

Iroda:

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

# INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



## 1122 BUDAPEST, Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 10119/21/A/3

Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

**Tel.: + 36 70 330 5909**

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. április 17.

## 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	: <b>Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat</b>
Megbízó címe	: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város)	: <b>1122 BUDAPEST</b>
Utca, házszám	: <b>Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.</b>
Hrsz.	: 10119/21/A/3
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)	: <b>34 m<sup>2</sup></b>
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 34 m <sup>2</sup>
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 1004/10000
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 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. október 14.

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

**44 000 000 Ft** azaz **Negyvennégymillió- 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 17.

## 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, Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.**

## 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, Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.
Helyrajzi száma:	10119/21/A/3
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	34 m <sup>2</sup>
Lakószobák száma:	1 egész szoba
Eszmei hányad	1004/10000
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:	Városmajor
Övezet jellege:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	szabadon álló előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 35%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos
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 km<sup>2</sup>

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Városmajor" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Városmajor utca 84/B. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, csaknem teljesen sík felszínű, fővárosi viszonylatban közepesen erős forgalmú, aszfaltozott, járdázott út. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya változó, a szűk környezetében cca. 35%, a tágabb környezetben eléri az 45%-ot. A környező épületek többségében különböző építési idejű többlakásos lakóépületek, részben zárt sorú, részben oldalhatáron álló előkert nélküli elhelyezéssel. Az épületek mögötti, vagy melletti részekben található zöld terület. Az épületek többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett. Az ingatlan szomszédságában található a Városmajori Gimnázium, a Szent János kórház, több egészségügyi létesítmény, zeneiskola, valamint a Városmajor zöld parkja.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz- és villamosjáratok biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület infrastruktúrája 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 forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, csaknem sík felszínű
Beépítettség:	oldalhatáron álló előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 55%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	épület mellett és mögött fás, bokros terület, többnyire természetes növényzet
Egyéb:	-
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

**4.2.3. Az épület általános jellemzői:**

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1940-es évekre tehető
Épület jellege:	zárt lépcsőházas, kertes, alacsony lakásszámú társas lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet
Alapozás:	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton gerendás közbenső födémek
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magastető
Tetőfedés:	bitumenes zsindely fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, lábazati részen terméskő burkolat
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	bejárati ajtó cseréje
Egyéb:	-

**4.2.4. A lakás általános jellemzői:**

Elhelyezkedés:	1. emelet	bejárata	zárt folyosóról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcára néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	Ék-i			
Benapozottság:	jó			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagos		2,9 m.	
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	cserépkályha	gáz égőbetéttel		
Használati meleg víz:	nincs kiépítve	(nagyon régi gázüzemű készülék van)		
Hűtés:	nincs	klíma		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos ablakok redőnyözve, 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:	kőburkolat	linóleum		
Fürdőszoba/WC:	ablakos	fürdőkád mosdó, WC felszereltség		
Konyha beépítettsége/jellege:	mosogatótálca és tűzhely, szellőztethető			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Egyéb:	egy helyen beázás látható			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület 1. emeletén található, bejárata a lépcsőházból nyílik. A lakás komfortos, közepes alaprajzi elrendezésű, jól benapozott. A lakószoba ablaka a Városmajor utcára, a konyha és a fürdőszoba ablaka az épület oldalkertjére néz. A benapozottság a lakószobában jó.

A lakás fűtését cserépkályha biztosította gáz égőbetéttel, de feltehetőleg már nem üzemel. A használati melegvizet a fürdőszobában egy ismeretlen típusú gázkészülék biztosította, mely a jelenlegi szabályozásoknak biztosan nem felel meg. A homlokzati nyílászárók gerébtokos ablakok redőnyözve, a bejárati ajtó üvegezett fa szerkezet. A konyhában mindössze egy tűzhely és egy mosogatótálca található, gyenge minőségű és rossz állapotú konyhabútorral. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

**4.3. Helyiségkimutatás**

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
<b>1. emelet 1.</b>				
előszoba	linóleum	4,55	100%	4,55
konyha	kőburkolat	3,75	100%	3,75
fürdő-WC	linóleum	4,47	100%	4,47
szoba	parketta	20,54	100%	20,54
kamra	kőburkolat	0,81	100%	0,81
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>34,12</b>		<b>34,12</b>

<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>34,00</b>
--	--------------

**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:	<b>1122 BUDAPEST, Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.</b>	XII. kerület, Magyar jakobinusok tere	XII. kerület, Németvölgy	II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor	XII. kerület, Krisztinaváros
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	<b>34,0</b>	<b>45</b>	<b>31</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
Komfort fokozat:	komfortos	összkomfortos	félkomfortos	összkomfortos	komfortos
Emelet	1. emelet	1. emelet	3. emelet	1. emelet	2. emelet
Belmagasság:	3 méternél magasabb	3 méternél magasabb	3 méternél magasabb	3 méternél magasabb	3 méternél magasabb
Fekvés (lakószobák):	utcai	kertre néz	utcai	kertre néz	udvari
Benapozottság:	jó	jó	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	-	házközponti	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor
Műszaki állapot:	<b>felújítandó</b>	<b>felújítandó</b>	<b>felújítandó</b>	<b>közepes</b>	<b>jó</b>
Alaprajzi elrendezés:	közepes	közepes	korszerűtlen	közepes	korszerűtlen
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	van	nincs	nincs	nincs
Lift	nincs	van	van	nincs	nincs
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	közepes	felújított
<b>Ajánlat ára</b>		<b>65 000 000</b>	<b>48 000 000</b>	<b>59 900 000</b>	<b>65 900 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 444 444	1 548 387	1 460 976	1 607 317
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%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 300 000</b>	<b>1 393 548</b>	<b>1 314 878</b>	<b>1 446 585</b>
<b>Korrektíós tényezők</b>					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	0%	-2%
építészeti szempontok	alapterület	3%	0%	2%	2%
használati szempontok	fekvés	-2%	0%	-2%	3%
műszaki szempontok	fűtés/hűtés	-5%	-2%	-2%	-2%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	0%	-5%	-10%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	0%	2%	0%	2%
használati szempontok	erkély	-5%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	épület jellege	3%	3%	3%	3%
használati szempontok	lift	-2%	-2%	0%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	0%	0%	-5%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-8%</b>	<b>1%</b>	<b>-4%</b>	<b>-9%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 196 000	1 407 484	1 262 283	1 316 393
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>1 295 540</b>			
<b>Becsült piaci érték, kerekítve:</b>		<b>44 000 000 Ft</b>			

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

44 000 000 Ft

azaz Negyvennégy millió- Ft .

**Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	34	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	5 600	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 942 080 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	58 262 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	58 262 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	38 842 Ft
Költségek összesen:		155 366 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 786 714 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		35 734 272 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m <sup>2</sup>	165 000	5 610 000 Ft
Becsült érték:		<b>30 124 272 Ft</b>

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):****30 100 000 Ft**azaz **Harmincmillió-egyszázezer- 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	44 000 000 Ft	100%	44 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	30 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>44 000 000 Ft</b>			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**44 000 000 Ft**

azaz **Negyvennégy millió- 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, vagyoni jogok 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 17.

**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: 8000004/152403/2016

2016.04.01

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 10119/21/A/3 helyrajzi szám

1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 84/B. 1. emelet. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

## I.RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	34	1 0	1004/10000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/

## 2. bejegyző határozat: 73904/1994/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II.RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73904/1994/

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22

jogcím: eredeti felvétel 73904/1994/

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

- VIII. Épület körüli járdák, kapubejárat, előlépcsők és kerítés.
- IX. Közös tulajdonban maradó épületrészek nyílászárói, padló- és falburkolatai, felszerelési tárgyai.
- X. Víznyomóvezeték a vizórától a külön tulajdonba való lekötésig.
- XI. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön fogyasztómérőig.
- XII. Csatorna ajtó és gyűjtővezeték a telekhatártól a külön tulajdon lekötésig.
- XIII. Tárolók a földszinten 41.47 m<sup>2</sup> a közlekedővel 7.80 m<sup>2</sup>
- XIV. Lágudvarok 1.08 m<sup>2</sup>+0.72 m<sup>2</sup>
- XV. A lépcsőház 70.33 m<sup>2</sup>, a földszinti előcsarnokkal 11.28 m<sup>2</sup>, a kapubejáratral (8.80 m<sup>2</sup>, az emeleti előterekkel 7.90 m<sup>2</sup>
- XVI. Üres padlástér 158.14 m<sup>2</sup>

2.) A közös tulajdon 1000/1000 ,azaz Ezer/Ezred tulajdoni hányadból áll.

#### B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint :

1./ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt a fsz. 1. ajtószám alatti egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő+WC helyiségekből álló öröklakás 33.94 m<sup>2</sup> kerekítve 34,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 999/10000 hányad.

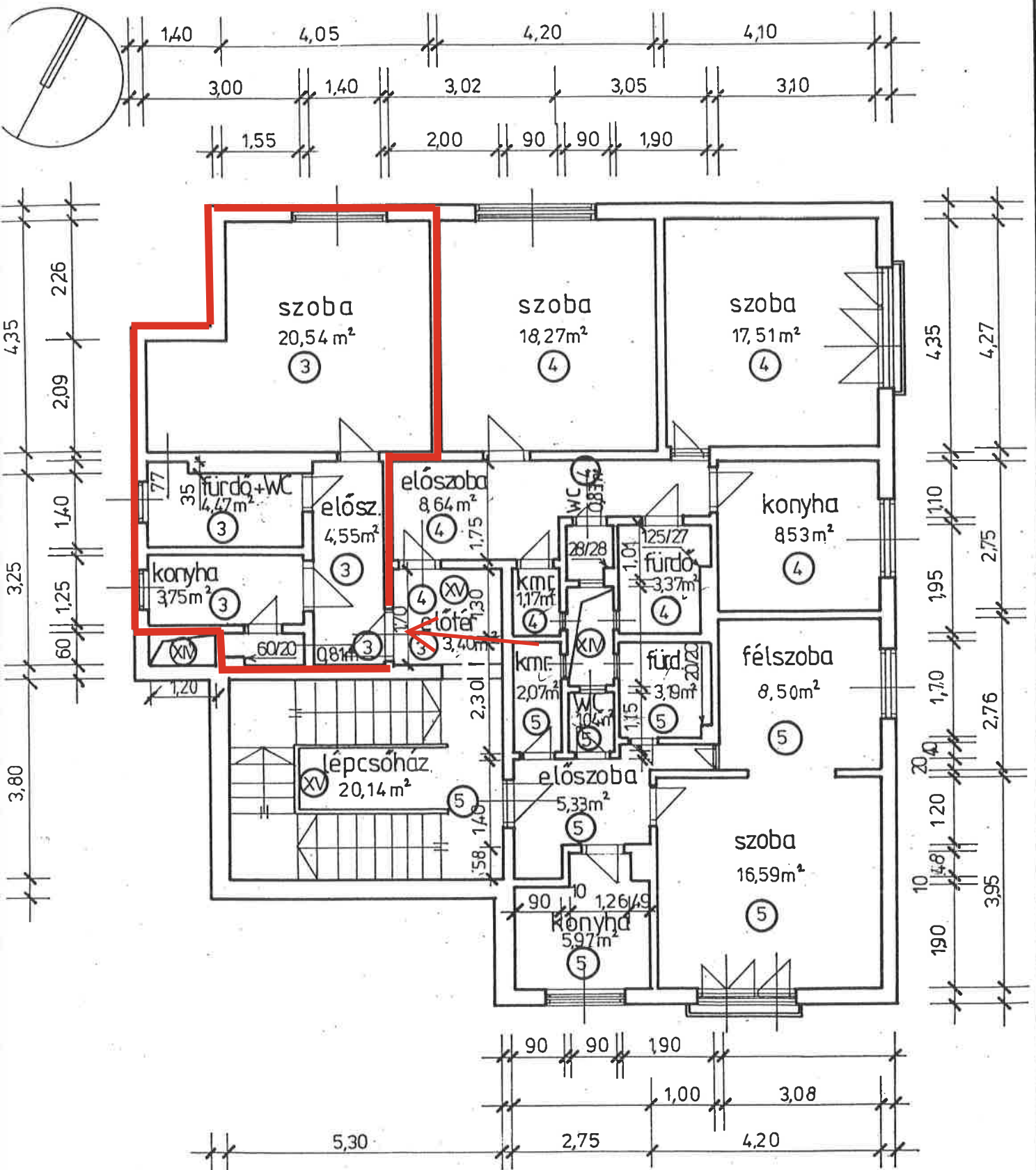
2./ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt fsz. 2. ajtószám alatti egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő+WC helyiségekből álló öröklakás 36,05 m<sup>2</sup> kerekítve 36,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1061/10000 hányad.

3./ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt I. 1. ajtószám alatti egy szoba, előszoba, konyha, WC+fürdő helyiségekből álló öröklakás 34.12 m<sup>2</sup> kerekítve 34,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1004/10000 hányad.

4./ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt I. 2. ajtószám alatti kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő, WC helyiségekből álló öröklakás 58,32 m<sup>2</sup> kerekítve 58,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1717/1000 hányad.



# Városmajor utcai oldal



Közös tulajdonba kerülő részek:

(XY) lépcsőház

(XV) előtér

Külön tulajdonba kerülő részek:

(3) I / 1. lakás 34,12 m<sup>2</sup>

(4) I / 2. lakás 58,32 m<sup>2</sup>

(5) I / 3. lakás 42,69 m<sup>2</sup>

I. emeleti alaprajz

Társasház alapító okirat műszaki terv

Bp. XII. Városmajor utca 84/b.szám

HRSZ: 10119/21 tul. lapszám: 4476

Felmérte: Simon Erzsébet

M=1:100

1994. 06.

**FOTÓMELLÉKLET:**

1122 Budapest, Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



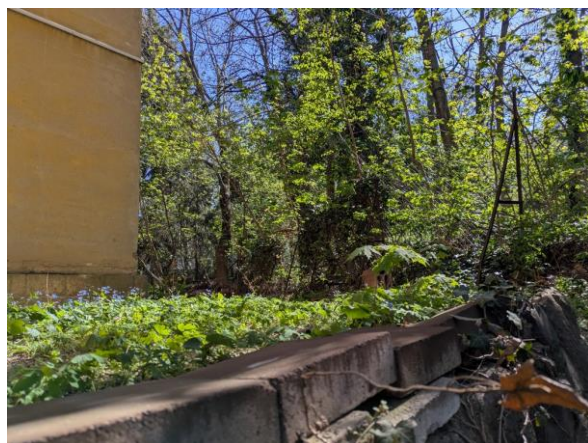
01. utcakép



02. utcakép



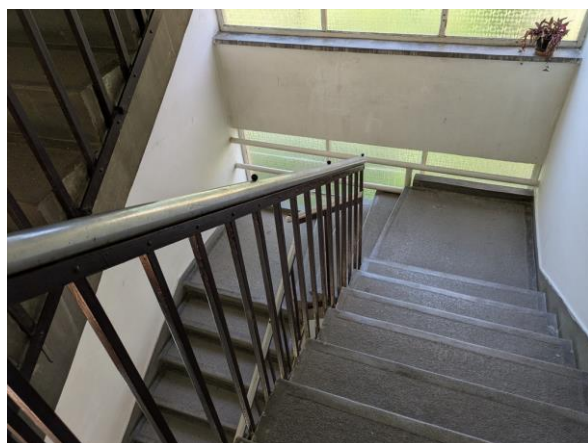
03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. zöld udvar



05. kapualj



06. lépcsőház



**FOTÓMELLÉKLET:**

1122 Budapest, Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. értékelt lakás bejárata



08. előszoba



09. konyha



10. konyha



11. kamra



12. közlekedő

**FOTÓMELLÉKLET:**

1122 Budapest, Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. fürdőszoba



14. fürdőszoba



15. fürdőszoba



16. szoba



17. nyílászáró



18. szoba

**FOTÓMELLÉKLET:**

1122 Budapest, Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. szoba



20. szoba



21. gázóra

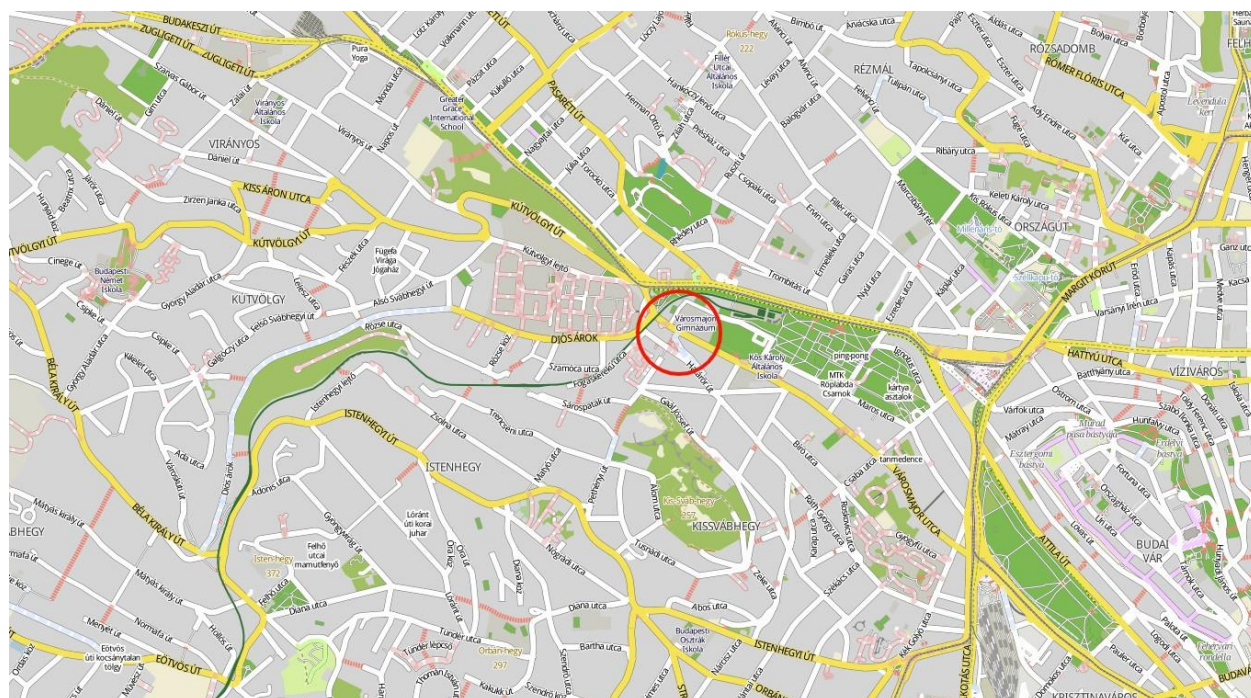


22. villanyóra



Földrajzi térkép:

1122 Budapest, Városmajor utca 84/B. 1. emelet 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

