

Iroda:

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

## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



### 1123 BUDAPEST, Greguss utca 9. földszint 4.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7044/0/A/6

Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

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

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. március 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)	: 1123 BUDAPEST
Utca, házszám	: Greguss utca 9. földszint 4.
Hrsz.	: 7044/0/A/6
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

## TULAJDONVISZONYOK

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

## AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 37 m <sup>2</sup>
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 37 m <sup>2</sup>
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 280/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

## ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. március 4.
Értékelés fordulónapja:	: 2026. március 13.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. szeptember 9.

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

**40 900 000 Ft** azaz **Negyvenmillió-kilencszázezer- 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. március 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:

**1123 BUDAPEST, Greguss utca 9. 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):	1123 BUDAPEST, Greguss utca 9. földszint 4.
Helyrajzi száma:	7044/0/A/6
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	37 m <sup>2</sup>
Lakószobák száma:	1 egész szoba
Eszmei hányad	280/10000
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:	Krisztinaváros
Övezet jellege:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	enyhén lejtős
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

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

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

Területe: 26,67 km<sup>2</sup>

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Greguss utca 9. szám alatt fekszik. Az utca K - Ny-i hossz tengelyű, enyhén lejtős felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott egyirányú mellékút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A környező épületek jellemzően keretes beépítésű, bérház jellegű lakóépületek. Építési idejük az 1900-as évek első felére tehető, többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett. Az ingatlan közelében található a Déli Pályaudvar-

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

**4.2.2. A telek általános jellemzői:**

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	D-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 80%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	beton térkővel burkolt udvar, növényzet nincs
Egyéb:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

**4.2.3. Az épület általános jellemzői:**

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1920-1930-as évekre tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, klasszikus bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	beton, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél- vagy vasbetongerendás közbelső- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	függőfolyosók és tetőszerkezet megfelelő állapotú, de a folyosók vízlevezetését nem oldották meg

**4.2.4. A lakás általános jellemzői:**

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	udvari			
Tájolás (lakószobák):	ÉNy-i			
Benapozottság:	gyenge			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,3 m.		
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Fűtési rendszer:	cserépkályha elektromos égőbetétrel (cserére szorul)			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	átfolyós elektromos vízmelegítő	és átfolyós gázbolyler (FÉG)		
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos, rossz állapotú ablakok	vagyonsvédelmi ráccsal és fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó		
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat	és kerámia járólap		
Fürdőszoba/WC:	ablakos	kád, WC, mosdó felszereltségű		
Konyha beépítettsége/jellege:	tűzhely			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	fa szerkezetű fekvőgaléria (piaci értéket nem képvisel)			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület földszintjén található, udvari bejáratú. A lakószoba és a konyha ablaka az udvarra néz, valamint a kamra is rendelkezik egy kisméretű ablakkal a világítóudvar felé. A lakás rosszul benapozott, elhanyagolt, leromlott állapotú. A konyha és a lakószoba felmenő falazatán több helyen, nagyobb kiterjedésben aljzat felőli vizesedés látható. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

**4.3. Helyiségkimutatás**

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>földszint 4.</b>				
előszoba	kerámai járólap	3,22	100%	3,22
konyha	kőburkolat	6,19	100%	6,19
kamra	kőburkolat	2,30	100%	2,30
fürdőszoba	kerámai járólap	4,30	100%	4,30
szoba	parketta	20,55	100%	20,55
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>36,56</b>		<b>36,56</b>

<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>	<b>37,00</b>		<b>37,00</b>
--	--------------	--	--------------

<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>37,00</b>
--	--------------

**Megjegyzés:**

Az alapterületi méreteket a Társasház alapító okiratában rögzített adatok alapján vettük 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>1123 BUDAPEST, Greguss utca 9. földszint 4.</b>	XII. kerület, Márvány utca	XII. kerület, Schwartz Ferenc utca	XII. kerület, Hajnóczy József utca	XII. kerület, Magyar jakobinusok tere
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	<b>37,0</b>	<b>42</b>	<b>32</b>	<b>41</b>	<b>33</b>
Komfort fokozat:	komfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet	földszint	földszint	földszint	földszint	2. emelet
Fekvés (lakószobák):	udvari	udvari	udvari	zöld udvarra	utcai
Benapozottság:	gyenge	gyenge	gyenge	közepes	jó
Fűtési rendszer:	cserépkályha	házközponti	elektromos	gáz cirkó	házközponti
Műszaki állapot:	<b>felújítandó</b>	<b>felújítandó</b>	<b>felújított</b>	<b>felújított</b>	<b>közepes</b>
Alaprajzi elrendezés:	közepes	közepes	közepes	jó	közepes
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	nincs	nincs	van	nincs
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	jó	közepes
<b>Ajánlat ára</b>		<b>56 000 000</b>	<b>49 500 000</b>	<b>69 500 000</b>	<b>52 900 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 333 333	1 546 875	1 695 122	1 603 030
Ajánlat ideje		2026. márc..	2026. márc..	2026. márc..	2026. márc..
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>1 200 000</b>	<b>1 392 188</b>	<b>1 525 610</b>	<b>1 442 727</b>
<b>Korrektíós tényezők</b>					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	2%	0%	0%	2%
építészeti szempontok	alapterület	2%	0%	2%	0%
építészeti szempontok	emelet	0%	0%	0%	-2%
használati szempontok	fekvés	0%	0%	-3%	-3%
használati szempontok	benapozottság	0%	0%	-5%	-3%
műszaki szempontok	fűtés	-3%	0%	-3%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-15%	-15%	-5%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	0%	0%	-3%	0%
műszaki szempontok	vizesedés	-5%	-5%	-5%	-5%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	0%	-3%	0%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-4%</b>	<b>-20%</b>	<b>-35%</b>	<b>-19%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 152 000	1 113 750	991 646	1 168 609
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>1 106 501</b>			
<b>Becsült piaci érték, kerekítve:</b>		<b>40 900 000 Ft</b>			

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

40 900 000 Ft

azaz Negyvenmillió-kilencszázezer - Ft .

**Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	37	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 800	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 918 080 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	57 542 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	57 542 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	38 362 Ft
Költségek összesen:		153 446 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 764 634 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		35 292 672 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m <sup>2</sup>	110 000	4 070 000 Ft
Becsült érték:		<b>31 222 672 Ft</b>

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):****31 200 000 Ft**azaz **Harmincegymillió-kettőszázezer- 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	40 900 000 Ft	100%	40 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	31 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>40 900 000 Ft</b>			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**40 900 000 Ft**

azaz **Negyvenmillió-kilencszázezer- 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. március 13.

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



Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103779/2017

2017.03.02

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7044/0/A/6 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Greguss utca 9. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

## I.RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	37	1 0	280/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999994/1999/

## 2. bejegyző határozat: 249295/1993/1993.12.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II.RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 249295/1993/1993.12.07

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

jogcím: eredeti felvétel 249295/1993/1993.12.07

jogállás: tulajdonos

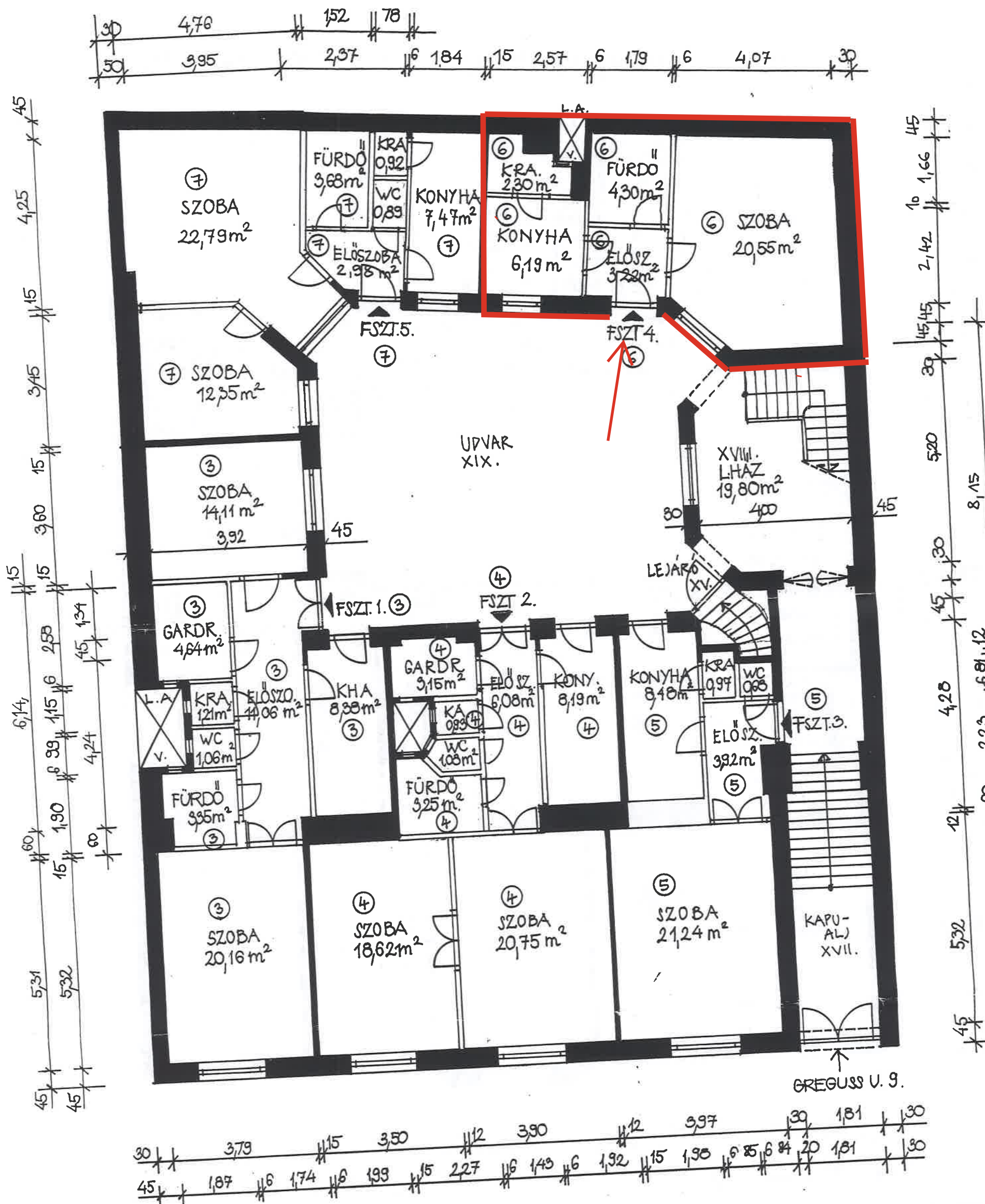
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE



Alapító okirat tervdokumentációja  
Bp. XII. Greguss utca 9.  
Földszint alaprajza  
M 1:100



264 /10.000 ed hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

6.

A 7044/A/6 hrsz u és az Alapító okiratban valamint a tervrajzon 6 számmal jelölt fszt 4 ajtószámu öröklakás mely áll: előszoba 3,22 m2 konyha 6,19 m2 fürdőszoba WC 4,30 m2 kamra 2,30 m2 szoba 20,55 m2 Összesen: 36,56 m2 alapterülettel kerekítve 37 m2, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 280/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

7.

A 7044/A/7 hrsz és az alapító okiratban valamint a tervrajzon 7 számmal jelölt fszt 5. ajtószámu öröklakás, mely áll: előszoba 2,98 m2 konyha 7,47 m2 kamra 0,92 m2 WC 0,89 m2 fürdő 3,68 m2 szoba 22,79 m2 szoba 12,35 m2 Összesen: 51,08 m2 alapterülettel, kerekítve 51 m2 valamint a közös tulajdonban lévő épületérzsekből 385/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

8.

A 7044/A/8 hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 8., számmal jelölt 1. emelet 1., ajtószámu öröklakás, mely áll; előszoba :11,16m2 konyha: 8,37m2 kamra 1,29m2 gardrobe 5,24m2 fürdő 3,53m2 Wc 0,95m2 szoba 21,25m2 szoba 14,99m2 Összesen: 66,78m2 alapterülettel kerekítve 67,00 m2, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 506/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

9.

a 7044/A/9-hrsz-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 9., számmal jelölt 1. emelet 2., ajtószámu öröklakás, mely áll; előszoba 6,51m2 szoba 22,34m2 szoba 17,25m2 fürdő 4,28m2 Wc 0,89m2 kamra 3,50m2 konyha 8,63m2 Összesen: 63,40m2 alapterülettel kerekítve 63,00m2, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 475/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..

10.

A 7044/A/10.-hrsz-ú, és az alapító okiratban és a tervrajzon 10., számmal jelölt 1. emelet 3., ajtószámu öröklakás, mely áll; előszoba 9,38m2 konyha 8,42m2 kamra 1,21m2 fürdő 3,99m2 WC 1,04m2 gardrobe 4,23m2 szoba 17,58m2 szoba 20,55m2 Összesen: 66,40m2 alapterülettel kerekítve; 66m2, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 498/10.000 hányaddal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be..



**FOTÓMELLÉKLET:**

1123 Budapest, Greguss utca 9. földszint 4.

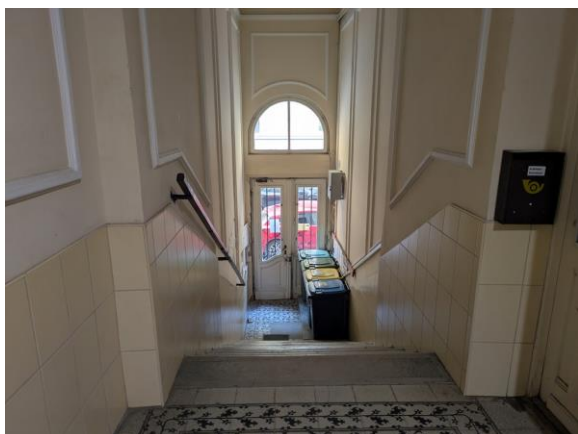
ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. értékelt ingatlant befogadó épület



03. kapualj



04. lépcsőház



05. udvar, udvari homlokzat



06. értékelt lakás bejárata és ablakai

**FOTÓMELLÉKLET:**

1123 Budapest, Greguss utca 9. földszint 4.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. előszoba



08. konyha



09. elektromos vízmelegítő



10. kamra



11. fürdőszoba-WC



12. villanyóra, gázóra

**FOTÓMELLÉKLET:**

1123 Budapest, Greguss utca 9. földszint 4.

[ingatlanerteke.hu](http://ingatlanerteke.hu)  
[tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu](mailto:tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu)

13. lakószoba, aljzat felőli vizesedés



14. lakószoba fa szerkezetű galéria



15. lakószoba

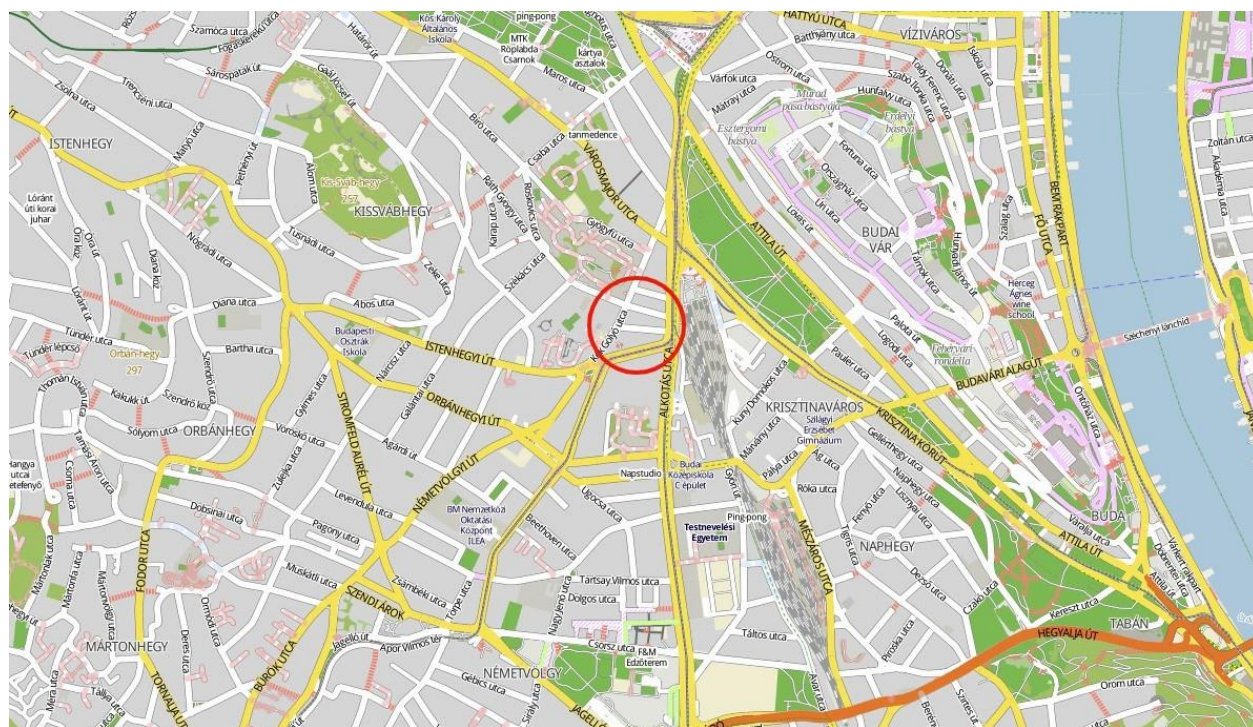


16. cserépkályha gáz Héra égőbetétrel



Földrajzi térkép:

1123 Budapest, Greguss utca 9. földszint 4.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

