

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1126 BUDAPEST, Márvány utca 48. 6. emelet 5.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7736/0/A/75

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2026. május 15.

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
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)	: 1126 BUDAPEST
Utca, házszám	: Márvány utca 48. 6. emelet 5.
Hrsz.	: 7736/0/A/75
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan utolsó hasznosítása	: lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/2 hányad Bodnár Sándorné (szül.: 1945) 1/2 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1 és 1/2 hányad
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 45 m²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 45 m²
Lakószobák száma	: 2 egész szoba
Eszmei hányad	: 100/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: összkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2026. április 20.
Értékelés fordulónapja:	: 2026. május 15.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. november 11.

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

61 400 000 Ft azaz **Hatvanegymillió-négyszázezer- Ft .**

A lakás 1/2 hányadának becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

30 700 000 Ft azaz **Harmincmillió-hétszázezer- 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. május 15.

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:

1126 BUDAPEST, Márvány utca 48. 6. emelet 5.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az önkormányzati tulajdoni hányad értékesítéséhez a tulajdonostárs részére céljából, 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:	Tulajdonos:	Bodnár Erzsébet
	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):	1126 BUDAPEST, Márvány utca 48. 6. emelet 5.
Helyrajzi száma:	7736/0/A/75
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	45 m ²
Lakószobák száma:	2 egész szoba
Eszmei hányad	100/10000
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/2 hányad Bodnár Sándorné (szül.: 1945) 1/2 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:	lakóingatlanok, intézmények, pályaudvar
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

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

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

Területe: 26,67 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Márvány, utca, Ugocsa utca és Hertelendy utca által határolt területen, a Márvány utca 48. szám alatt fekszik. Az ingatlan bejárattal rendelkezik a Hertelendy utca felől is. A Márvány utca K - Ny-i hossz tengelyű, sík felszínű, közepesen magas gépjárműforgalmat lebonyolító, aszfaltozott, járdázott út, míg a Hertelendy és az Ugocsa utca fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú mellékút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya a beépített területen nem éri el a 20%-ot. A környező épületek többségében az 1900-as évek első felében épült bérház jellegű lakóépületek. Kisebb részben irodaházak, vagy intézményi épületek, az ingatlan közelében található a Déli Pályaudvar. Az épületek műszaki állapota többségében közepes, az utcakép rendezett.

A parkolás mindhárom utcában megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-, metró, valamint a vasút járatai biztosítanak. A megállók az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhetők. 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:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	É-i és D-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 70%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	betonozott belső udvar, néhány cserepes dísnövény
Egyéb:	-
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső két udvaros, függőfolyosós, két lépcsőházas, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 6 emelet
Alapozás:	tégla, sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerenda köbcső födém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető kisebb részt lapos tető
Tetőfedés:	cserépfedés kisebb részt bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	van mindkét lépcsőházban
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	belső homlokzat és függőfolyosók feltehetőleg a közelmúltban kerültek felújításra
Egyéb:	az épület két bejárattal rendelkezik, egy a Márvány utca és egy a Hertelendy utca felől

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	6. emelet	bejárata	zárt lépcsőházból	nyílik
Fekvés (lakószobák):	udvari			
Tájolás (lakószobák):	É-i			
Benapozottság:	közepes			
Komfort fokozat:	összkomfortos			
Belmagasság:	átlagos	2,95 m.		
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	házközponti fűtés átalánydíjas elszámolással			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hő leadók:	öntöttvas radiátor			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos ablakok, és fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték és tapéta			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap	linóleum		
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	zuhanykabinnal, mosdóval, WC-vel felszerelt		
Konyha beépítettsége/jellege:	szereény kivitelű főzőfűlke, gáztűzhellyel és mosogatótálcával			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	fürdőszoba felújítása 10 éven belül			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	a lakás lelakott, rossz állapotú			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

A lakás az épület lépcsőházából, a lift mellett található. A lakószobák ablakai az udvarra néznek, É-i tájolással. A konyha kis méretű, tűzhely és egy mosogatótálca található benne, világítóudvarra szellőztethető, A lakás lelakott, elhanyagolt állapotú, mindössze a fürdőszobát újítták fel a közelmúltban.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
6. emelet 5.				
előszoba	linóleum	7,65	100%	7,65
főzőfülke	kerámia járólap	1,40	100%	1,40
kamra	linóleum	1,06	100%	1,06
fürdőszoba-WC	kerámia járólap	4,70	100%	4,70
szoba	parketta	17,10	100%	17,10
szoba	parketta	13,05	100%	13,05
Összesen (kerekítve):		44,96		44,96

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	45,00
--	--------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a helyszíni a Társasház alapító okiratában, valamint a rendelkezésemre bocsátott alaprajz adatainak megfelelően vettem figyelembe

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2025), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztta jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztta 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 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:	1126 BUDAPEST, Márvány utca 48. 6. emelet 5.	XII. kerület, Greguss utca	XII. kerület, Alkotás utca	XII. kerület, Győri út	XII. kerület, Hajnóczy József utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	45,0	58	62	48	61
Emelet	6. emelet	1. emelet	4. emelet	1. emelet	2. emelet
Belmagasság:	2,85 m.	3 m-nél magasabb	átlagos	átlagos	3 m-nél magasabb
Fekvés (lakószobák):	udvari	udvari	udvari	utcai	utcai
Benapozottság:	közepes	közepes	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	házközponti	gázkonvektor	gázkonvektor	gáz cirkó	gázkonvektor
Műszaki állapot:	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó	közepes
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	korszerűtlen	közepes	korszerűtlen	közepes
Klíma	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950-1980	1950 előtt	1950 előtt
Épületszerkezet:	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Erkély / terasz	nincs	nincs	loggia	loggia	erkély
Lift	van	nincs	van	van	nincs
Ajánlat ára		89 990 000	93 500 000	67 500 000	88 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 551 552	1 508 065	1 406 250	1 457 377
Ajánlat ideje		2026. máj..	2026. máj..	2026. máj..	2026. máj..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 396 397	1 357 258	1 265 625	1 311 639
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	3%	2%	0%
építészeti szempontok	alapterület	3%	5%	0%	5%
építészeti szempontok	emelet	3%	0%	3%	2%
építészeti szempontok	belmagasság	-3%	0%	0%	-3%
használati szempontok	fekvés	0%	0%	-2%	-2%
használati szempontok	benapozottság	0%	-2%	-2%	-2%
műszaki szempontok	fűtés	3%	3%	0%	3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-3%	0%	0%	-3%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	0%	-2%	0%	-2%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	-2%	0%	0%
használati szempontok	erkély	0%	-2%	-2%	0%
használati szempontok	lift	2%	0%	0%	4%
Összes korrekció		5%	3%	-1%	2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 466 216	1 397 976	1 252 969	1 337 872
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 363 758			
Becsült piaci érték, kerekítve:		61 400 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	45	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 800	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 332 800 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	69 984 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	69 984 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	46 656 Ft
Költségek összesen:		186 624 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 146 176 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		42 923 520 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	125 000	5 625 000 Ft
Becsült érték:		37 298 520 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**37 300 000 Ft**azaz **Harminchétmillió-háromszázezer- 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	61 400 000 Ft	100%	61 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	37 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	61 400 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

61 400 000 Ft

azaz **Hatvanegymillió-négyszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi 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. május 15.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(szemle, ügyleti)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260216/11919
2026.02.16

Oldal 1/1

Budapest XII ker.
Belterület, 7736/0/A/75 helyrajzi szám

1126 BUDAPEST XII KER., MÁRVÁNY UTCA 48. 6 EM./5
Budapest XII ker., Belterület, 7736/0/A/75

társasház különlap

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/13037

Széljegy: INYER/2026/13037 - 2026.01.07. 11:14:28

A széljegy tartalma a hatósági felhívás alapján:

Hatóság megnevezése: Dr. Anka Márton Tibor Közjegyzői Irodája

Név: Bodnár Sándorné, Születési név: Eötvös Teréz, Születési idő: 1945.08.15., Anyja neve: Miklós Erzsébet, 1126 BUDAPEST XII.KER.,

Márvány utca 48. VI. 6., Tulajdonjog törlése

Név: Bodnár Erzsébet, Születési név: Bodnár Erzsébet, Születési idő: 1966.09.24., Születési hely: Budapest, Anyja neve: Eötvös Teréz, 1126

Budapest, Márvány utca 48 2 lépcsőház 6 szint 5 ajtó, Tulajdonjog bejegyzése

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999987/1999/

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
öröklakás	45	2	0	100/10000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
112603/1990/1990.10.12

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
137759/3/1992/1992.11.10

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/2

Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 137759/3/1992/1992.11.10

Név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 1126 BUDAPEST XII.KER., Böszörményi út 23-25.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
119488/1/2002/02.04.19

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/2

Jogcím: adásvétel

Név: Bodnár Sándorné, Születési név: Eötvös Teréz, Születési idő: 1945.08.15., Anyja neve: Miklós Erzsébet

Jogosult címe: 1126 BUDAPEST XII.KER., Márvány utca 48. VI. 6.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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

az alapító okiratban és az alaprajzon 73. számmal jelölt VI. emelet 3. szám alatti 1/2 szobás öröklakást 28 m² alapterülettel a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 63/10.000 résszel - az ujonnan nyitott 542/73 számú tulajdoni lapra 7736/A/73 helyrajzi szám alatt felvettem és ott arra a tulajdonjogot,

az alapító okiratban és az alaprajzon 74. számmal jelölt VI. emelet 4. szám alatti 1 szobás öröklakást 40 m² alapterülettel a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 88/10.000 résszel - az ujonnan nyitott 542/74 számú tulajdoni lapra 7736/A/74 helyrajzi szám alatt felvettem és ott arra a tulajdonjogot,

az alapító okiratban és az alaprajzon 75. számmal jelölt VI. emelet 5. szám alatti 2 szobás öröklakást 45 m² alapterülettel a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 100/10.000 résszel - az ujonnan nyitott 542/75 számú tulajdoni lapra 7736/A/75 helyrajzi szám alatt felvettem és ott arra a tulajdonjogot,

az alapító okiratban és az alaprajzon 76. számmal jelölt pincei raktárt 60 m² alapterülettel a közös tulajdonból 131/10.000 résszel - az ujonnan nyitott 542/76. számú tulajdoni lapra 7736/A/76 helyrajzi szám alatt felvettem és ott arra a tulajdonjogot,

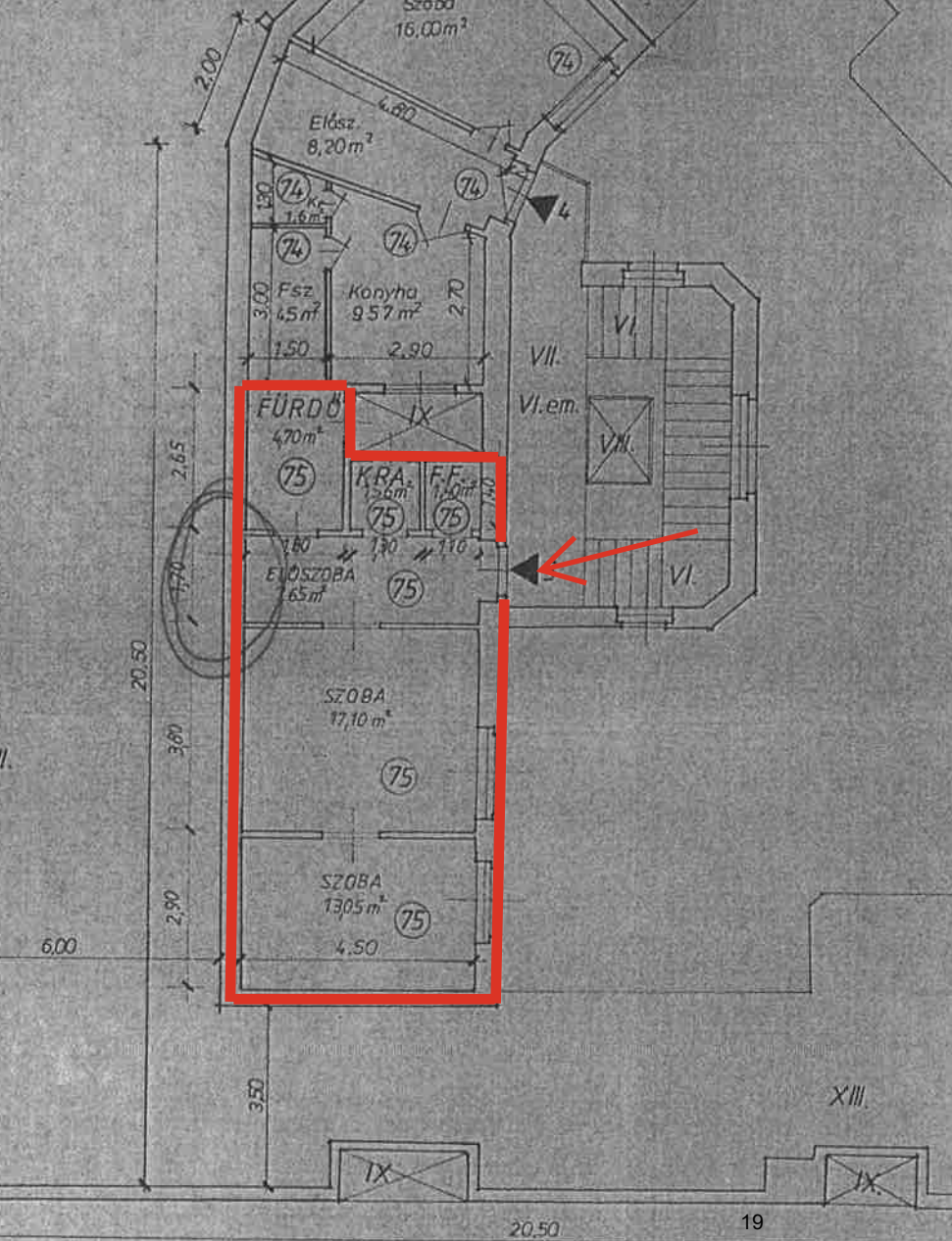
az alapító okiratban és az alaprajzon 77. számmal jelölt földszinti iroda helyiséget 91 m² alapterülettel a hozzátartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 200/10.000 résszel az ujonnan nyitott 542/77. számú tulajdoni lapra 7736/A/77 helyrajzi szám alatt felvettem és ott arra a tulajdonjogot, vétel jogcímen és eredeti felvétol alapján a

MAGYAR ÁLLAM javára,

míg a kezelői jogot:

XII.-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat

javára bejegyeztem.



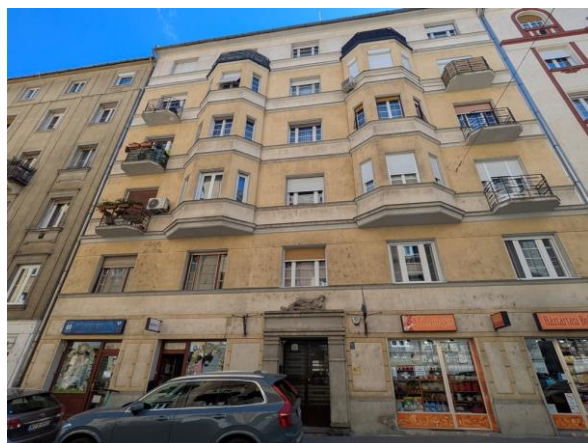
FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Márvány utca 48. 6. emelet 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. értékelt ingatlant befogadó épület



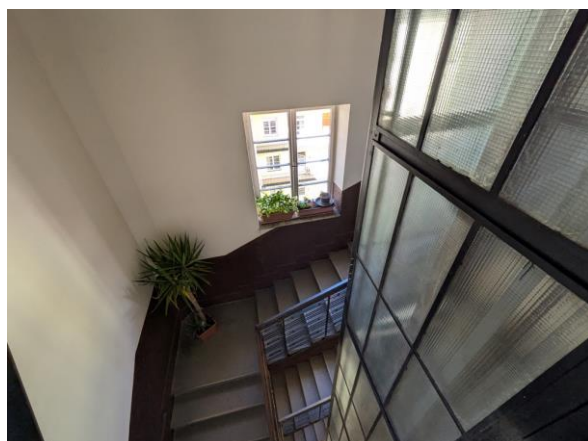
03. udvar



04. udvari homlokzat



05. kapualj

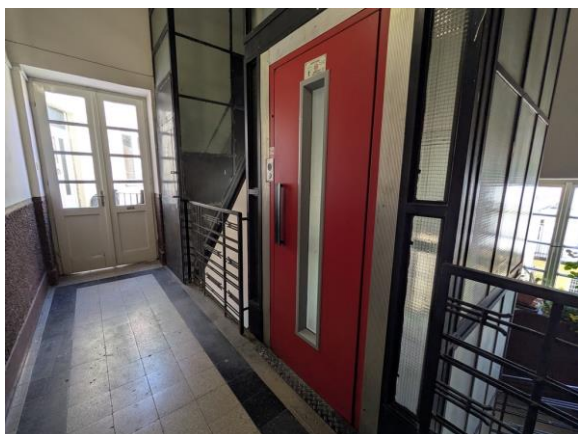


06. lépcsőház

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Márvány utca 48. 6. emelet 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. lift



08. értékelt lakás bejárata



09. előszoba



10. előszoba



11. főzőfülke



12. kamra

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Márvány utca 48. 6. emelet 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. zuhanyzó-WC



14. villanybojler



15. szoba



16. szoba



17. homlokzati nyílászáró



18. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1126 Budapest, Márvány utca 48. 6. emelet 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



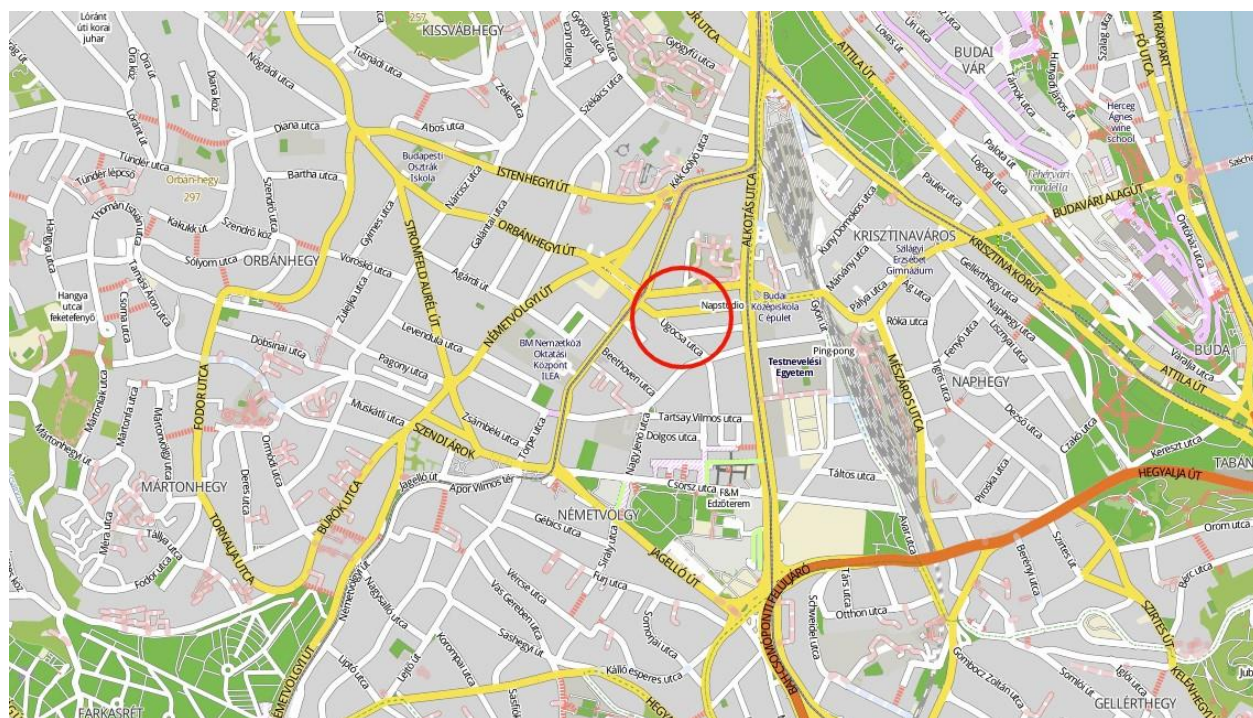
19. szoba



20. kilátás

Földrajzi térkép:

1126 Budapest, Márvány utca 48. 6. emelet 5.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

