

Iroda:

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1126 BUDAPEST, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7781/0/A/22

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. április 13.

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)	: 1126 BUDAPEST
Utca, házszám	: Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.
Hrsz.	: 7781/0/A/22
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 31 m ²
Lakás hasznos területe (helyszíni mérés szerint)	: 31 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 59/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. április 8.
Értékelés fordulónapja:	: 2026. április 13.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. október 10.

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

36 200 000 Ft azaz **Harminchatmillió-kettőszázezer- 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 13.

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:

1126 BUDAPEST, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.

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):	1126 BUDAPEST, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.
Helyrajzi száma:	7781/0/A/22
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	31 m ²
Lakószobák száma:	1 egész szoba
Eszmei hányad	59/10000
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:	Németvölgy
Övezet jellege:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 25%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos
Utca felszíne:	csaknem sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

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

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

Területe: 26,67 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Németvölgy" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Kiss János altábornagy és a Kléh István utca találkozásánál, a Kiss János altábornagy utca 26. szám alatt fekszik. Az utca ÉK - DNy-i hossz tengelyű, sík felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya megközelítőleg 25%. A környező épületek jellemzően többemeletes társas lakóépületek zárt sorúan beépítve, az épületek mögött zöld területekkel. Építési idejük az 1900-as évek első felére tehető, többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz- és villamosjáratái biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága jó, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások, az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	zártosorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 70%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	beton térkővel burkolt két udvar, növényzet nincs
Egyéb:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1920-as évekre tehető
Épület jellege:	belső két udvaros, két lépcsőházas, függőfolyosós, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 5 emelet részben 4 emeletes
Alapozás:	tégla, vagy beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton-, vagy acélgerendás közbenső- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	jó
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	utcai homlokzatot és a függőfolyosókat a közelmúltban felújították

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	udvari			
Tájolás (lakószobák):	É-i és D-i			
Benapozottság:	gyenge			
Komfort fokozat:	komfortos			
Nettó lakóterülete:	31 m²			
Helyiségei:	előszoba, konyha, fürdőszoba-WC, szoba fém szerkezetű galériával (piaci értéket nem képvisel)			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,8 m.		
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Fűtési rendszer:	gázkonvektor			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos ablakok redőnyözve és fa szerkezetű bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték és tapéta			
Belső terek burkolata:	laminált parketta és kerámia járólap			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Fürdőszoba/WC:	kád, mosdó és WC felszereltség, udvarra szellőztethető			
Konyha beépítettsége/jellege:	tűzhely és mosogatótálca, rossz állapotú beépített konyhabútor			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Egyéb:	A lakás az aljzat felől jelentős mértékben vizesedik. A lakószobában a parketta felázott, a tapéta mállik.			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület földszintjén található, bejárata a belső udvarról nyílik. A lakószoba az első, a konyha a második udvarra néz É-i és D-i tájolással. A benapozottság gyenge.

A lakás komfortos, fűtését a lakószobában elhelyezett gázkonvektor, a melegvizet villanybojler biztosítja.

A lakószoba és konyha közötti falat átvágták, átadó ablakot alakítottak ki.

A lakószobában egy fém szerkezetű fa burkolatú galéria található, lépcsőt nem építettek. A szerkezet piaci értéket nem képvisel.

A lakás az aljzat felől jelentősen vizesedik, újbóli hasznosítás esetén a vizesedés okának megszüntetése, a lakás műszaki és esztétikai felújítása szükséges.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- 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:	1126 BUDAPEST, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.	XII. kerület, Beethoven utca	XII. kerület, Kiss János altábornagy utca	XII. kerület, Táltos utca	XII. kerület, Alkotás utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	31,0	33	23	35	28
Komfort fokozat:	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Emelet	földszint	magasföldszint	földszint	földszint	földszint
Fekvés (lakószobák):	udvari	kertre néz	udvari	udvari	udvari
Benapozottság:	gyenge	jó	közepes	jó	gyenge
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	gákonvektor	elektromos	gázkonvektor	házközponti
Műszaki állapot:	felújítandó	felújítandó	felújított	jó	felújított
Klíma	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Építés ideje:	1920-as évekre tehető	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Épület állapota:	jó	közepes	közepes	közepes	közepes
Ajánlat ára		50 000 000	40 900 000	62 700 000	49 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 515 152	1 778 261	1 791 429	1 782 143
Ajánlat ideje		2026. ápr..	2026. ápr..	2026. ápr..	2026. ápr..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 287 879	1 600 435	1 612 286	1 603 929
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	0%	5%
építészeti szempontok	alapterület	0%	-3%	0%	0%
használati szempontok	fekvés	-5%	0%	0%	0%
használati szempontok	benapozottság	-5%	-3%	-5%	0%
műszaki szempontok	fűtés/hűtés	0%	0%	0%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-15%	-12%	-15%
műszaki szempontok	vizesedés	-10%	-10%	-10%	-10%
műszaki szempontok	épület állapota	2%	2%	2%	2%
Összes korrekció		-18%	-29%	-25%	-21%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 056 061	1 136 309	1 209 214	1 267 104
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 167 172			
Becsült piaci érték, kerekítve:		36 200 000 Ft			

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

36 200 000 Ft

azaz Harminchatmillió-kettőszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	31	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	5 600	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 666 560 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	49 997 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	49 997 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	33 331 Ft
Költségek összesen:		133 325 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 533 235 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		30 664 704 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	195 000	6 045 000 Ft
Becsült érték:		24 619 704 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**24 600 000 Ft**azaz **Huszonnégymillió-hatszáz ezer- 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	36 200 000 Ft	100%	36 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	24 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	36 200 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

36 200 000 Ft

azaz **Harminchatmillió-kettőszázezer- 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 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, 2026. április 13.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/541384/2017
2017.11.17

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7781/0/A/22 helyrajzi szám

1126 BUDAPEST XII.KER. Kiss János altábornagy utca 26. földszint. ajtó:15. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	31	1 0	59/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999996/1999/				

2. bejegyző határozat: 136965/1993/1993.05.07

Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 136965/1993/1993.05.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.11.10
jogcím: eredeti felvétel 136965/1993/1993.05.07
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Bőszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

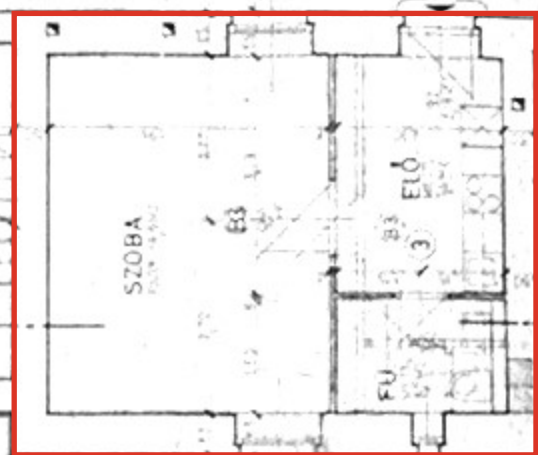
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

20. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 20. számmal jelölt Fsz. 13. ajtószám alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 31,57 m² kerekítve 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 61/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7781/A/20 hrsz. alatt.
21. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 21. számmal jelölt Fsz. 14. ajtószám alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 29,59 m² kerekítve 30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 57/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7781/A/21 hrsz. alatt.
22. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 22. számmal jelölt Fsz. 15. ajtószám alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 30,96 m² kerekítve 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 60/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7781/A/22 hrsz. alatt.
23. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 23. számmal jelölt Fsz. 16. ajtószám alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 29,28 m² kerekítve 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 56/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7781/A/23 hrsz. alatt.
24. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 24. számmal jelölt Fsz. 17. ajtószám alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 32,79 m² kerekítve 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 63/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7781/A/24 hrsz. alatt.
25. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 25. számmal jelölt Fsz. 18. ajtószám alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 62,40 m² kerekítve 62 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 120/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7781/A/25 hrsz. alatt.
26. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 26. számmal jelölt Fsz. 19. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló öröklakás, összesen 35,90 m² kerekítve 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 69/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 7781/A/26 hrsz. alatt.

I. ÜTEK



III.

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



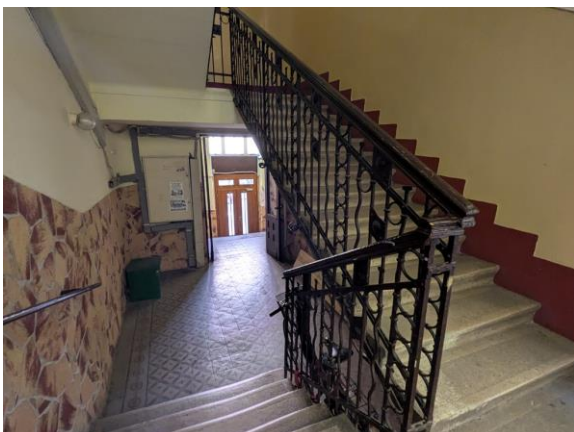
02. utcakép



03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. értékelt ingatlant befogadó épület



05. kapualj, lépcsőház

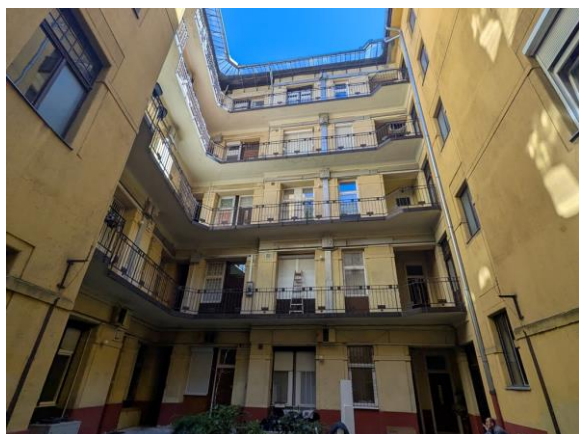


06. udvar, értékelt lakás ablaka

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvari homlokzat



08. lépcsőház 2.



09. udvar 2. értékelt lakás bejárata és ablaka



10. értékelt lakás bejárata és ablaka



11. előszoba



12. konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. fürdőszoba-WC



14. fürdőszoba-WC



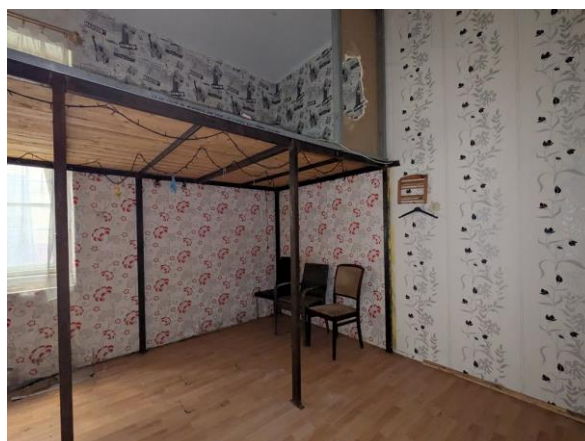
15. villanybojler



16. konyha



17. szoba, gázkonvektor



18. szoba és galéria

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. szoba, aljzat felőli vizesedés



20. átadó ablak a szoba és a konyha között



21. villanyóra



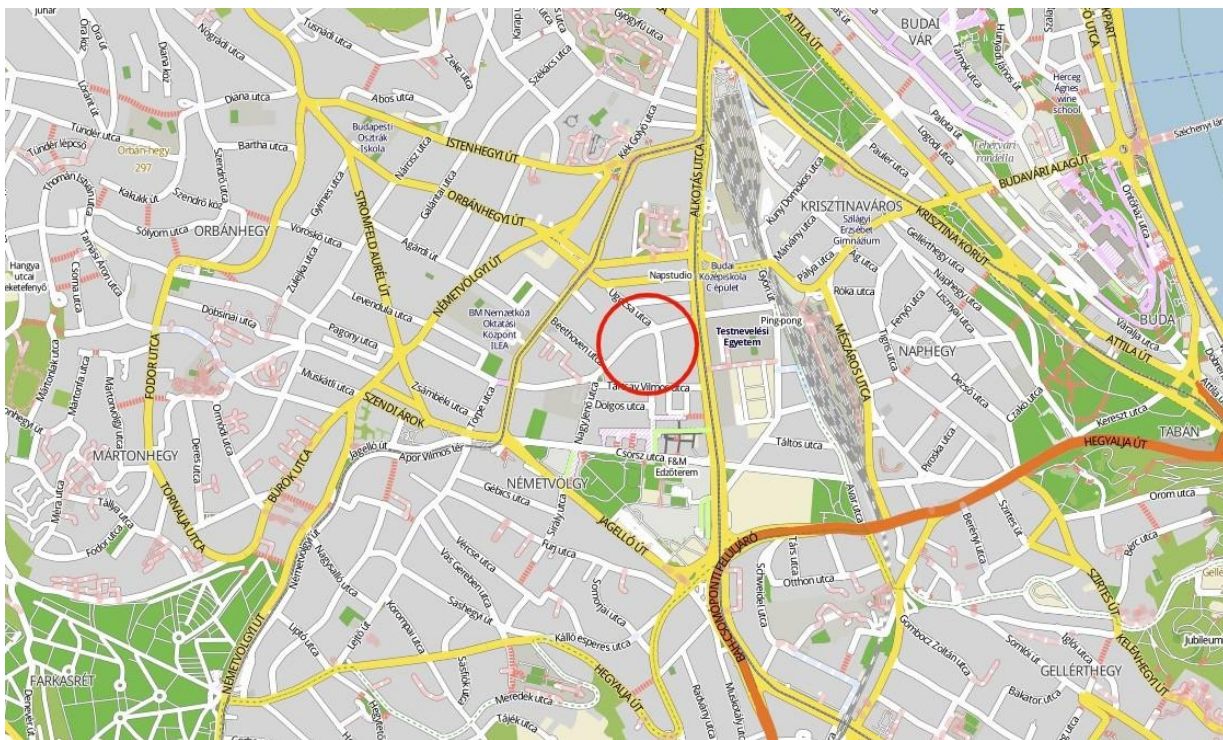
22. gázóra



23. vízóra

Földrajzi térkép:

1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

