

Iroda:

## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



### 1124 BUDAPEST, Stromfeld Aurél út 9.

szám alatti trafóházzal.

Hrsz.: 8247/1/C/1

Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

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

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. február 18.

## 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
Térképmásolat fénymásolata	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
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	: Stromfeld Aurél út 9.
Hrsz.	: 8247/1/C/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: trafóház
Az ingatlan utolsó hasznosítása	: trafóház

## 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 értékesítéshez

## AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 27 m <sup>2</sup>
Telek területe (tul. lap szerint)	: 2 319 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 27 m <sup>2</sup>
Védettség	: nincs
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 124 m <sup>2</sup>
Közművesítettség	: összközműves
Eszmei hányad	: 534/10000
Műszaki állapot	: közepes

## ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. február 10.
Értékelés fordulónapja:	: 2026. február 18.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. augusztus 17.

**Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:**

**15 700 000 Ft** azaz **Tizenötmillió-hétszázezer- Ft .**

A megállapított érték nettó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

**Leveleki Tünde**

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2026. február 18.

## 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, Stromfeld Aurél út 9.**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához, az ingatlan értékesítéséhez 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:	-
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. A helyszíni szemle alkalmával külső- és belső fényképfelvételeket készítettünk, melyeket az értékeléshez mellékletként csatoltunk.

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, Stromfeld Aurél út 9.
Helyrajzi száma:	8247/1/C/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	trafóház
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	2 319 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest XII. kerület
Városrész:	Németvölgy
Övezet jellege:	hegyvidéki kisvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 40%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos
Utca felszíne:	csaknem sík
Utca burkolata:	aszfaltozott járdázott
Utca forgalma:	közepes
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. A kerület egyik legkedveltebb kirándulóhelye a Normafa, amely a városban egyedülálló természeti érték, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviseletnek is helyet ad.

Területe: 26,67 km<sup>2</sup>

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Németvölgy" városrészben, a Stromfeld Aurél és a Németvölgyi út találkozásánál, a Stromfeld Aurél út 9. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, csaknem teljesen sík felszínű, fővárosi viszonylatban közepes forgalmú, jó minőségű aszfalt útburkolattal ellátott, járdázott főút. A terület laza beépítettségű, a zöld terület aránya a beépített területen megközelítőleg 40%. A környező épületek vegyes képet mutatnak. Az ingatlan szűk környezetében találhatók vegyes építési idejű családi házak, ikerházak, alacsony lakásszámú kertes társasházak, bérház jellegű lakóépületek, intézmények, kicsit távolabb irodaházak, sportcentrum, bevásárlóközpont. Az épületek műszaki állapota ennek megfelelően vegyes, de többségében közepes, vagy jó állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás a főútvonalon nem, de a környező mellékutcákban megengedett, fizető parkolási övezet.

Tömegközlekedési ellátást a BKK busz- és villamosjáratok 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:	Lk-1/D-6 jelű kisvárosias lakóterület
Beépíthetőség:	20% (terepszint alatt 40%)
Beépítési mód:	szabadon álló
Épület magasság:	5,5-7,5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	60 %
Szintterületi mutató:	0,5 m2/m2 parkolási 0,5 m2/m2
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	fák, örökzöldek, természetes növényzet
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

A telek összközműves, ÉNy-i utcafronti tájolású, közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Stromfeld Aurél útról nyílik. Felszíne csaknem teljesen sík, szabályos formájú, minden oldalról kerített. A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 25%. A földterületen egy társas lakóház és az értékelt trafóház áll. A beépítetlen terület közepes állapotú, az utcai oldalon nagyobb térkövezett terület található, a telek hátsó részén fák, bokrok és természetes növényzet.

**4.2.3. Az értékelt trafóház általános jellemzői:**

Az értékelt épület a telek utcafrontján található, pontos építési ideje nem ismert. Műszaki állapotából, jellegéből adódóan az építés idejét az 1970-es évekre teszem. Az épület földszintes, teljesen elkülönülten áll a telken álló lakóépülettől. Téglá szerkezetű, lapostetős korának megfelelő, átlagos állapotú építmény. A tulajdoni lapon a Budapesti Elektromos Művek használati joga van bejegyezve. Az önkormányzat tájékoztatása szerint 2026 évre 316 200 Ft a használati díj összege.

## 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.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok alapján

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1124 BUDAPEST, Stromfeld Aurél út 9.	XII. kerület, Orbánhegy	XII. kerület, Németvölgy	XII. kerület, Németvölgy	XII. kerület, Mártonhegy
telek területe (m <sup>2</sup> )	2 319	1 069	950	1 245	1 000
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		380 000 000	379 000 000	548 000 000	450 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2026. febr..	2026. febr..	2026. febr..	2026. febr..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		355 472	398 947	440 161	450 000
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		319 925	359 053	396 145	405 000

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LKe-2D-2 besorolású, 15%-os beépíthetőségű, összközműves telek, felújítandó, vagy bontandó épülettel.
Ingatlan 2.	Összközműves, 15%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek, bruttó 428 m <sup>2</sup> -es bontandó épülettel.
Ingatlan 3.	Lk-2/KS-10 övezetbe sorolt. 25%-os beépíthetőségű, víz, villany, gáz közművekkel rendelkező telek.
Ingatlan 4.	Összközműves, sík felszínű, szabályos formájú, 15%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek.
Adatok forrása:	ingatlan.com, zenga.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Telekadottságok:	beépíthetőség	5%	5%	-5%	5%
Műszaki szempontok:	közművek	0%	0%	3%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	10%	0%	0%	0%
Használati szempontok:	épület	3%	5%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>18%</b>	<b>10%</b>	<b>-2%</b>	<b>5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		377 512	394 958	388 222	425 250
Fajlagos ár:		<b>396 485</b>			
Korrekció az osztatlan közös tulajdonra, az építmény területéhez képest aránytalanul nagy telekhányadra, valamint arra körülményre vonatkozóan, hogy az eszmei hányadhoz tartozó telek önállóan nem építhető be:		<b>-70%</b>			
Korrigált fajlagos ár:		<b>118 946</b>			
Értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó telekterület (m <sup>2</sup> ):		<b>124</b>			
<b>Értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó telek értéke:</b>		<b>14 729 580 Ft</b>			

**Építmények értékének számítása:**

Ingatlanrész megnevezése	Terület	Új építés fajlagos költsége	Bruttó pótlási költség	Avulások (%)			Becsült piaci érték
				Fizikai	funkcio- nális	piaci	
	m <sup>2</sup>	HUF/m <sup>2</sup>	HUF	%	%	%	HUF
Trafóház	27,00	245 400	6 625 800	40%	30%	15%	993 870
<b>Építmények összesen:</b>							<b>993 870 HUF</b>
Telek összesen:							14 729 580
<b>Épületek és építmények és telek mindösszesen:</b>							<b>15 723 450 HUF</b>
<b>Kerekítve:</b>							<b>15 700 000 HUF</b>

Megjegyzés:

Az építési költségek az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. adatai alapján kerültek meghatározásra.

## 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 költségelvű értékelési módszert fő módszerként alkalmaztam.

Tekintettel az ingatlan jellegére, piaci összehasonlító módszerrel nem értékelhető, tekintve, hogy szabadpiaci forgalomban értékesíthetősége nem feltételezhető.

Az ingatlan használati joggal terhelt, melyért a használó a Tulajdonosnak használati díjat fizet. Tekintve, hogy a használati díj éves szinten 316 200 Ft, a hozamelvű értékelési módszer által kapott érték jelentős alulértékelést eredményezne, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	15 700 000 Ft	100%	15 700 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>15 700 000 Ft</b>			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**15 700 000 Ft**

azaz Tizenötmillió-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, 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 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;
- 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.

*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. február 18.

**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő  
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:8000004/80092/2024  
2024.02.21

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 8247/1/C/1 helyrajzi szám

1120 BUDAPEST XII.KER. Stromfeld Aurél út 9. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/fél		
-----				
trafóház	27	0 0	534/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/1999.02.05				

1. Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 70093/1994/02.21/  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/07.22/  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 201957/1/2001/01.08.28  
Használat joga  
27 m2 területre.  
jogosult:  
név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

**Tájékoztató kivonat a 8247/1 HRSZ.-ú telekre vonatkozóan.**

---

**Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete  
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK***I. Fejezet  
Általános előírások***1. A rendelet területi hatálya és alkalmazása****1. §**

(1) E rendelet hatálya

- a) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kerülethatár (Budaörs felől) – Nagykapos utca – Irhás árok – 9061/4 hrsz-ú telek keleti határa – 8892/7 hrsz-ú telek déli határa – Magas út – 8897/7 és 8896/2 hrsz-ú telek keleti határa – Tatárvirág utca – 8897/8 hrsz-ú telek keleti határa – Edvi Illés utca – 9150/5 hrsz-ú telek keleti határa – (9144/2) hrsz-ú közterület - Edvi Illés utca – 8888/3 hrsz-ú telek déli és keleti határa – 8862/1 hrsz-ú telek déli határa – Hegyhát út – Hegyhát lépcső – 9154/2 hrsz-ú telek déli határa – 9155/3 hrsz-ú telek déli, keleti, északi határa – 9154/2 hrsz-ú telek északkeleti határa – Farkasvölgyi út – 9240/8 hrsz-ú telek – Agancs út – Karthauzi utca – Mártonhegyi út – 9596 hrsz-ú telek déli határa – Költő utca – a 9598/3 hrsz-ú telek 9597/1 és a 9598/4 hrsz-ú telekkel közös határa – Költő utca – Hableány utca – Tündér utca – Hangya utca – Pagony utca – Thomán István utca – Kakukk út – Tündér utca – Óra út – Diana utca – Diana köz – 9711/1 hrsz-ú telek déli határa – Szendrő utca – Nógrádi utca – Szent Orbán tér – Orbánhegyi út – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út – Királyhágó tér – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Alkotás utca – Kerülethatár (XI. kerület felől) által határolt területére
- b) Budapest Főváros XII. kerület 7902/2. hrsz-ú ingatlanra terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni

(3) A rendeletet Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.



## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

### *IX. Fejezet Kisvárosias lakóterületek (Lk)*

#### **37. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)**

##### **68. §**

(3) Az Lk-1/D-6 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m<sup>2</sup>-e után.

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(10) Az Lk jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

(11) Az Lk jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (10) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(12) A (11) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (8) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

##### **69. §**

Az Lk jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t, kivéve az Lk-1/D-1, Lk-1/D-2, Lk-1/D-4 és az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol a 2000 m<sup>2</sup>-t.

#### **38. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) építési övezetei**

##### **70. §**

Az Lk-1 jelű építési övezetekben

- a) lakó,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti,
  - d) nevelési, oktatási,
  - e) egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - g) szállás jellegű,
  - h) igazgatási,
  - i) iroda,
  - j) sport
- rendeltetés helyezhető el.

##### **71. §**

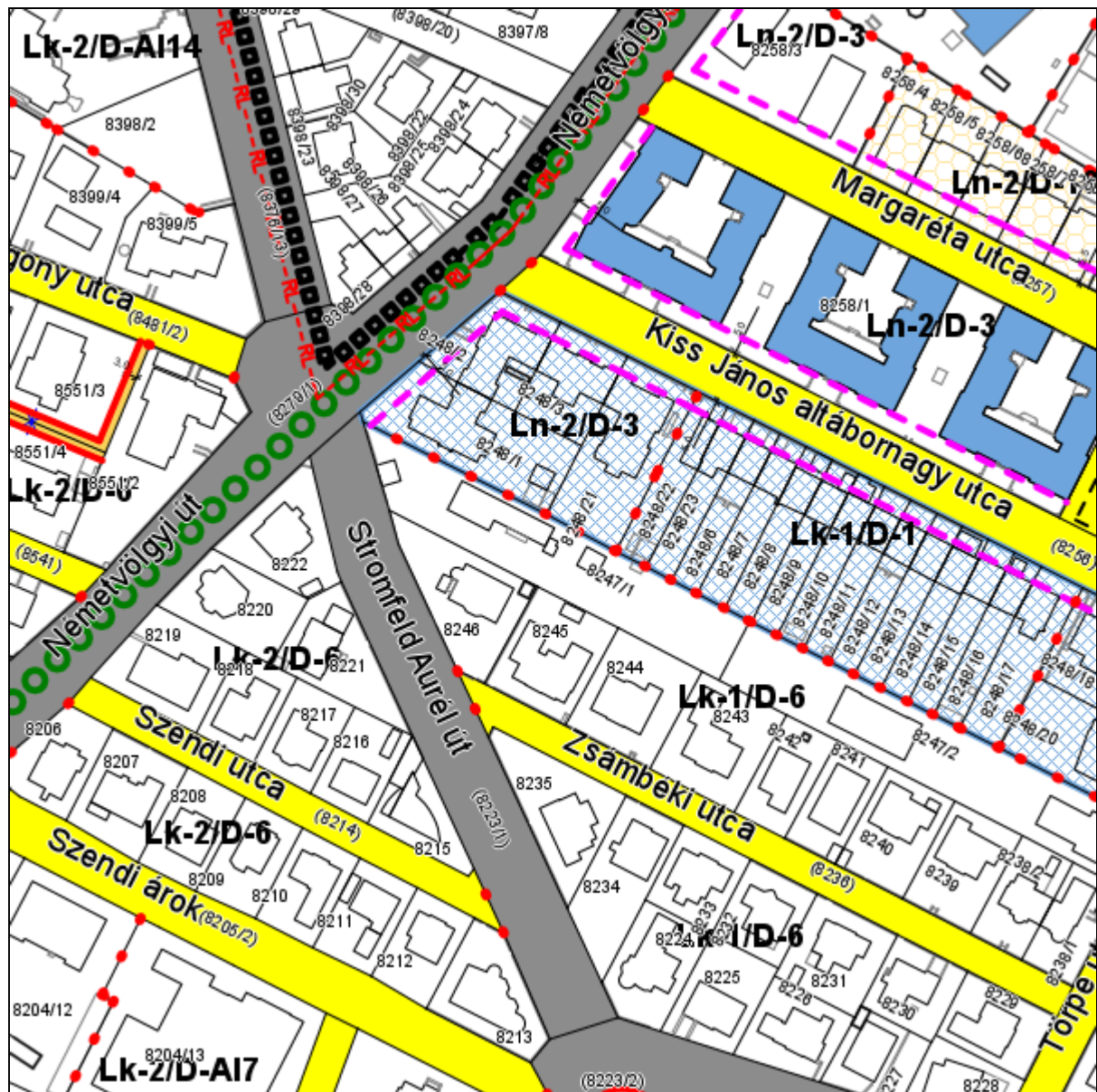
Az Lk-1 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

2. melléklet

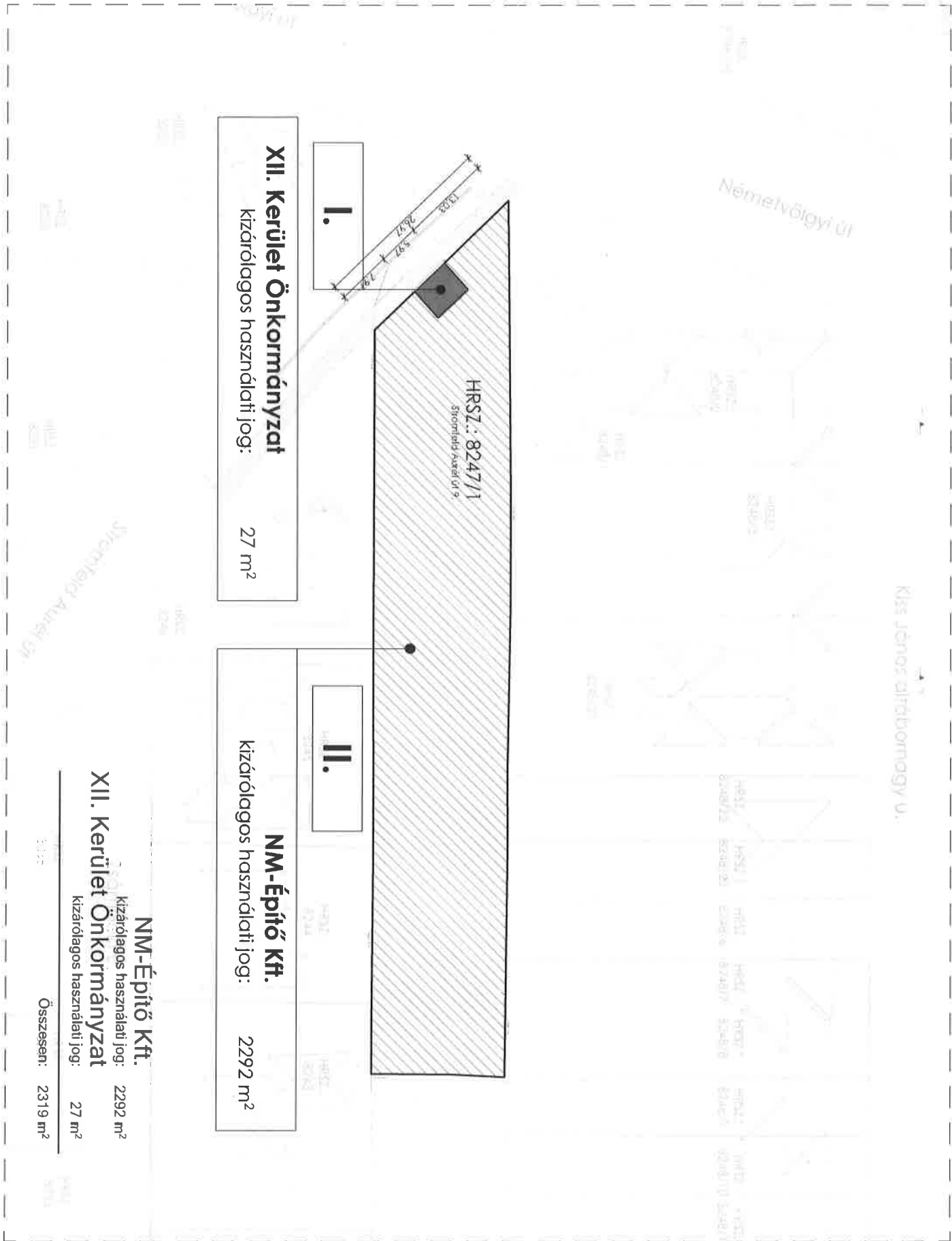
## Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei


### 2. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület- magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-1/D-6	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,50	0,50	5,5	7,5



### Értelmező rendelkezések



	Tervfázis:  Használati megbízás	Beruházás címe:  Budapest, XII. kerület, Stromfeld Aurél út 9. HRSZ.: 8247/1		"A" - ÉPÜLET ±0,00 = 175,45 mBf. "B" - ÉPÜLET ±0,00 = 173,60 mBf.
		Rajz neve:  Helyszínrajz M = 1:500	KELT:  2026. 01. 12.	

### Általános rendelkezések

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat a 1327 tulajdonilapon 8247/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XII. ker. Stromfeld A. u. 9. szám alatt álló ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. (2) bekezdése alapján az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műleírás szerint

### *társasházzá alakítja át.*

A társasház öröklékai és nem lakás céljára szolgáló helységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklékai, nem lakás céljára szolgáló helységek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969. (IX. 30.) Korm.sz. rendelet alapján értékesítve a majdani vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

### II.

### Közös és külön tulajdon

#### A./ Közös tulajdon

1.) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések.

#### I. Telek 2319 m<sup>2</sup>

- II. Alap és felmenő és válaszfalak, kémények pillérek, szellőzők, lépcsőkarok és pihenők
- III. Közbenső és záróödémek burkolat nélkül
- IV. A tetőszerkezet héjalással
- V. A tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek
- VI. Bádgos szerkezetek
- VII. Külső homlokzatvakolat lábazattal
- VIII. Lépcsőszerkezetek burkolattal, korláttal
- IX. Közös tulajdonban maradó épületrészek nyílászárói a lakásbejáratok ajtók kivételével
- X. Közös tulajdonban maradó épületrészek burkolatai



- XI. A víz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, valamint a vízvezetékálózat a vízmérőtől az épülethez vezető elágazó vezetékig
- XII. A csatorna alap és ejtővezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- XIII. Az elektromos fővezeték az épület elágazó vezetékéig és a leágazástól a külön tulajdonban levő fogyasztásmérő óráig
- XIV. Pince
- |    |                     |
|----|---------------------|
| 1. | 3,76 m <sup>2</sup> |
| 2. | 9,25 m <sup>2</sup> |
| 3. | 3,78 m <sup>2</sup> |
| 4. | 9,45 m <sup>2</sup> |
| 5. | 7,46 m <sup>2</sup> |
- XV. Közlekedő 15,40 m<sup>2</sup>
- XVI. Lépcsőház 14,64 m<sup>2</sup>
- XVII. Közös WC 2,24 m<sup>2</sup>
- XVIII. Padlásfeljáró 1,91 m<sup>2</sup>

2.) A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz Tizezer/Tizezred 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 társasház öröklakások 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, fél szoba, előszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 39,99 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 788/10.000 hányad.

2./ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt fsz. 2. ajtószám alatti egy szoba, fél szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő helyiségekből álló öröklakás 48,36 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 938/10.000 hányad.

3./ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt a I. 1. ajtószám alatti három szoba, kettő hálófülke, előszoba, kettő fürdő, konyha, étkező, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 83,81 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1653/10.000 hányad.

4./ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt I. 2. ajtószám alatti egy szoba, étkező, konyha, fürdő, előszoba helyiségekből álló öröklakás 40,41 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 797/10.000 hányad.

5/ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt tíz iroda, kettő folyosó, lépcsőház, kettő előtér, fürdő, kézmosó, zuhanyzó, három WC, raktár, gázmérő, közlekedő, pince helyiségekből álló Irodaház 231,97 m<sup>2</sup> alapterülettel, kizárólagos használatu telekrész 655 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 4574/10.000 hányad.

6/ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt a gépkocsitároló 35,55 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 701/10.000 hányad.

7/ A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt transzformátorház 27,06 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 534/10.000 hányad.

9 985 / 10.000

**FOTÓMELLÉKLET:**

1124 Budapest, Stromfeld Aurél út 9. trafóház

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01.



02.



03.



04.



05.

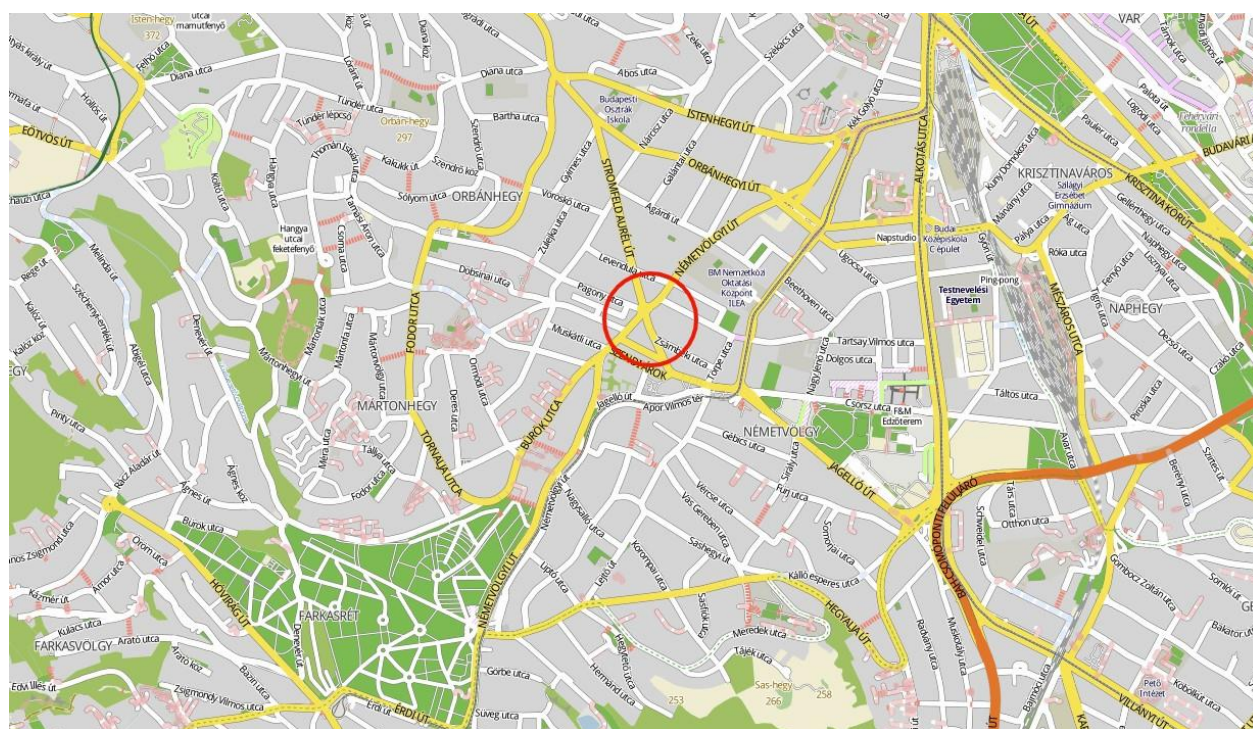


06.



Földrajzi térkép:

1124 Budapest, Stromfeld Aurél út 9.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

