

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1122 BUDAPEST, Maros utca 17. földszint 7.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 6941/0/A/9

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. április 2.

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)	: 1122 BUDAPEST
Utca, házszám	: Maros utca 17. földszint 7.
Hrsz.	: 6941/0/A/9
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)	: 34 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 34 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 172/10000
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. április 2.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. szeptember 29.

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

34 800 000 Ft azaz **Harmincnégymillió-nyolcszázezer - 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 2.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1122 BUDAPEST, Maros utca 17. földszint 7.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2025) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megrendelő képviselőjében:	-
	Megbízott képviselőjében:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1122 BUDAPEST, Maros utca 17. földszint 7.
Helyrajzi száma:	6941/0/A/9
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	34 m ²
Lakószobák száma:	1 egész szoba
Eszmei hányad	172/10000
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:	cca. 10-35%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető (többnyire telített)

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

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

Területe: 26,67 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Maros utca 17. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, csaknem teljesen sík felszínű, fővárosi viszonylatban közepes forgalmú, aszfaltozott, járdázott út. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya változó, a szűk környezetében 10-35%, a tágabb környezetben eléri az 50%-ot. A környező épületek többségében különböző építési idejű többlakásos lakóépületek, részben keretes, részben zárt sorú előkert nélküli elhelyezéssel. Ahol a beépítés nem keretes, ott az épületek mögötti részekben található zöld terület. Az épületek többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett. Az ingatlan közelében található a Déli Pályaudvar, valamint a Széll Kálmán téri közlekedési csomópont, valamint piac, és bevásárlóközpont.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet, többnyire telített. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-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:	DNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 80%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	belső udvaron feltöredezett beton burkolat, 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, valamint aljzat felől is vizesedés látható

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcai			
Tájolás (lakószobák):	DNy-i			
Benapozottság:	közepes			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,75 m.		
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Fűtési rendszer:	cserépkályha Héra gáz égőbetéttel			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	és átfolyós gázbojler (FÉG)			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos, rossz állapotú ablakok, utcai oldalon vagyonvédelmi ráccsal és fa szerkezetű bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték	és tapéta, lambéria		
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	linóleum			
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	kád, WC, mosdó felszereltségű, átfolyós gázbojlerrel és gáz fali melegítővel		
Konyha beépítettsége/jellege:	tűzhely és mosogatótálca			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	a konyhában és a lakószobában nagyobb kiterjedésben, aljzat felőli vizesedés látható			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület földszintjén található, udvari bejáratú. A lakószoba ablaka az utcára néz, DNy-i tájolással, a benapozottság közepes. Az alaprajzi elrendezés korszerűtlen, a konyha a bejárat mellett, egy szűk ablaktalan helyiség. A konyha és a lakószoba felmenő falazatán több helyen, nagyobb kiterjedésben aljzat felőli vizesedés látható. A lakás elhanyagolt, leromlott állapotú, jövőbeni hasznosítása esetén korszerűsítése, felújítása elkerülhetetlen.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
földszint 7.				
előszoba	linóleum	7,65	100%	7,65
konyha	linóleum	3,42	100%	3,42
előtér	linóleum	1,03	100%	1,03
fürdő-WC	linóleum	3,11	100%	3,11
szoba	parketta	18,50	100%	18,50
Összesen (kerekítve):		33,71		33,71

Alapterületek összesen (kerekítve):	34,00		34,00
--	--------------	--	--------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	34,00
--	--------------

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
- költségalapú 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:	1122 BUDAPEST, Maros utca 17. földszint 7.	XII. kerület, Márvány utca	XII. kerület, Schwartzter Ferenc utca	XII. kerület, Hajnóczy József utca	XII. kerület, Magyar jakobinusok tere
Lakás területe (m ²)	34,0	42	32	41	33
Komfort fokozat:	komfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
Emelet	földszint	földszint	földszint	földszint	2. emelet
Fekvés (lakószobák):	utcai	udvari	udvari	zöld udvarra	utcai
Benapozottság:	közepes	gyenge	gyenge	közepes	jó
Fűtési rendszer:	cserépkályha	házközponti	elektromos	gáz cirkó	házközponti
Műszaki állapot:	felújítandó	felújítandó	felújított	felújított	közepes
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	közepes	közepes	jó	közepes
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	jó	közepes
Ajánlat ára		56 000 000	49 500 000	69 500 000	52 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 333 333	1 546 875	1 695 122	1 603 030
Ajánlat ideje		2026. ápr..	2026. ápr..	2026. ápr..	2026. ápr..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 200 000	1 392 188	1 525 610	1 442 727
Korrekciós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	2%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	alapterület	2%	0%	2%	0%
építészeti szempontok	emelet	0%	0%	0%	-3%
használati szempontok	fekvés	0%	0%	-2%	0%
használati szempontok	benapozottság	2%	2%	0%	-3%
műszaki szempontok	fűtés	-5%	0%	-5%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	-15%	-15%	-10%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	-3%	-3%	-5%	-3%
műszaki szempontok	vizesedés	-7%	-7%	-7%	-7%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	0%	-3%	0%
Összes korrekció		-14%	-23%	-35%	-31%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 032 000	1 071 984	991 646	995 482
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 022 778			
Beccsült piaci érték, kerekítve:		34 800 000 Ft			

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

34 800 000 Ft

azaz **Harmincnégy millió-nyolcszáz ezer - Ft .**

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	34	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 900	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 699 320 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	50 980 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	50 980 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	33 986 Ft
Költségek összesen:		135 946 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 563 374 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		31 267 488 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	135 000	4 590 000 Ft
Becsült érték:		26 677 488 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**26 700 000 Ft**azaz **Huszonhatmillió-hétszázezer- 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	34 800 000 Ft	100%	34 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	26 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	34 800 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

34 800 000 Ft

azaz **Harmincnégymillió-nyolcszázezer- 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;
- 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 2.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/35082/2022
2022.01.20

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 6941/0/A/9 helyrajzi szám

1122 BUDAPEST XII.KER. Maros utca 17. földszint. ajtó:7.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	34	1 0	172/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999992/1999/				
1. Társasház				
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II.RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 246529/1993.12.06./				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §				
jogcím: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.				

III.RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONILAP VÉGE				

6. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Fsz. 4. ajtószám alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 23,42 m² kerekítve 23 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 120/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6941/A/6 hrsz. alatt.
7. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt Fsz. 5. ajtószám alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 24,22 m² kerekítve 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 124/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6941/A/7 hrsz. alatt.
8. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt Fsz. 6. ajtószám alatti egy szobából, konyhából és fürdőszobából álló öröklakás, összesen 24,22 m² kerekítve 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 124/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6941/A/8 hrsz. alatt.
9. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt Fsz. 7. ajtószám alatti egy szobából, előszobából, konyhából, előtérből és fürdőszobából álló öröklakás, összesen 33,71 m² kerekítve 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 172/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6941/A/9 hrsz. alatt.
10. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt Fsz. 8. ajtószám alatti egy szobából, alkoból, konyhából és fürdőszobából álló öröklakás, összesen 41,09 m² kerekítve 41 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 210/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6941/A/10 hrsz. alatt.
11. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt Fsz. 9. ajtószám alatti egy szobából, konyhából és fürdőszobából álló öröklakás, összesen 24,13 m² kerekítve 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 123/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6941/A/11 hrsz. alatt.
12. A XII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 12. számmal jelölt Fsz. 10. ajtószám alatti egy szobából és konyhából álló öröklakás, összesen 24,47 m² kerekítve 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 125/10.000 hányadrésszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 6941/A/12 hrsz. alatt.



01. utcakép



02. utcakép



03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. kapualj, lépcsőház



05. udvar, függőfolyosók



06. értékelt lakás előtti udvar

FOTÓMELLÉKLET:

1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 7.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. értékelt lakás előtti közös terület



08. értékelt lakás bejárata



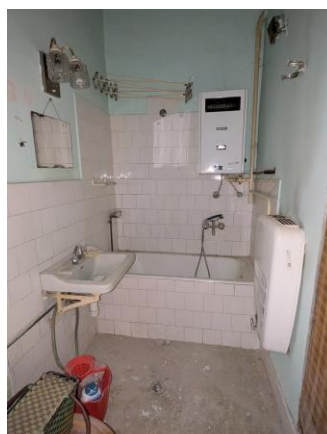
09. előszoba



10. konyha



11. konyha



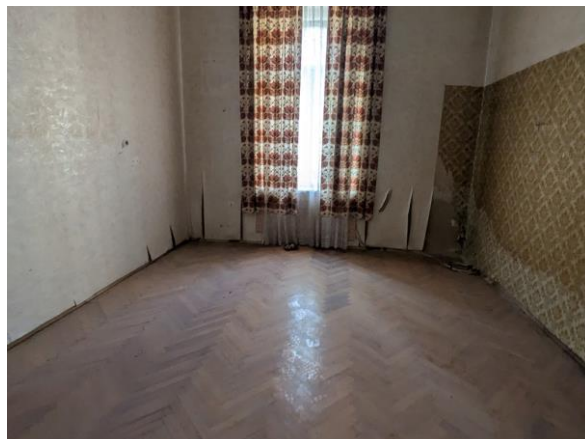
12. fürdőszoba

FOTÓMELLÉKLET:

1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 7.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

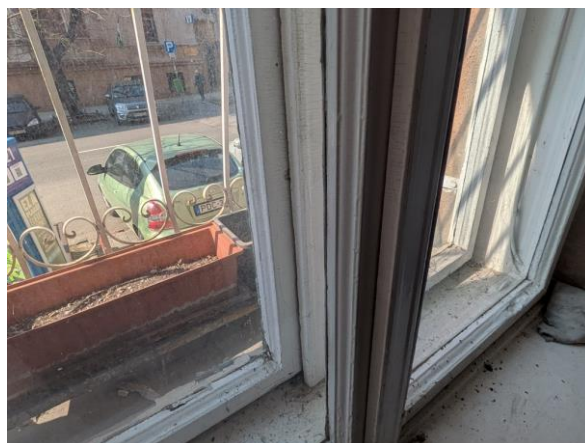
13. fürdőszoba, előszoba



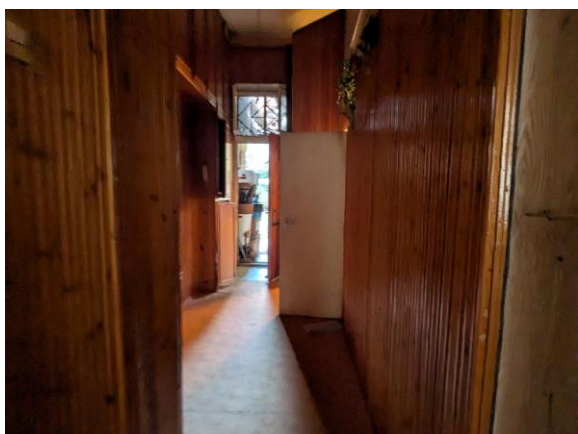
14. szoba



15. szoba, cserépkályha



16. homlokzati nyílászáró



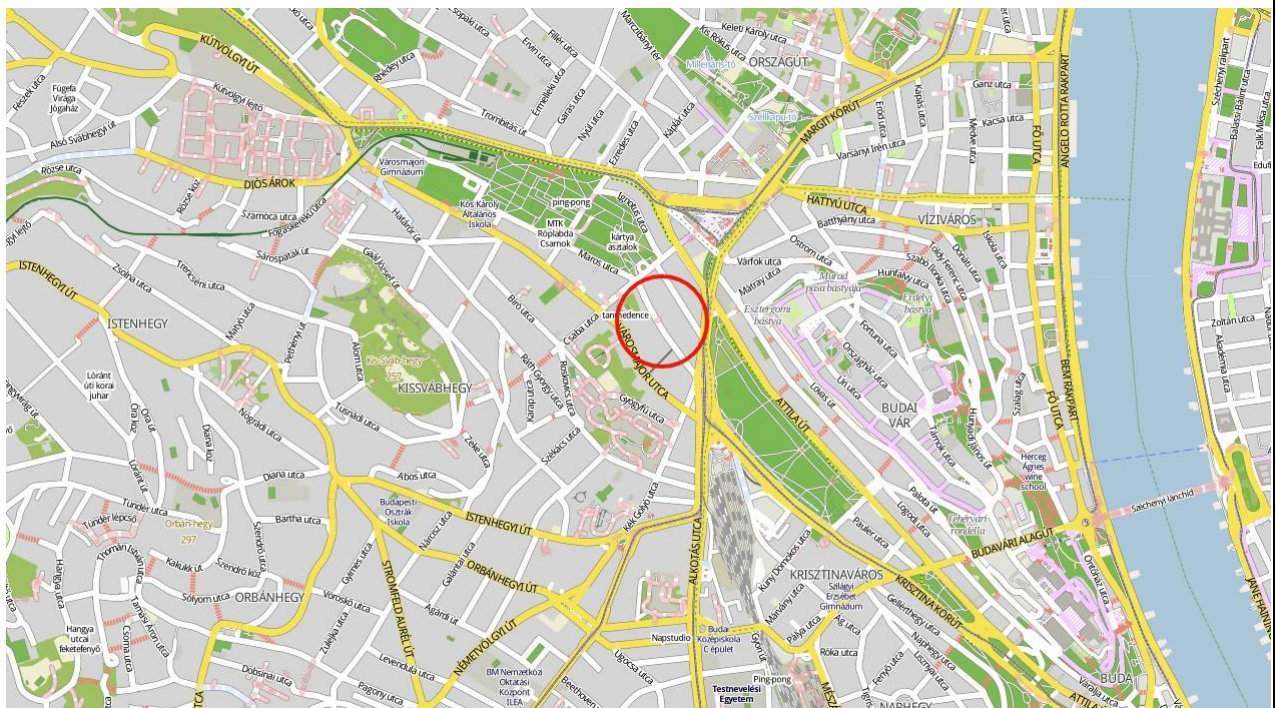
17. előszoba



18. kijárat a légudvarra

Földrajzi térkép:

1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 7.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

