000 Ft
Menedzsment, tervezés, műszaki ellenőrzés	kivitelezési költség	5%	–	25 415 000 Ft
Tartalék	kivitelezési költség	5%	–	25 415 000 Ft
Ügynöki díjak, ügyvédi költség	bevétel	5%	–	43 395 000 Ft
Marketing költségek	bevétel	1%	–	8 679 000 Ft
Befektetési haszon	kivitelezési költség	20%	–	101 660 000 Ft
Költségek mindösszesen				712 864 000 Ft
Maradványérték				155 036 000 Ft
Maradványérték, kerekítve:				**155 000 000 Ft**

Maradványérték elvű értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

155 000 000 Ft

A kivitelezési költséget a tetőszerkezet felújítását vagy cseréjét, a vendégfödém építését, a gépészeti és belsőépítészeti munkákat is magában foglaló, 850 000 Ft/m² bruttó fajlagos költséggel becsültük. Az eredmény a bemenő adatokra (különösen az építési költségre és a lakásárakra) érzékeny: a kivitelezési költség 10%-os változása kb. 65 millió Ft-tal módosítja a maradványértéket.

AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító és a maradványérték elvű módszerrel állapítottuk meg. A hozamalapú módszert nem alkalmaztuk, mert a padlástér jelenlegi állapotában bérbeadással nem hasznosítható; a költségalapú módszert sem, mert beépítetlen padlástér esetében az újra-előállítási költség a piaci értéket nem fejezi ki. A piaci összehasonlító adatok jellege és a maradványérték elvű számítás bemenő adatainak (építési költség, fejlesztői haszon) bizonytalansága miatt a két módszerrel számított értéket azonos, 50–50%-os súllyal vettük figyelembe.

Végső forgalmi érték:

Az alkalmazott módszerek	Szerepe	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	fő módszer	135 400 000 Ft	50%	67 700 000 Ft
Maradványérték elvű módszer	fő módszer	155 000 000 Ft	50%	77 500 000 Ft
Hozamalapú, költségalapú módszer	nem alkalmazott	–	0%	–
Az ingatlan egyeztetett értéke, kerekítve:				**145 200 000 Ft**

Összesített forgalmi érték:

145 200 000 Ft

azaz százegyvenötmillió-kétszázezer forint

A szakvélemény 1 példányban készült, saját kezű aláírással hitelesítve, elektronikus (szkennelt) formában átadva.
Budapest, 2026. november 5.

Végh András
Ingatlanvagyon értékelő
Nytsz.: 07258/2015

Proventis Kft.
1037 Budapest, Szakóca utca 4.
Adószám: 27989038-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-370622

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott Végh András ingatlanvagyon-értékelő (nyilvántartási szám: 07258/2015) nyilatkozom, hogy a szakvélemény elkészítéséhez szükséges szakmai képesítéssel rendelkezem, az ingatlanvagyon-értékelők névjegyzékében szerepelek. Az értékelt ingatlantól, a Megrendelőtől és az ügylet résztvevőitől független vagyok, az ingatlanban sem közvetlen, sem közvetett érdekeltségem nincs. Ellenem, valamint a Proventis Kft. ellen szakmai tevékenységgel összefüggésben peres eljárás nincs folyamatban, szakszerűtlen munkavégzés miatt figyelmeztetésben nem részesültem. Kijelentem továbbá, hogy sem én, sem a Proventis Kft., annak tagja, munkavállalója, illetve ezek közeli hozzátartozója a XI/372-7/2026 számú vállalkozási keretszerződés időtartama alatt és annak megszűnését követő 1 évig nem köt szerződést az értékelt ingatlan tekintetében.

Budapest, 2026. november 5.

Proventis Kft.
1037 Budapest, Szakóca utca 4.
Adószám: 27989038-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-370622

Végh András
Ingatlanvagyon-értékelő
Nytsz.: 07258/2015

7 MELLÉKLETEK

Melléklet	Csatolva	Megjegyzés
Tulajdoni lapok másolata (8 db)	**x**	2018.10.08., nem hiteles
Megbízólevél (eseti lehívás)	**x**	XI/552-10/2026
Alaprajz (TAO, IV. emelet)	**x**	Búvár Stúdió Bt.
Egyéb	**o**	
Földhivatali információk	**o**	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	**x**	
Fényképfelvételek (számozott, feliratozott)	**x**	

x = csatolva, o = nem csatolt

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/482657/2018

2018.10.08

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7709/0/A/34 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Nagyenyed utca 16. 4. emelet. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	75	2	1	258/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
+ hall.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 136968/1993/1993.05.07
jogcím: 1991. évi KKXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 136968/1993/1993.05.07
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 356824/1/2003/02.05.10
törlő határozat: 246986/1/2004/04.07.15
Perindítás
4.P.XII.22959/2001/11.
jogosult:
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BIRÓSÁG
cím : 1251 BUDAPEST II.KER. Budakeszi

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/482660/2018

2018.10.08

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7709/0/A/35 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Nagyenyed utca 16. 4. emelet. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		elszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	35	1	0	119/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 136968/1993/1993.05.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 136968/1993/1993.05.07
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 356824/1/2003/02.05.10
törlő határozat: 246986/1/2004/04.07.15
Perindítás
4.P.XII.22959/2001/11.
jogosult:
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BIRÓSÁG
cím : 1251 BUDAPEST II.KER. Budakeszi

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/482661/2018

2018.10.08

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7709/0/A/36 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Nagyenyed utca 16. 4. emelet. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	55	2	0	187/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
+ hall.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 136968/1993/1993.05.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 136968/1993/1993.05.07
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 356824/1/2003/02.05.10
törlő határozat: 246986/1/2004/04.07.15
Perindítás
4.P.XII.22959/2001/11.
jogosult:
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BIRÓSÁG
cím : 1251 BUDAPEST II.KER. Budakeszi

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/482665/2018

2018.10.08

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7709/0/A/37 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Nagyenyed utca 16. 4. emelet. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		elszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	35	1	0	120/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
+ hall.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 136968/1993/1993.05.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 136968/1993/1993.05.07
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 356824/1/2003/02.05.10
törlő határozat: 246986/1/2004/04.07.15
Perindítás
4.P.XII.22959/2001/11.
jogosult:
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BIRÓSÁG
cím : 1251 BUDAPEST II.KER. Budakeszi

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/482666/2018

2018.10.08

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7709/0/A/38 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Nagyenyed utca 16. 4. emelet. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	62	2	0	213/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
+ hall.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 136968/1993/1993.05.07
jogcím: 1991. évi KKXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 136968/1993/1993.05.07
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 356824/1/2003/02.05.10
törlő határozat: 246986/1/2004/04.07.15
Perindítás
4.P.XII.22959/2001/11.
jogosult:
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BIRÓSÁG
cím : 1251 BUDAPEST II.KER. Budakeszi

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/482667/2018

2018.10.08

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7709/0/A/39 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Nagyenyed utca 16. 4. emelet. ajtó:6. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		elszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	56	1	1	190/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
+ hall.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 136968/1993/1993.05.07
jogcím: 1991. évi KKXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 136968/1993/1993.05.07
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 356824/1/2003/02.05.10
törlő határozat: 246986/1/2004/04.07.15
Perindítás
4.P.XII.22959/2001/11.
jogosult:
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BIRÓSÁG
cím : 1251 BUDAPEST II.KER. Budakeszi

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/482670/2018

2018.10.08

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7709/0/A/40 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Nagyenyed utca 16. 4. emelet. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	34	1	0	117/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
+ hall.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 136968/1993/1993.05.07
jogcím: 1991. évi KKXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 136968/1993/1993.05.07
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 356824/1/2003/02.05.10
törlő határozat: 246986/1/2004/04.07.15
Perindítás
4.P.XII.22959/2001/11.
jogosult:
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BIRÓSÁG
cím : 1251 BUDAPEST II.KER. Budakeszi

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/482671/2018

2018.10.08

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7709/0/A/41 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Nagyenyed utca 16. 4. emelet. ajtó:8. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	108	4	0	369/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 136968/1993/1993.05.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 136968/1993/1993.05.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22
jogcím: eredeti felvétel 136968/1993/1993.05.07
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

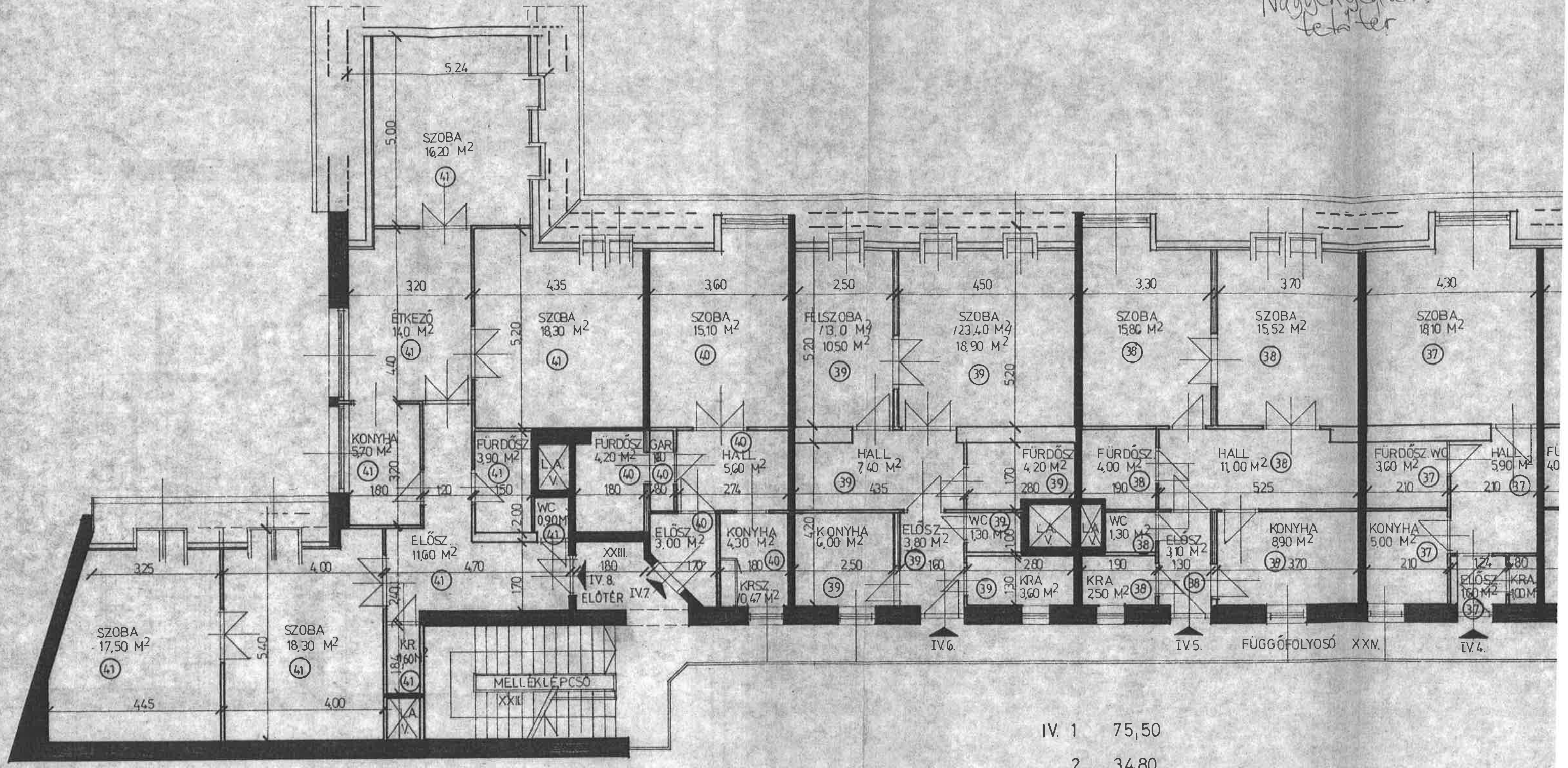
III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 356824/1/2003/02.05.10
törlő határozat: 246986/1/2004/04.07.15
Perindítás
4.P.XII.22959/2001/11.
jogosult:
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BIRÓSÁG
cím : 1251 BUDAPEST II.KER. Budakeszi

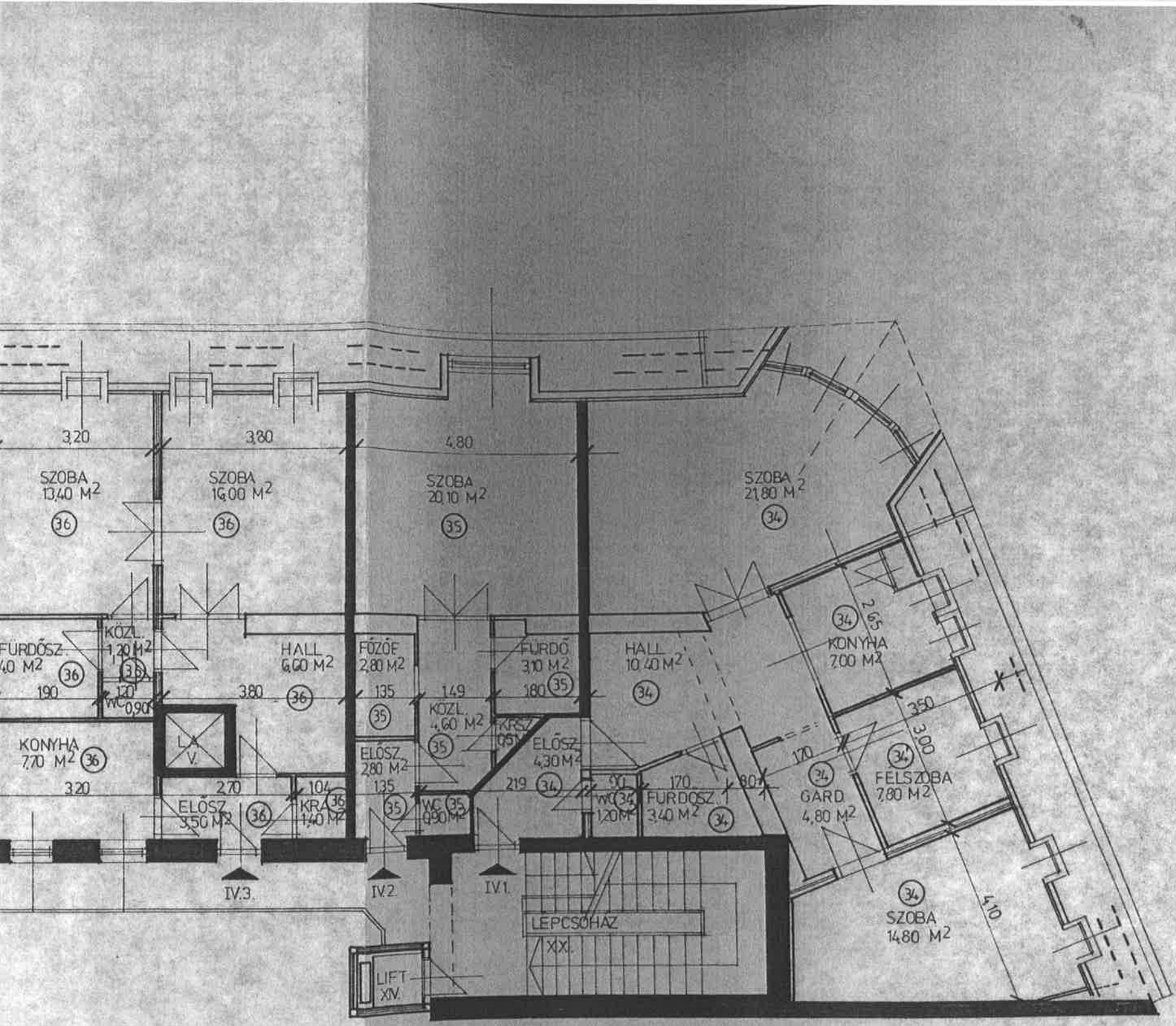
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nagyenyed u. 16.
tetőtér



IV.	1	75,50
	2	34,80
	3	54,70
	4	35,20
	5.	62,18
	6.	55,70
	7	34,27
	8	108,00



BÚVÁR STÚDIÓ
Kereskedelmi és Szolgáltató
• Betéti Társaság •
Adószám: 28209834-2-01

BÚVÁR STÚDIÓ B.T. 1064 BP. Izabella u. 69. T: 1111-049			
Megrendelő: XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT			Törzsszám: XII- 041
Munka megnevezése: TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ B.P. XII. NAGYENYED U. 16. HRSZ 7709			Rajzszám:
Rajz megnevezése: IV.EM. ALAPRAJZ			Méretarány: 1:100
Felmérő: BÉRCES LÁSZLÓ	Tervező:	Szerkesztő: KOVÁCS K.	Dátum: 1992.02.

26992

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. 4. emelet	



01. utcakép, épület



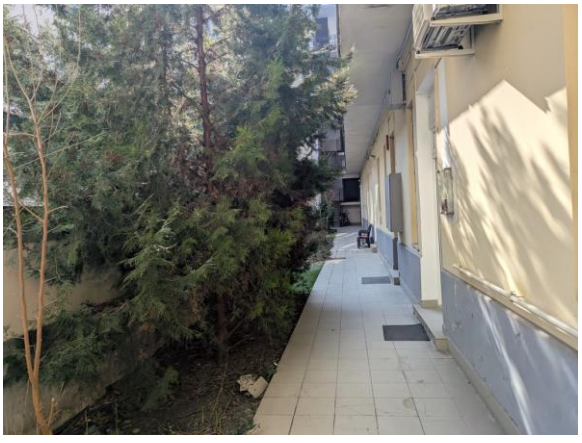
02. értékelt ingatlant befogadó épület



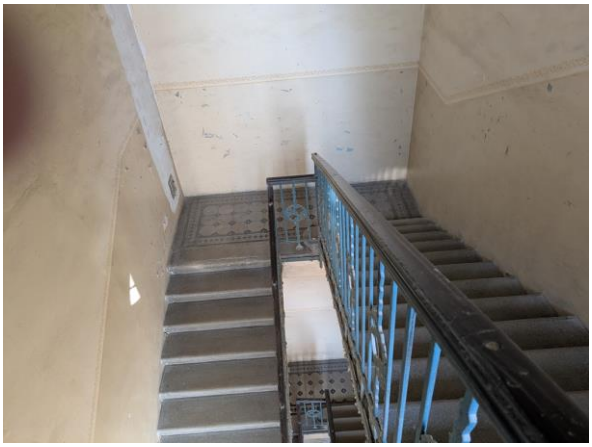
03. épület bejárata



04. kapualj, lépcsőház



05. udvar



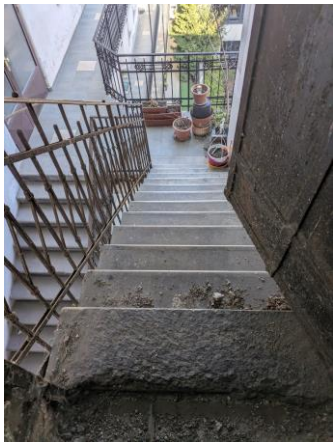
06. fő lépcsőház



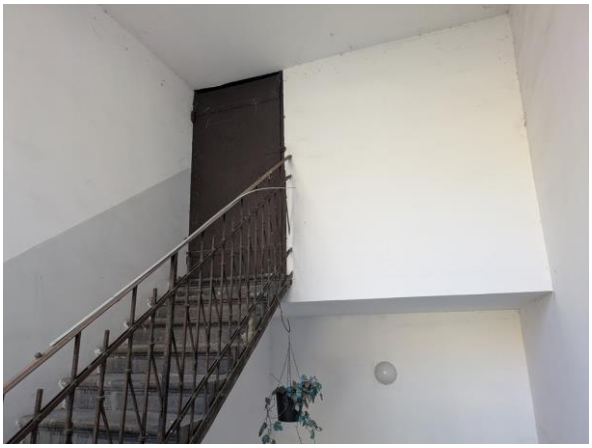
07. padlásfeljáró a fő lépcsőház felől



08. 3. emeleti függőfolyosó



09. feljárat a padlástérbe a melléklépcsőház felől



10. padlástér bejárata



11. padlástér



12. padlástér



13. padlástér



14. padlástér

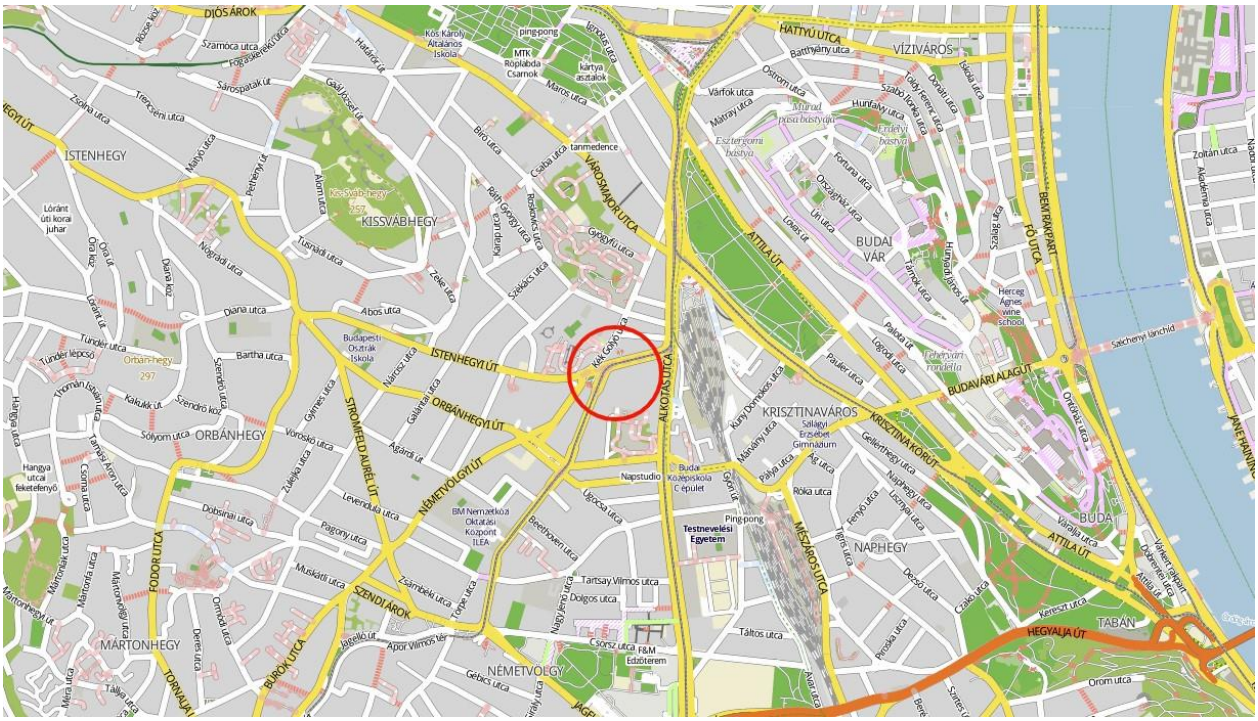


15. padlástér

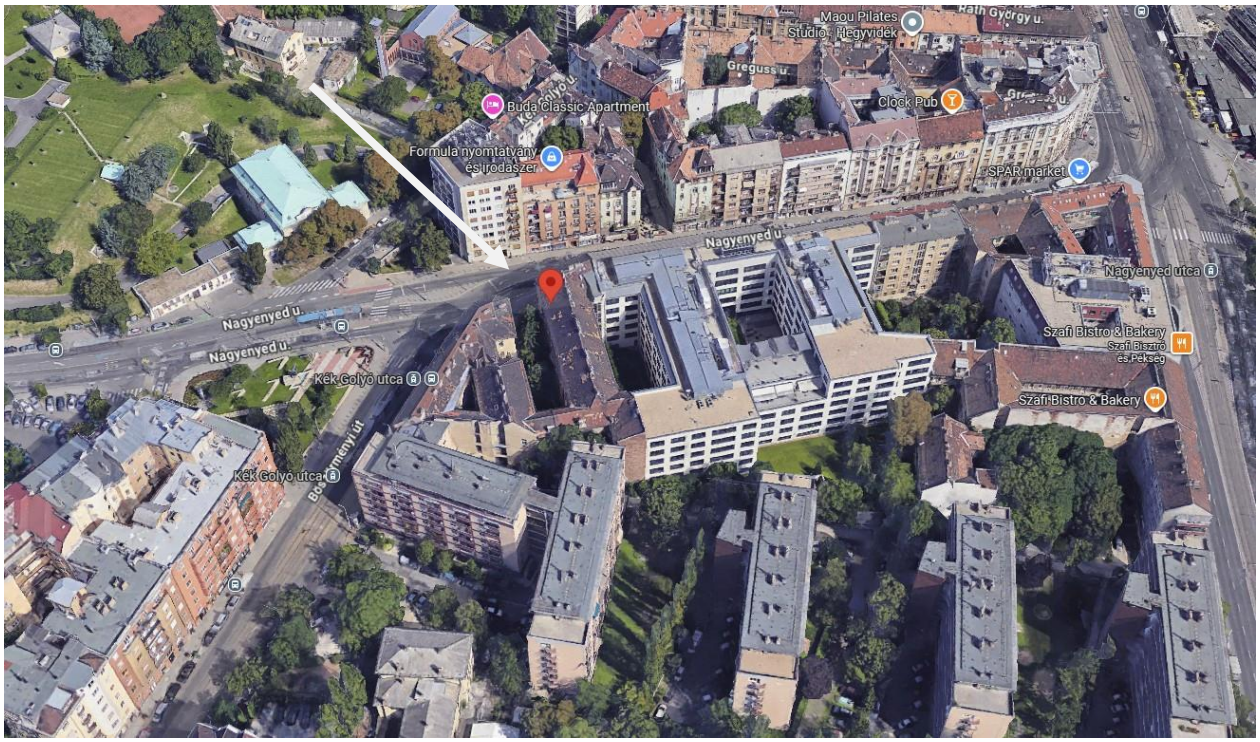


16. padlástér

Földrajzi térkép:	1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. 4. emelet



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Iroda

Iktatási szám: XI/552-10/2026
Ügyintéző: dr.Szécsi Ágnes
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefonszám: 224-5976
email cím: vagyongazdalkodas@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Proventis Kft.

Végh András
ügyvezető

Email:
andras.vegh@proventis.hu

Tárgy: megbízólevél

MEGBÍZÓLEVÉL

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (1126 Bp. Böszörményi út 23-25.) hatályos vállalkozási keretszerződés alapján megbízza a

Proventis Kft.-t
(1037 Budapest, Szakócs u. 4.
képviseli: Végh András ügyvezető)

az alábbi ingatlan értékelési szakvélemény elkészítésével:

Az értékbecslés elkészítésének célja:

A HELT-EXPERT Kft Ingatlanvagyon – értékelés (1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. 4. em., padlástér) **aktualizálása**

Az ingatlanok (tetőtér) megtekintésében dr. Bartal Tamás a Nagyenyed utca 16. társasház Intézőbizottságának az elnöke (tel.: 06/30 352 2513) tud segítséget nyújtani.

Budapest Hegyvidék, 2026. 10.15

Hegyvidéki Önkormányzat * 42 * Budapest

dr. Serényi Beatrix
irodavezető

Mellékletek:

- XI/552-3/2026. ikt. számú
  HELT-EXPERT Kft Ingatlanvagyon - értékelés

1123 Budapest, Nagyenyed utca 16., 4/1. - hrsz.: 7709/0/A/34



01 - Utcakép (1)



01 - Utcakép (2)



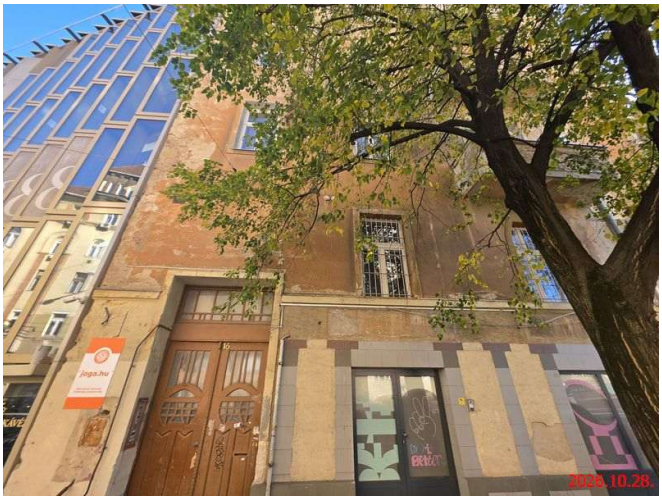
02 - Homlokzat (1)



02 - Homlokzat (2)



02 - Homlokzat (3)



02 - Homlokzat (4)

Saját szöveg...

1123 Budapest, Nagyenyed utca 16., 4/1. - hrsz.: 7709/0/A/34



03 - Ház bejárata



04 - Lépcsőház-belső udvar (1)



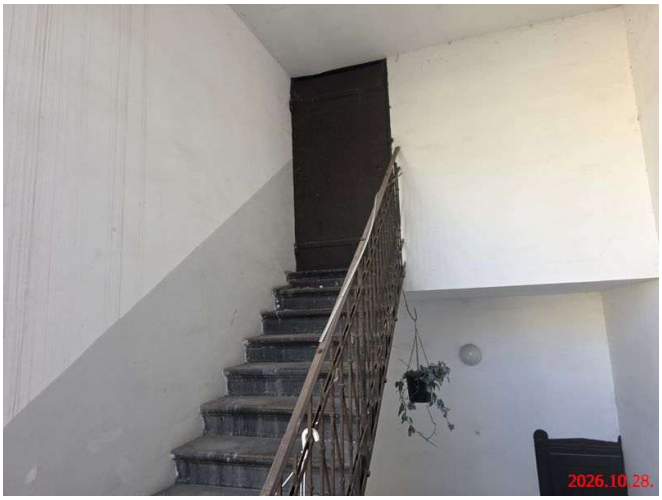
04 - Lépcsőház-belső udvar (2)



04 - Lépcsőház-belső udvar (3)



04 - Lépcsőház-belső udvar (4)



05 - Padlástér bejárata

Saját szöveg...

1123 Budapest, Nagyenyed utca 16., 4/1. - hrsz.: 7709/0/A/34



06 - Padlástér (1)



06 - Padlástér (2)



06 - Padlástér (3)



06 - Padlástér (4)



06 - Padlástér (5)



06 - Padlástér (6)

Saját szöveg...

1123 Budapest, Nagyenyed utca 16., 4/1. - hrsz.: 7709/0/A/34



06 - Padlástér (7)



06 - Padlástér (8)



06 - Padlástér (9)



06 - Padlástér (10)



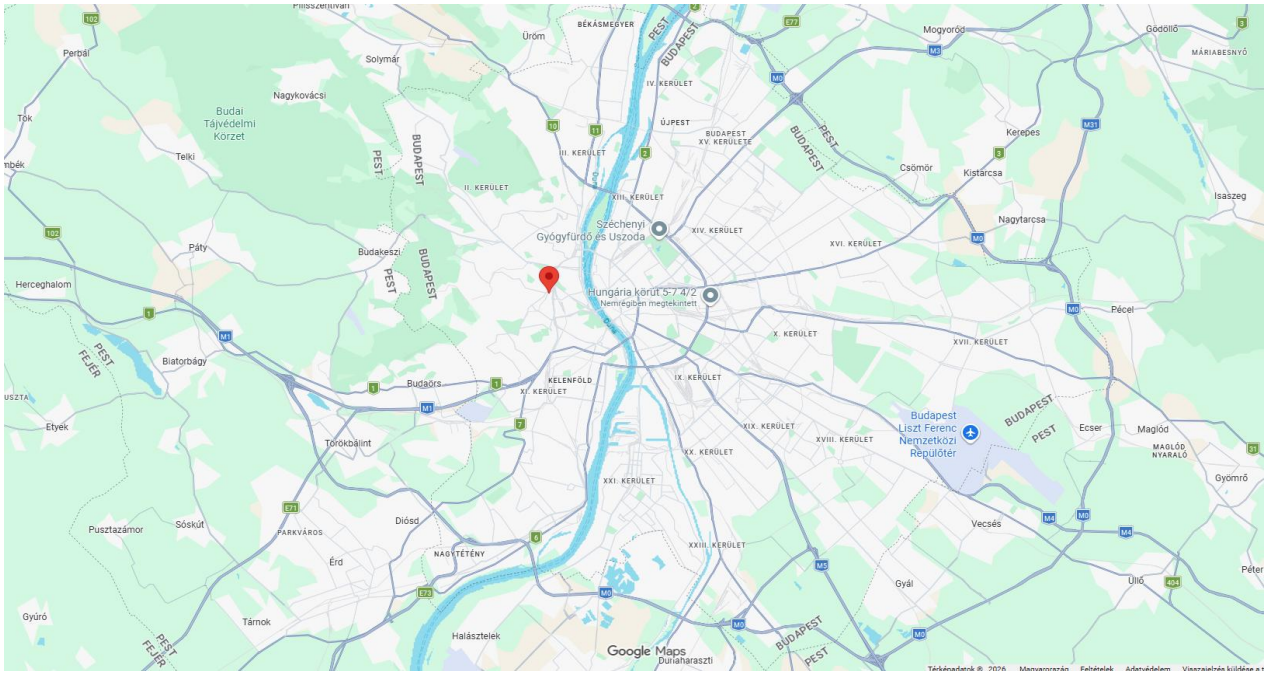
06 - Padlástér (11)

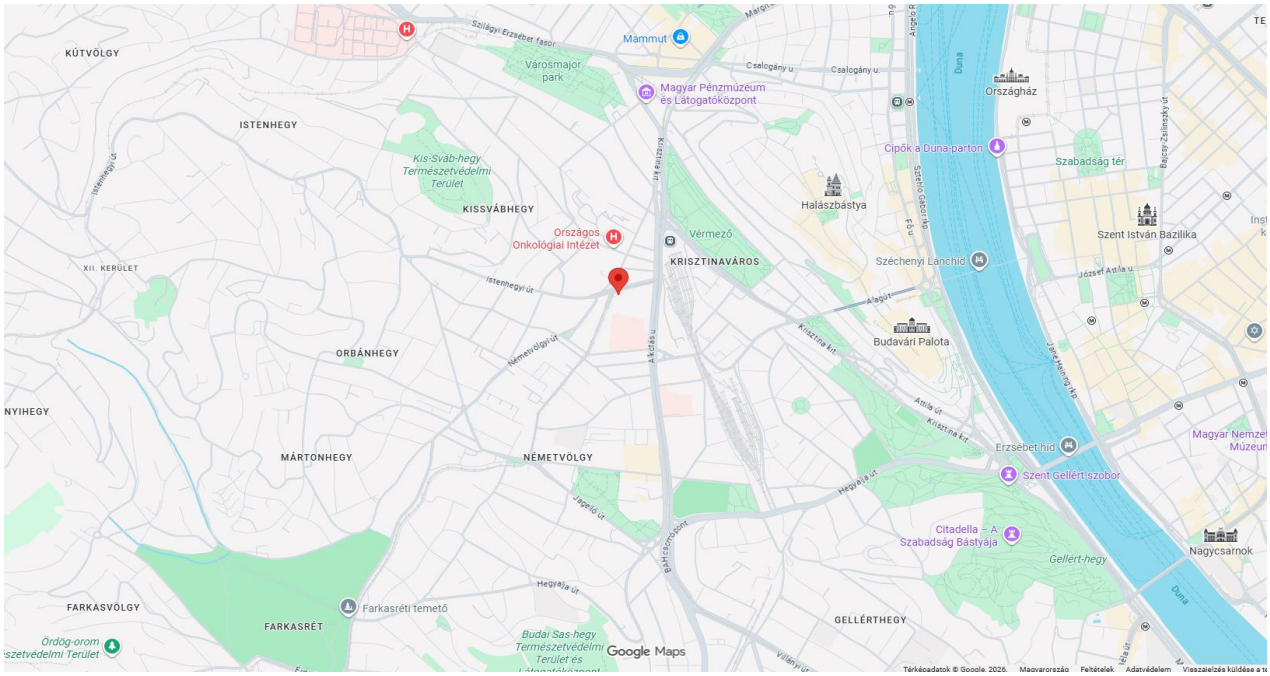


06 - Padlástér (12)

Saját szöveg...

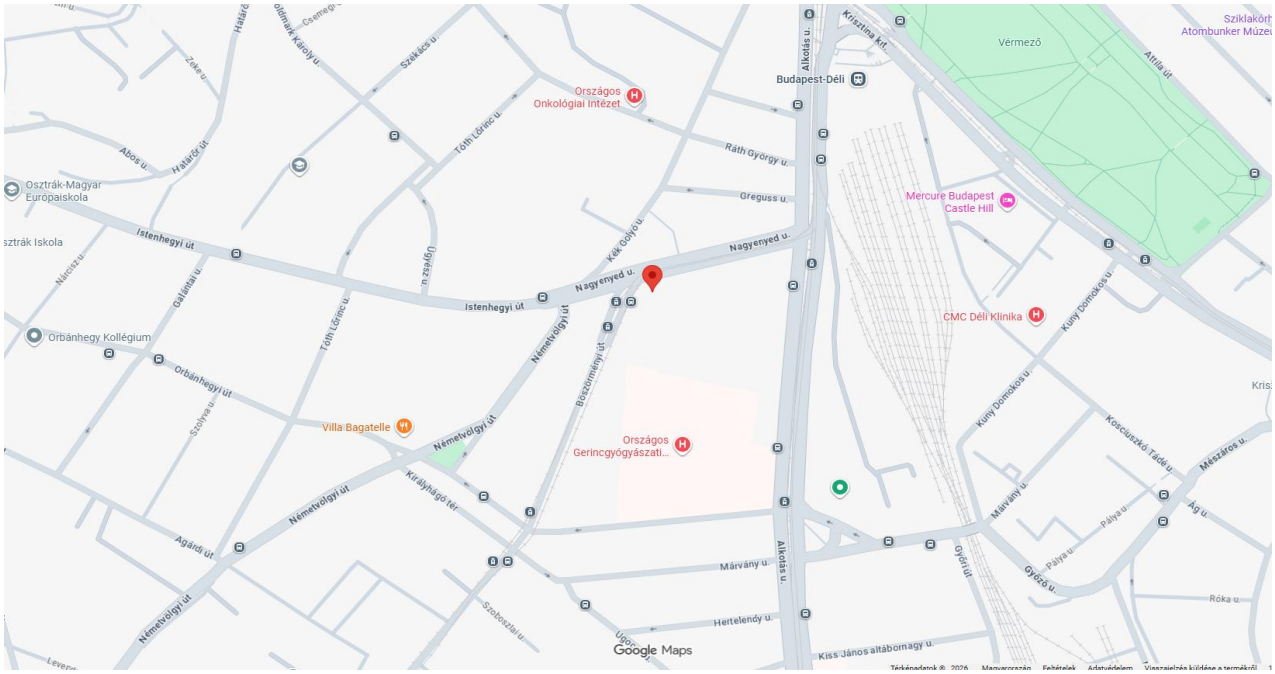
Az ingatlan elhelyezkedése, légi felvétele			
cím:	1123 Budapest	Nagyenyed utca 16., 4/1.	
hrsz:	7709/0/A/34		

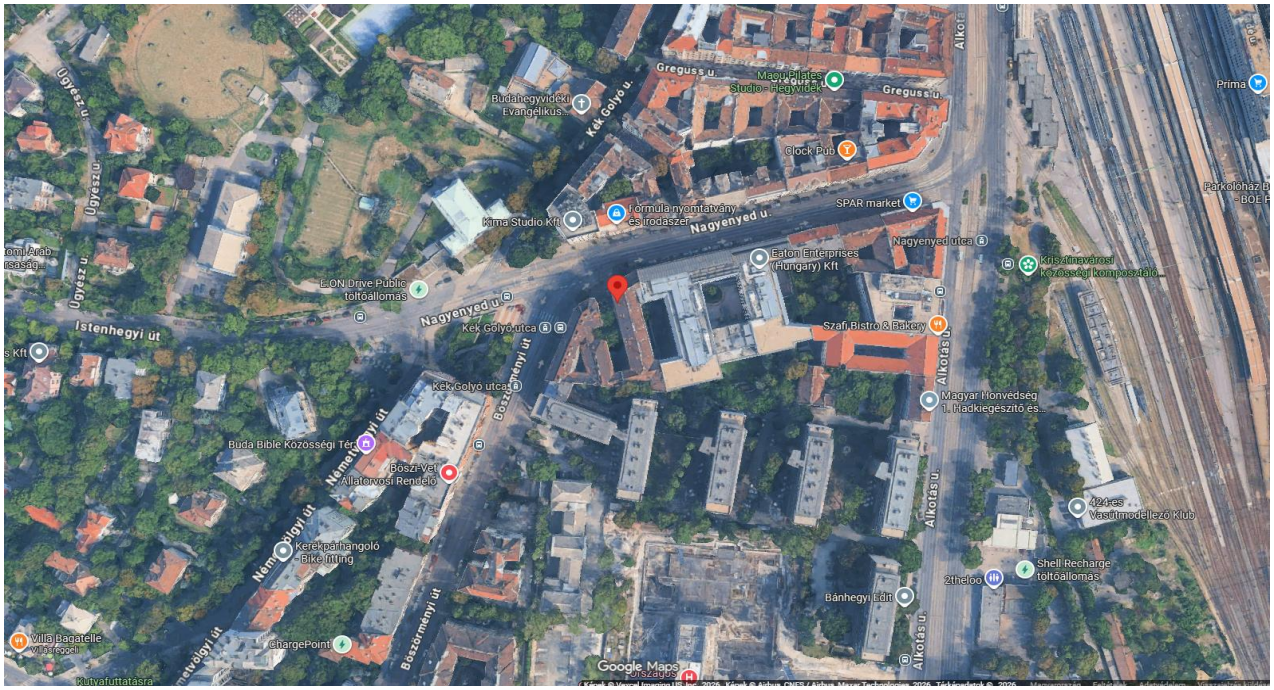




www.googlemaps.hu

Az ingatlan elhelyezkedése, légi felvétele			
cím:	1123 Budapest	Nagyenyed utca 16., 4/1.	
hrsz:	7709/0/A/34		





www.googlemaps.hu