

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1066 BUDAPEST, Teréz körút 22. földszint 4.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 28878/0/A/11

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. április 13.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat
Megbízó címe	: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1066 BUDAPEST
Utca, házszám	: Teréz körút 22. földszint 4.
Hrsz.	: 28878/0/A/11
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 34 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 34 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 77/9980
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. április 4.
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:

35 500 000 Ft azaz **Harmincötmillió-ötszázezer- 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:

1066 BUDAPEST, Teréz körút 22. földszint 4.

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):	1066 BUDAPEST, Teréz körút 22. földszint 4.
Helyrajzi száma:	28878/0/A/11
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	34 m ²
Lakószobák száma:	1 egész szoba
Eszmei hányad	77/9980
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest VI. kerület
Városrész:	Belső-Erzsébetváros
Övezet jellege:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

Budapest VI. kerülete Budapest kerületei közül a második legkisebb területű. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Terézváros. A kerület egyike Budapest legforgalmasabb és legélettelibb részeinek, ahol az elegáns sugárutak, történelmi épületek és kulturális központok találkoznak a pezsgő városi élettel.

A pesti oldal egyik kerülete. Északról Budapest XIII. kerülete, északkeletről a XIV. kerület, délkeletről a VII. kerület, végül nyugatról az V. kerület határolja.

Területe: 2,38 km²

Teljes népessége: 35 355 fő (2025. jan. 1.)

Az értékelt ingatlan Budapest pesti oldalán, a VI. kerületben, "Terézváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, az Aradi utca és a Teréz körút találkozásánál, a Teréz körút 22. szám alatt fekszik. A Teréz körút, sík felszínű, jelentős gépjárműforgalmat lebonyolító, jó minőségű aszfalt útburkolattal rendelkező osztott pályás főút, melyen villamos és autóbusz is közlekedik. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A környező épületek többségében az 1900-as évek elején épült bérház jellegű lakóépületek, kisebb részt intézményi épületek, irodaházak. Az épületek műszaki állapota többségében közepes, vagy jó.

A parkolás a Teréz körút vizsgált szakaszán nem, de a környező mellékutcákban megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-, trolibusz-, metró- és a vasút járatai 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:	ÉK-i és ÉNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Beépítettség:	zártosorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 75%
Kerítettség/kerítés:	keretes beépítés, minden oldalról védett
Növényzet:	betonozott, belső udvar, növényzet nincs
Egyéb:	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, klasszikus bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet részlegesen beépített tetőtér
Alapozás:	kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenő- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, udvari homlokzat klinkertégla burkolatos
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	az épület földszintjén több utcai bejáratos üzlethelyiség

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	magasföldszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	udvari			
Tájolás (lakószobák):	ÉNy			
Benapozottság:	gyenge			
Komfort fokozat:	komfortos			
Nettó lakóterülete:	34 m²			
Helyiségei:	elsőszoza, szoba, konyha, galérián szoba, fürdőszoba, WC			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb			
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Fűtési rendszer:	gázkonvektor			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	átfolyós gázbojler	FÉG		
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos abalakok és fa szerkezetű bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték és tapéta			
Belső terek burkolata:	parketta	hajópadló		
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe			
Vizes helyiségek burkolata:	linóleum és	kőburkolat		
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	a galérián kialakított		
Konyha beépítettsége/jellege:	tűzhely és mosogatótálca, leromlott állapot			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület melléklépcsőházából nyílik, tulajdoni lap szerint földszinti, természetben magasföldszinti elhelyezkedésű. A lakás teljes területe galériázott, a teljes belmagasság megközelítőleg 4,6 méter. Az alsó szinten előszoba, szoba és konyha, a galérián szoba, fürdőszoba és WC helyiségek kerültek kialakításra. A lakás rendkívül lelakott, elhanyagolt 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 (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 díjaknál 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 költségalapon 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:	1066 BUDAPEST, Teréz körút 22. földszint 4.	VI. kerület, Jókai utca	VI. kerület, Teréz körút	VI. kerület, Zichy Jenő utca	VI. kerület, Aradi utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	34,0	27	44	34	36
Komfort fokozat:	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Emelet	magasföldszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Belmagasság:	4 méternél magasabb	4 méternél magasabb	3 méternél magasabb	4 méternél magasabb	3 méternél magasabb
Fekvés (lakószobák):	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Benapozottság:	gyenge	gyenge	közepes	közepes	közepes
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	gázkonvektor	klíma	klíma	gáz cirkó
Műszaki állapot:	felújítandó	felújított	részben felújított	felújított	jó
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	korszerűtlen	jó	közepes	közepes
Klíma	nincs	nincs	nincs	van	van
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Galéria	van	van	nincs	van	nincs
Épület állapota:	közepes	felújított	jó	közepes	közepes
Ajánlat ára		42 000 000	68 000 000	41 000 000	48 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 555 556	1 545 455	1 205 882	1 333 333
Ajánlat ideje		2025.	2025.	2025.	2025.
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 400 000	1 390 909	1 085 294	1 200 000
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	0%	-2%
építészeti szempontok	alapterület	-2%	3%	0%	0%
építészeti szempontok	belmagasság	0%	2%	0%	2%
használati szempontok	benapozottság	0%	-5%	-3%	-3%
műszaki szempontok	fűtés	0%	0%	0%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-10%	-10%	-10%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	0%	-5%	-2%	-2%
használati szempontok	klíma	0%	0%	-2%	-2%
használati szempontok	galéria	0%	3%	0%	3%
műszaki szempontok	épület állapota	-5%	-3%	0%	0%
Összes korrekció		-22%	-15%	-17%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 092 000	1 182 273	900 794	996 000
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 042 767			
Becsült piaci érték, kerekítve:		35 500 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	34	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	5 500	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 019 600 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	60 588 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	60 588 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	60 588 Ft
Költségek összesen:		181 764 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 837 836 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		36 756 720 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	145 000	4 930 000 Ft
Becsült érték:		31 826 720 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**31 800 000 Ft**azaz **Harmincegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

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

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

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

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

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	35 500 000 Ft	100%	35 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	31 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	35 500 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

35 500 000 Ft

azaz **Harmincötmillió-ötszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

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

Budapest, 2026. április 13.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:8000004/3804/2025
2025.01.07

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 28878/0/A/11 helyrajzi szám

1066 BUDAPEST VI.KER. Teréz körút 22. földszint. ajtó:4.
I R É S Z

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

lakás	34	1 0	77/9980	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999983/1999/				

1. Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 221939/1994.10.24.
jogcím: adásvétel
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

11./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 11.számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzban 11.számmal jelölt. Bp.VI.Teréz krt.Bo.I.2.a ajtószámú, előszoba, szoba, fürdőszobából álló 34 m2 alapterületű öröklakás, melyhez a közösségben álló vagyonsz részekből 97/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

12./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 12.számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzban 12.számmal jelölt Bp.VI.Teréz krt.Bo.I.2.a ajtószámú, előszoba, kamra, 2 fürdőszoba, konyha, 2 szoba, WC, erkélyből álló 76 m2 alapterületű öröklakás, melyhez a közösségben álló vagyonsz részekből 217/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

13./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 13.számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzban 13.számmal jelölt Bp.VI.Teréz krt.Bo.I.2.a ajtószámú, előszoba, kamra, WC, konyha, fürdőszoba, 2 szoba, erkélyből álló 77 m2 alapterületű öröklakás, melyhez a közösségben álló vagyonsz részekből 219/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

14./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 14.számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzban 14.számmal jelölt Bp.VI.Teréz krt. Bo.I.5.a ajtószámú, előszoba, kamra, WC, konyha, tároló, hall, fürdőszoba, 2 szobából álló 107 m2 alapterületű öröklakás, melyhez a közösségben álló vagyonsz részekből 1305/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.



FOTÓMELLÉKLET:

1066 Budapest, Teréz körút 22. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



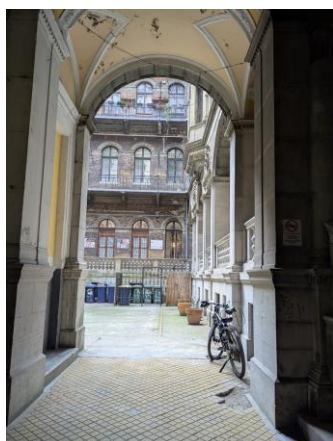
02. utcakép



03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. kapualj



05. kapualj



06. udvar

FOTÓMELLÉKLET:

1066 Budapest, Teréz körút 22. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. udvari homlokzat



08. lépcsőház



09. értékelt lakás bejárata



10. előszoba



11. előszoba



12. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1066 Budapest, Teréz körút 22. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. szoba



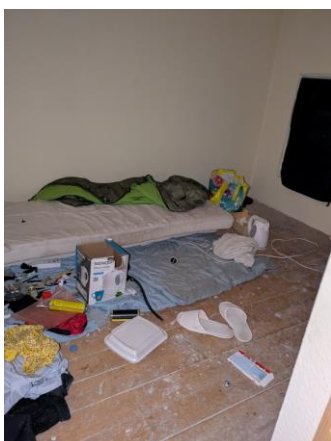
14. konyha



15. előszoba



16. galéria



17. galéria



18. fürdőszoba

FOTÓMELLÉKLET:

1066 Budapest, Teréz körút 22. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. WC



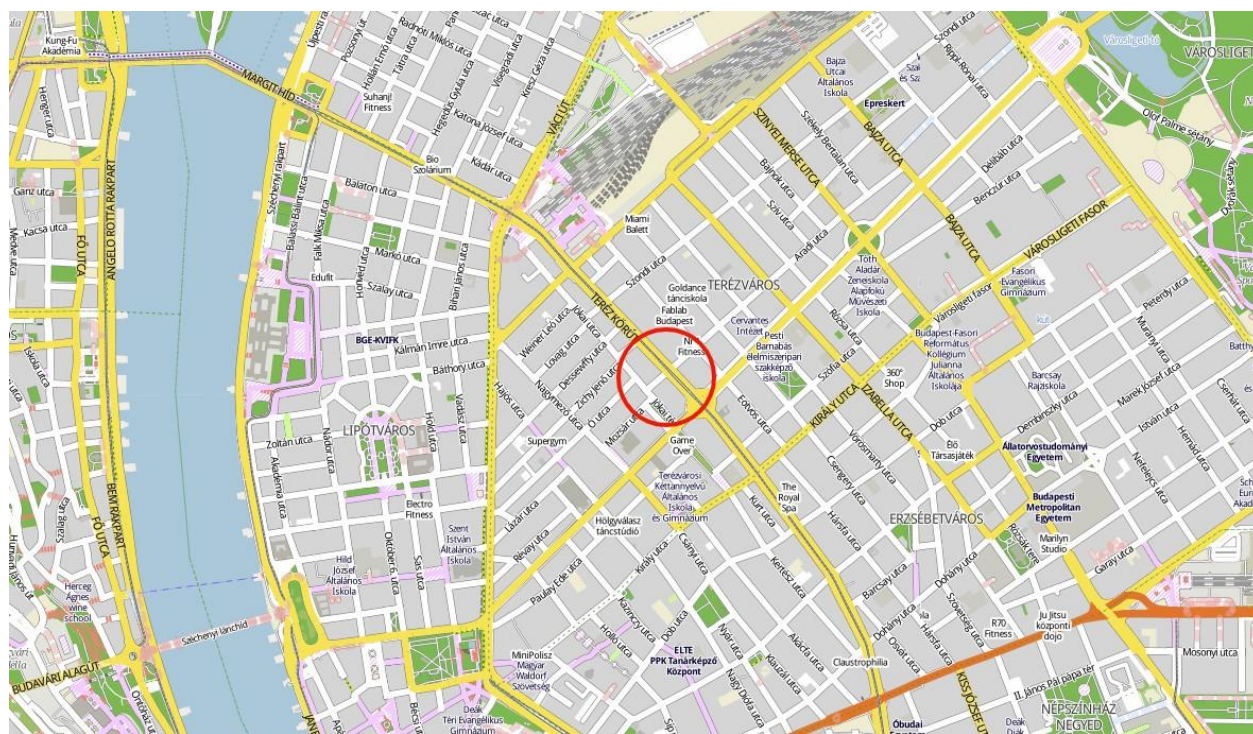
20. szoba a galérián



21. értékel lakás ablakai

Földrajzi térkép:

1066 Budapest, Teréz körút 22. földszint 4.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

