

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1124 BUDAPEST, Kiss János altábornagy utca 55-59/A. földszint 1A.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 8258/1/A/7

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
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)	: 1124 BUDAPEST
Utca, házszám	: Kiss János altábornagy utca 55-59/A. földszint 1A.
Hrsz.	: 8258/1/A/7
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)	: 66 m ²
Lakás hasznos területe (helyszíni mérés szerint)	: 66 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 2 egész szoba
Eszmei hányad	: 500/100000
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:

72 700 000 Ft azaz **Hetvenkettőmillió-hétszázezer- 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:

1124 BUDAPEST, Kiss János altábornagy utca 55-59/A. földszint 1A.

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):	1124 BUDAPEST, Kiss János altábornagy utca 55-59/A. földszint 1A.
Helyrajzi száma:	8258/1/A/7
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	66 m ²
Lakószobák száma:	2 egész szoba
Eszmei hányad	500/100000
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:	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, "Németvölgy" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Kiss János altábornagy és a Margaréta utca által közre zárt területen, a Kiss János altábornagy utca 55-59. szám alatt fekszik. Mindkét utca ÉNy-DK-i hossztengetyű, a Margaréta utca csaknem sík, míg a Kiss János altábornagy utca vizsgált szakasza enyhén lejtős felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. A terület vegyes beépítettségű, a zöld terület aránya is különböző, 15-40% között mozog. A környező épületek részben többemeletes társas lakóépületek részben sorház jellegű ingatlanok, vagy alacsony lakásszámú kertes társasházak, részben intézményi épületek. Építési idejük is változó, az 1900-as évek elejétől az 1900-as évek második feléig terjed, de található néhány újabb építésű épület is. Az épületek műszaki állapota ennek megfelelően különböző, de többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz- és villamosjáratai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális 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:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i és ÉK-i utcafronti tájolású, csaknem sík felszínű, két utcára nyíló terület
Beépítettség:	zártosorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 70%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	néhány fa, és dísnövény, de nagyrészt betonozott és murvázott belső udvar, parkolók kerültek kialakításra
Egyéb:	A Margaréta utcai oldalon kerítés és gépkocsi behajtó
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, több épületből és lpcsőházból álló, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	feltehetőleg beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbelső- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magastető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai és udvari oldalon díszítő elemekkel
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	jó
Felújítás (év, jelleg):	karbantartott épület
Egyéb:	az épületegyüttes főbejárata a Kiss János altábornagy utcáról kialakított, a Margaréta utca 2. szám alatt gépkocsi behajtót, az udvaron parkolókat alakítottak ki.

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	zárt lépcsőházból	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcai és udvari			
Tájolás (lakószobák):	ÉK és ÉNy			
Benapozottság:	közepes			
Komfort fokozat:	komfortos			
Nettó lakóterülete:	66 m²			
Helyiségei:	előszoba, 2 szoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, kamra			
Belmagasság:	átlagos		2,8 m.	
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	és cserépkályha		
Használati meleg víz:	átfolyós gázbojler		(feltehetőleg nem működik)	
Hűtés:	nincs	klíma		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos ablakok vagyonnvédelmi ráccsal és fa szerkezetű bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	kád, mosdó felszereltség, régi típusú gázbojler	gáz fali fűtőtest, udvarra néző ablak		
Konyha beépítettsége/jellege:	tűzhely			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Egyéb:	a lakás az udvar felől is rendelkezik bejárattal			
	Az aljzat felől több helyen vizesedés, valamint mennyezeti beázás látható			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Eszztétikai állapot:</u>	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület földszintjén található, bejárata az "A" jelű épület I. lépcsőházából és az épület udvaráról is nyílik. A lakószobák ablakai a Margaréta utcára és a belső udvarra néznek, az udvar ezen részén kisebb díszkert található. A benapozottság közepesnek mondható.

A lakás komfortos, fűtését a lakószobában elhelyezett gázkonvektor, korábban szilárd tüzelésű cserépkályha biztosította, a berendezések feltehetőleg nem működnek. A fürdőszobában található egy nagyon régi átfolyós gázbojler, feltehetőleg ez sem működik.

A homlokzati nyílászárók rossz állapotúak, a lakás elhanyagolt, leromlott állapotú.

A lakás az aljzat és a mennyezet vizesedik, egy helyen nagyobb beázás is látható. A lakás erősen felújítandó állapotú.

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 (tisztta 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:	1124 BUDAPEST, Kiss János altábornagy utca 55-59/A. földszint 1A.	XII. kerület, Táltos utca	XII. kerület, Csörsz utca	XII. kerület, Alkotás út	XII. kerület, Lejtő út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	66,0	61	72	82	55
Emelet	földszint	földszint	földszint	földszint	félszuterén
Belmagasság:	átlagos	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	átlagos
Fekvés (lakószobák):	udvari	udvari	utcai	utcai	kertre néz
Benapozottság:	közepes	gyenge	közepes	közepes	jó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	gáz cirkó	gázkonvektor	cserépkályha	gáz cirkó
Műszaki állapot:	felújítandó	jó	felújítandó	felújítandó	jó
Alaprajzi elrendezés:	közepes	korszerűtlen	közepes	közepes	jó
Klíma	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	12 m ²	nincs	nincs	nincs
Épület állapota:	jó	jó	közepes	közepes	jó
Ajánlat ára		89 990 000	89 900 000	96 900 000	89 700 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 475 246	1 248 611	1 181 707	1 630 909
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)		1 253 959	1 123 750	1 063 537	1 467 818
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	2%	5%	5%	-2%
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	3%	-3%
építészeti szempontok	emelet	0%	0%	0%	10%
építészeti szempontok	belmagasság	-3%	-3%	-3%	0%
használati szempontok	fekvés	0%	3%	5%	-5%
használati szempontok	benapozottság	3%	0%	0%	-3%
műszaki szempontok	fűtés/hűtés	-3%	0%	2%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-5%	-5%	-10%
műszaki szempontok	vizesedés	-3%	-3%	-3%	-3%
használati szempontok	erkély	-5%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	3%	3%	0%
Összes korrekció		-24%	0%	7%	-19%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		953 009	1 123 750	1 137 984	1 188 933
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 100 919			
Becsült piaci érték, kerekítve:		72 700 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	66	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 700	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 977 920 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	89 338 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	89 338 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	59 558 Ft
Költségek összesen:		238 234 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 739 686 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		54 793 728 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	195 000	12 870 000 Ft
Becsült érték:		41 923 728 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**41 900 000 Ft**azaz **Negyvenegymillió-kilencszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

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

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

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

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

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	72 700 000 Ft	100%	72 700 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	41 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	72 700 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

72 700 000 Ft

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

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

Budapest, 2026. április 13.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/261044/2023
2023.07.05

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 8258/1/A/7 helyrajzi szám

1124 BUDAPEST XII.KER. Kiss János altábornagy utca 55-59. ép:A. lh:1. földszint. ajtó:1A.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/fél		

öröklakás	66	2 0	500/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/1999.02.05				

2. bejegyző határozat: 52681/1991/1991.02.25
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/3/1992/1992.11.10
jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

5./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 8258/1/A/5. hrsz-ú, az alapító okiratban és tervrajzon 5. számmal jelölt II. lépcsőházi bejáratú raktár 49,51 m² alapterülettel, ^{ch} valamint a közös tulajdonból 374/100.000-ed illetőség /az ingatlanon belüli közös tulajdonból 118/10.000-ed/,

6./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 8258/1/A/6. hrsz-ú, az alapító okiratban és tervrajzon 6. számmal jelölt fsz. 1. szám alatti öröklakás, mely áll: 2,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből 72,55 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 548/100.000-ed illetőség /az ingatlanon belüli közös tulajdonból 173/10.000-ed/,

7./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 8258/1/A/7. hrsz-ú, az alapító okiratban és tervrajzon 7. számmal jelölt fsz. 1/a. szám alatti öröklakás, mely áll: 2 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből 66,15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 500/100.000-ed illetőség /az ingatlanon belüli közös tulajdonból 158/10000-ed/,

8./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 8258/1/A/8. hrsz-ú, az alapító okiratban és tervrajzon 8. számmal jelölt fsz. 2. szám alatti öröklakás, mely áll: 2,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből 68,02 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 513/100.000-ed illetőség /az ingatlanon belüli közös tulajdonból 163/10.000-ed/,

9./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 8258/1/A/9. hrsz-ú, az alapító okiratban és tervrajzon 9. számmal jelölt fsz. 3. szám alatti öröklakás, mely áll: 2,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből 68,07 m² alapterülettel, a hozzátartozó 1,70 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 520/100.000-ed illetőség /az ingatlanon belüli közös tulajdonból 165/10.000-ed/,

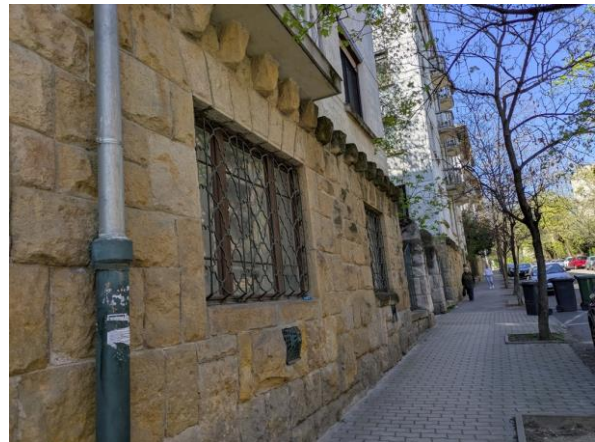
FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59/A. földszint 1A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. Kiss János altábornagy utca



02. Margaréta utca, értékelt lakás utcára néző ablaka



03. Margaréta utca bejárat, értékelt lakás ablakai



04. Kiss János altábornagy utcai bejárat



05. kapualj



06. udvar, „A” jelű épület

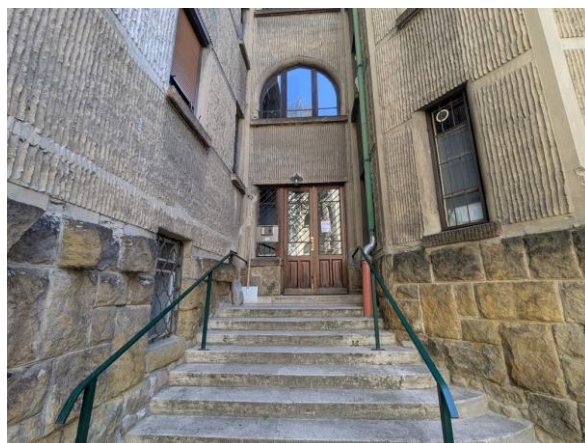
FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59/A. földszint 1A.

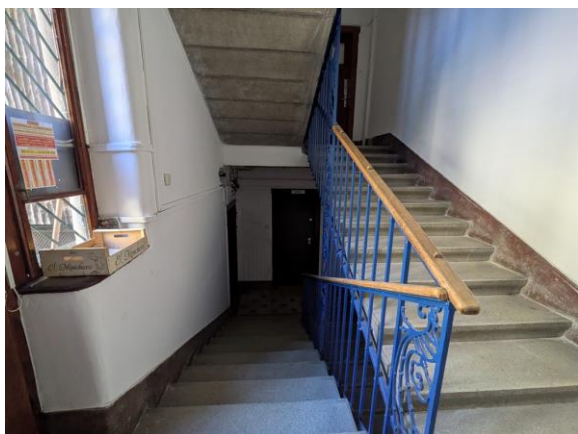
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. értékelt lakás ablaka és udvari bejárata



08. „A” jelű épület bejárata



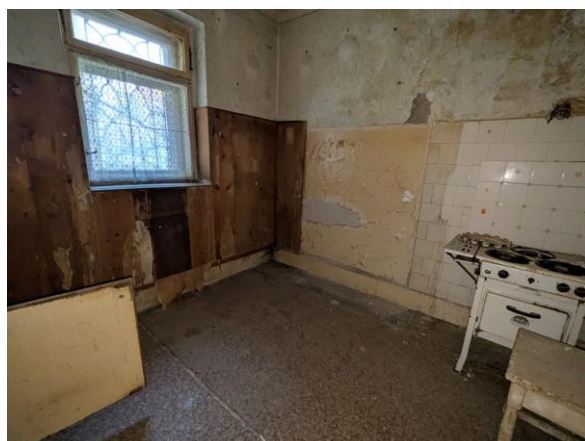
09. lépcsőház, lejárát az értékelt lakáshoz



10. értékelt lakás bejárata



11. előszoba



12. konyha

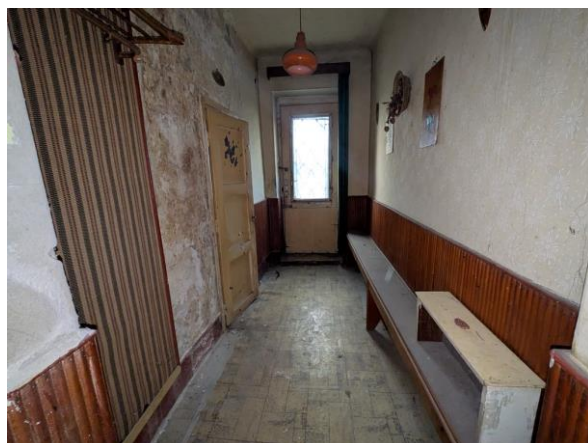
FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59/A. földszint 1A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. közlekedő



14. közlekedő, udvari bejárat



15. fürdőszoba



16. fürdőszoba



17. kamra



18. WC

FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59/A. földszint 1A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. szoba



20. szoba, gázkonvektor



21. szoba, cserépkályha



22. szoba



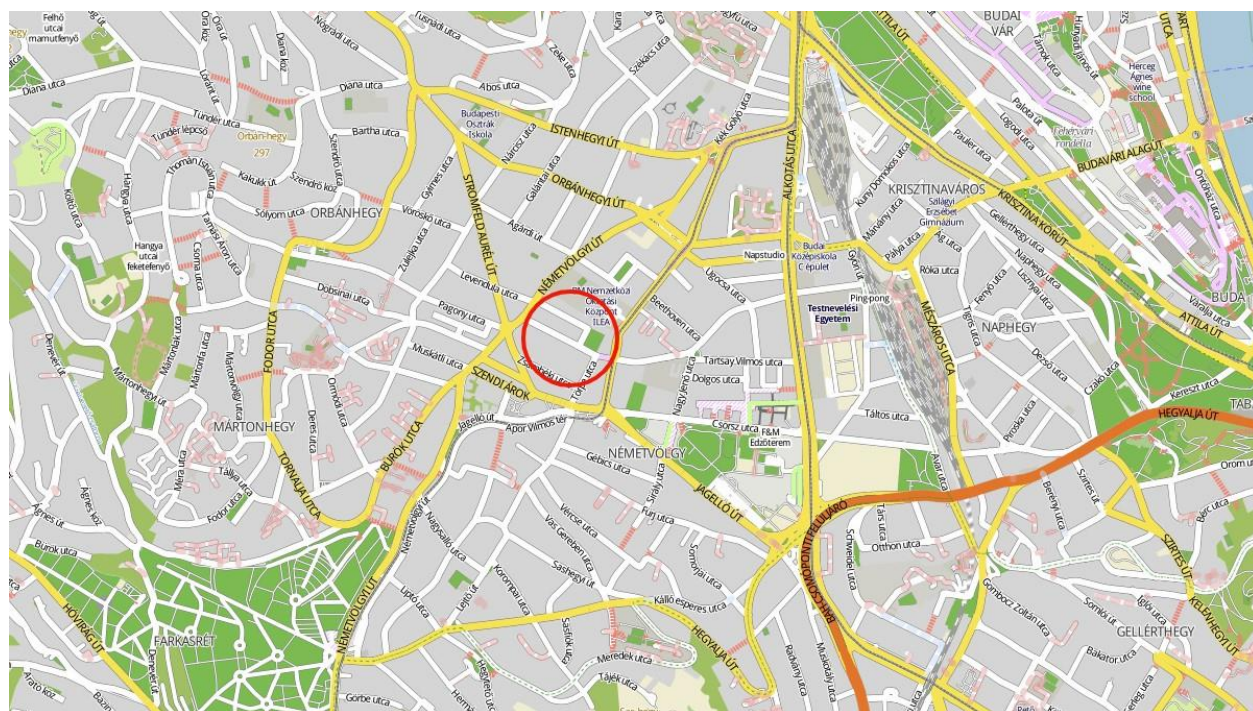
23. villanyóra



24. gázóra

Földrajzi térkép:

1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59. földszint 1A.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

