

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1122 BUDAPEST, Maros utca 15. 2. emelet 32.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 6940/0/A/33

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. április 2.

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	
társasházi alapító okirat (kivonat)	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)	: 1122 BUDAPEST
Utca, házszám	: Maros utca 15. 2. emelet 32.
Hrsz.	: 6940/0/A/33
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan utolsó hasznosítása	: lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 67 m²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 66 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 2 egész szoba
Eszmei hányad	: 395/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. március 4.
Értékelés fordulónapja:	: 2026. április 2.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. szeptember 29.

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

71 700 000 Ft azaz **Hetvenegymillió-hétszázézer- 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, 2026. április 2.

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:

1122 BUDAPEST, Maros utca 15. 2. emelet 32.

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 2025) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

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

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más 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):	1122 BUDAPEST, Maros utca 15. 2. emelet 32.
Helyrajzi száma:	6940/0/A/33
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	67 m ²
Lakószobák száma:	2 egész szoba
Eszmei hányad	395/10000
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:	lakóingatlanok, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
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 Maros utca 15. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, csaknem teljesen sík felszínű, fővárosi viszonylatban közepes forgalmú, aszfaltozott, járdázott út. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya változó, a szűk környezetében 10-35%, a tágabb környezetben eléri az 50%-ot. A környező épületek többségében különböző építési idejű többlakásos lakóépületek, részben keretes, részben zárt sorú előkert nélküli elhelyezéssel. Ahol a beépítés nem keretes, ott az épületek mögötti részekben található zöld terület. Az épületek többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett. Az ingatlan közelében található a Déli Pályaudvar, valamint a Széll Kálmán téri közlekedési csomópont, valamint piac, és bevásárlóközpont.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet, többnyire telített. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-metró- és a vasút járatai biztosítanak. A megállók az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhetők. A terület infrastruktúrális ellátottsága kiváló, 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:	szabálytalan háromszög forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 75%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	betonozott belső udvar, növényzet nincs
Egyéb:	-
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	tégla, vagy beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenső- és fa zárófüdém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű félnyereg- és nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	utcai homlokzat némileg elkoszolódott, de ép, a függőfolyosók közepes állapotúak, a tetőszerkezet helyenként javított, az udvari homlokzatot részben felújították, a földszinti részen az aljzat felől vizesedik
Egyéb:	-

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	2. emelet	bejárata	függőfolyosóról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcára néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	DNy-i			
Benapozottság:	jó			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		3,4 m.	
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	cserépkályha	(feltehetőleg nem műödik)		
Használati meleg víz:	villanybojler	és elektromos vízmelegítő		
Hűtés:	nincs	klíma		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	rossz állapotú gerébtokos ablakok és fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap	linóleum		
Fürdőszoba/WC:	ablakos	fürdőkáád mosdó, zuhanytálca felszereltség		
Konyha beépítettsége/jellege:	mosogatótálca és tűzhely, udvarra szellőztethető			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Egyéb:	-			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület 2. emeletén található, bejárata függőfolyosóról nyílik. A lakás komfortos, közepes alaprajzi elrendezésű, jól benapozott. A két lakószoba ablaka a Maros utcára, a konyha az épület belső udvarára néz. A benapozottság a lakószobákban jó. A belmagasság az átlagosnál nagyobb. A lakás fűtését korábban cserépkályha biztosította, de feltehetőleg már nem üzemel. A használati melegvizet a fürdőszobában villanybojler, a konyhában átfolyós elektromos vízmelegítő biztosítja. A homlokzati nyílászárók gerébtokos ablakok, a bejárati ajtó üvegezett fa szerkezet, melyek cserére szorulnak. A fürdőszoba felújítása elkezdődött, de láthatólag félbemaradt. A konyhában mindössze egy elavult gáztűzhely és egy mosogatótálca található. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
2. emelet 32.				
előszoba	kerámia járólap	10,58	100%	10,58
tároló	parketta	2,96	100%	2,96
WC	kerámia járólap	0,86	100%	0,86
kamra	kerámia járólap	0,80	100%	0,80
konyha	linóleum	7,19	100%	7,19
szoba	parketta	21,53	100%	21,53
szoba	parketta	15,55	100%	15,55
fürdőszoba	kerámia járólap	6,17	100%	6,17
Összesen (kerekítve):		65,64		65,64

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	66,00
--	--------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésemre bocsátott alaprajz adatai alapján vettem figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2025), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- 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:	1122 BUDAPEST, Maros utca 15. 2. emelet 32.	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Városmajor utca	XII. kerület, Márvány utca	XII. kerület, Alkotás utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	67,0	74	81	62	73
Komfort fokozat:	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet	2. emelet	1. emelet	3. emelet	5. emelet	5. emelet
Belmagasság:	3 méternél magasabb	3 méternél magasabb	átlagos	átlagos	átlagos
Fekvés (lakószobák):	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
Benapozottság:	jó	jó	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	-	gáz cirkó	távfűtés	gáz cirkó	távfűtés
Műszaki állapot:	felújítandó	közepes	felújítandó	közepes	közepes
Alaprajzi elrendezés:	közepes	közepes	jó	közepes	korszerűtlen
Klíma	nincs	van	van	nincs	nincs
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950-1980	1950 előtt	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	nincs	van	nincs	van
Lift	nincs	van	van	van	van
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	közepes	közepes
Ajánlat ára		95 500 000	119 000 000	89 900 000	93 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 290 541	1 469 136	1 450 000	1 273 973
Ajánlat ideje		2026. ápr..	2026. ápr..	2026. ápr..	2026. ápr..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 161 486	1 322 222	1 305 000	1 146 575
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	2%	0%	2%	2%
építészeti szempontok	alapterület	0%	3%	0%	0%
építészeti szempontok	belmagasság	0%	2%	2%	2%
műszaki szempontok	fűtés/hűtés	-5%	-5%	-5%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	0%	-5%	-5%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	0%	-3%	0%	3%
használati szempontok	klíma	-2%	-2%	0%	0%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	-3%	0%	0%
használati szempontok	erkély	0%	-3%	0%	-3%
használati szempontok	lift	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-15%	-16%	-11%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		987 264	1 110 667	1 161 450	1 020 452
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 069 958			
Becsült piaci érték, kerekítve:		71 700 000 Ft			

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

71 700 000 Ft

azaz Hetvenegymillió-hétszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	67	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 700	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 528 580 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	75 857 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	75 857 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	50 572 Ft
Költségek összesen:		202 286 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 326 294 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		46 525 872 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	115 000	7 705 000 Ft
Becsült érték:		38 820 872 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**38 800 000 Ft**azaz **Harmincnyolcmillió-nyolcszázezer- 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	71 700 000 Ft	100%	71 700 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	38 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	71 700 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

71 700 000 Ft

azaz **Hetvenegymillió-hétszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, 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 vizsgálatnál 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, 2026. április 2.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/246924/2020

2020.06.26

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 6940/0/A/33 helyrajzi szám

1122 BUDAPEST XII.KER. Maros utca 15. 2. emelet. ajtó:32.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	67	2 0	395/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999992/1999/

1. Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 68912/1994.02.18./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992.07.22./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

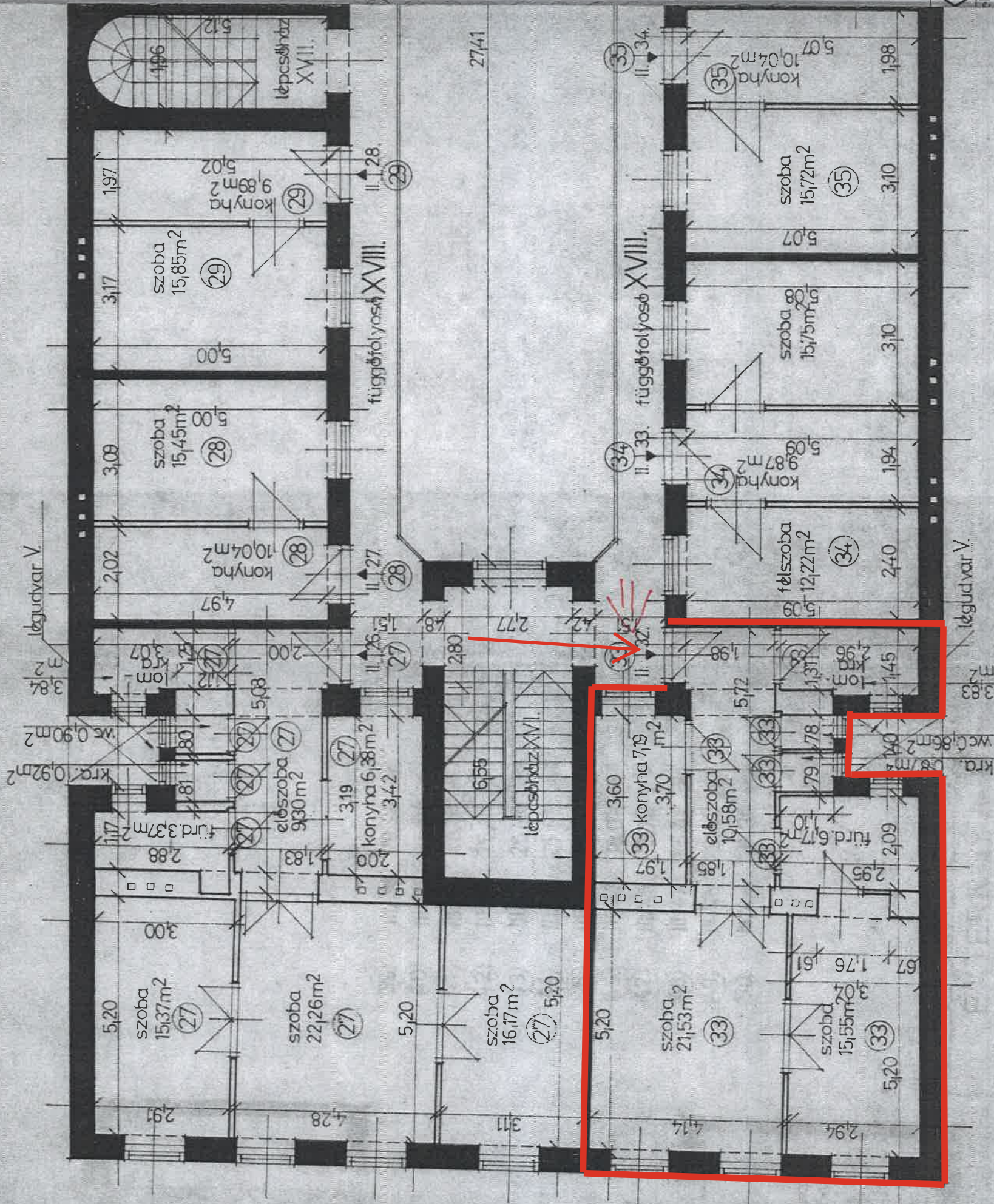
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

33. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 33. számmal jelölt II. em. 32. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából és lomkamrából álló öröklakás, összesen 66,58 m² kerekítve 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 351/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6940/A/33 hrsz. alatt.
34. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 34. számmal jelölt II. em. 33. ajtószám alatti kettő szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 37,84 m² kerekítve 38 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 199/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6940/A/34 hrsz. alatt.
35. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 35. számmal jelölt II. em. 34. ajtószám alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 25,76 m² kerekítve 26 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 136/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6940/A/35 hrsz. alatt.
36. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 36. számmal jelölt II. em. 35. ajtószám alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 25,47 m² kerekítve 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 134/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6940/A/36 hrsz. alatt.
37. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 37. számmal jelölt II. em. 36. ajtószám alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 25,66 m² kerekítve 26 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 135/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6940/A/37 hrsz. alatt.
38. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 38. számmal jelölt II. em. 37. ajtószám alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 26,53 m² kerekítve 27 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 140/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6940/A/38 hrsz. alatt.
39. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 39. számmal jelölt III. em. 38. ajtószám alatti három szobából, előszoba+étkező konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából és lomkamrából álló öröklakás, összesen 79,94 m² kerekítve 80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 421/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6940/A/39 hrsz. alatt.



II/26.	78,51	m ²
II/27.	25,49	m ²
II/28.	25,74	m ²
II/29.	25,19	m ²
II/30.	25,33	m ²
II/31.	26,26	m ²
II/32.	66,58	m ²
II/33.	37,84	m ²
II/34.	25,76	m ²
II/35.	25,47	m ²
II/36.	25,66	m ²
II/37.	26,53	m ²

33



KTERN

B.T. 1064 BP. IZABELLA U. 69. E. 111. 0 49

lő:	R. ÖNKORMÁNYZAT	Törzsszám:
gyezése:	TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKIRAT	Rajzszám:
OS UTCA 15.	MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ	4.
vevő:		Méretarány:
ET	ALAPRAJZA	1:100
Tervező:	Szerkesztő:	Dátum:
Gstky Gy.		1993. 10.

FOTÓMELLÉKLET:

1122 Budapest, Maros utca 15. 2. emelet 32.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



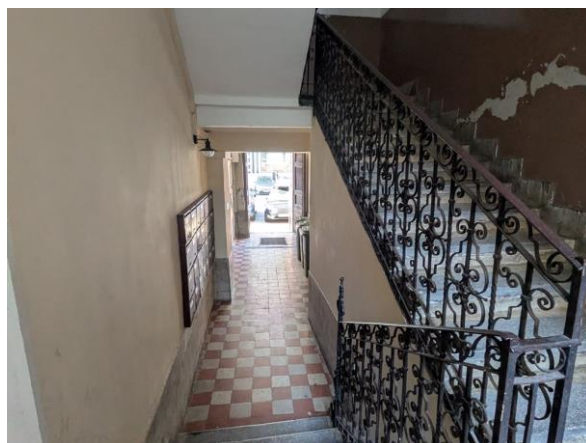
01. utcakép



02. utcakép



03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. kapualj



05. udvar



06. lépcsőház

FOTÓMELLÉKLET:

1122 Budapest, Maros utca 15. 2. emelet 32.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



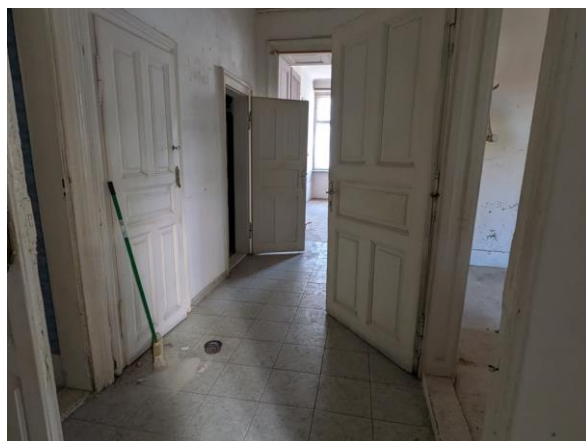
07. 2. emeleti függőfolyosó



08. értékelt lakás bejárata, konyha ablaka



09. előszoba



10. előszoba



11. tároló



12. WC

FOTÓMELLÉKLET:

1122 Budapest, Maros utca 15. 2. emelet 32.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. kamra



14. fürdőszoba



15. előszoba



16. konyha



17. konyha



18. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1122 Budapest, Maros utca 15. 2. emelet 32.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. szoba



20. szoba



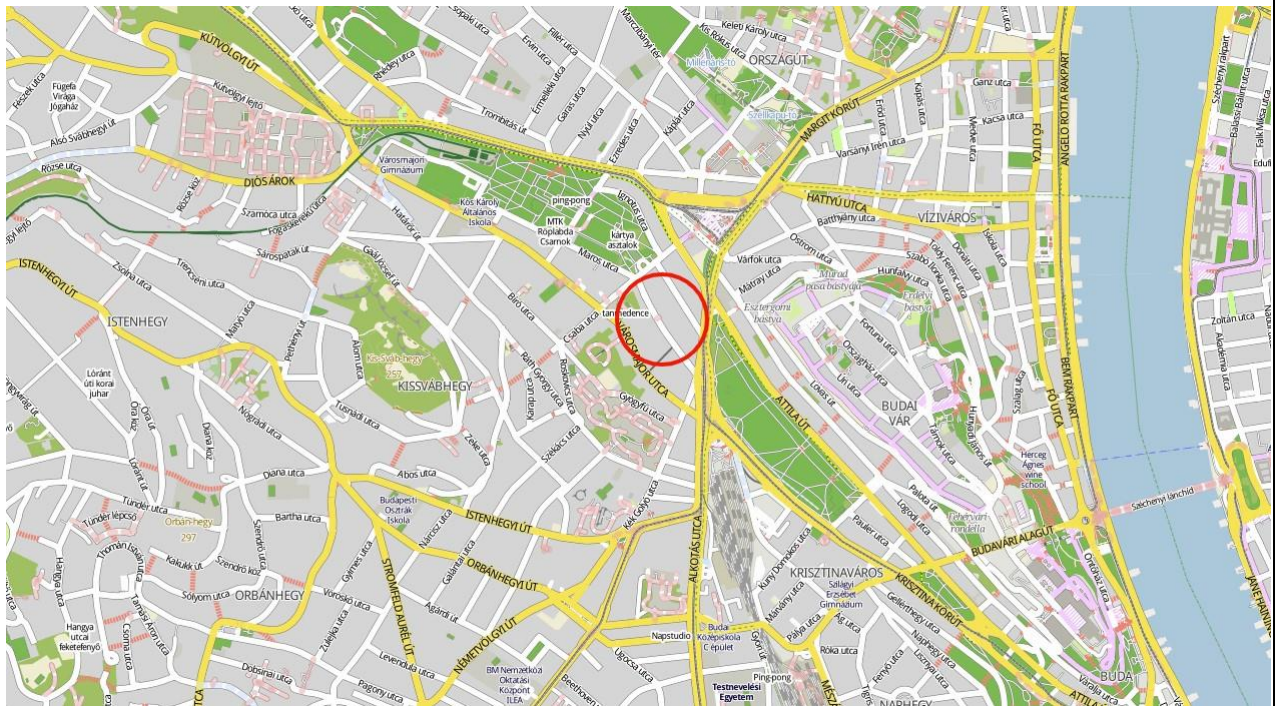
21. szoba



22. cserépkályha

Földrajzi térkép:

1122 Budapest, Maros utca 15. 2. emelet 32.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

