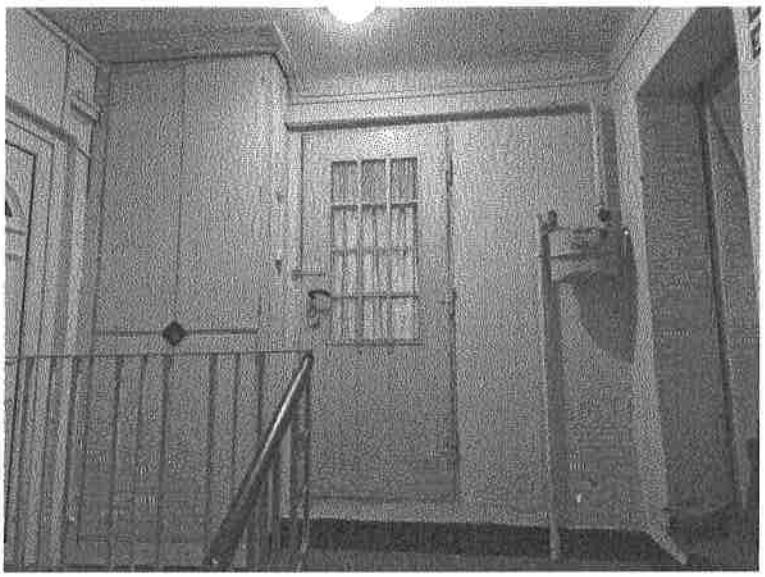
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/b.

7785/4/A/13

helyrajzi számú ingatlan melletti szárító helyiségről

Összefoglaló adatlap

Megbízás tárgya	A 2025.11.17.-én kelt értékelés aktuális piaci, forgalmi értékének aktualizálása.
Ingatlan címe:	1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/b.
Helyrajzi szám:	7785/4/A/13
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1 db
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	lakás
Természetbeni hasznosítás:	társasházi szárító helyiség
Az ingatlan önállóan forgalomképes-e:	nem
Megjegyzés:	-
Az ingatlan bemutatása	
Közművesítettség	nincs
Összes nettó alapterület:	5 m²
Összes redukált alapterület:	5 m²
Az értékelés célja	
Az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása.	
Az értékelés érvényessége	Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.
Jogi jelleg, beazonosíthatóság	Értékelt ingatlan a cím alapján egyértelműen azonosítható.

Ingatlan bemutatása

Értékelt ingatlan, Budapest XII. kerületében található a Tartsay Vilmos utca 9/b. szám alatt, a Nagy Jenő utca és a Kléh István utca közötti szakaszon levő, IV. emeleti 5 m2 szárítóhelyiség.

Értékelt ingatlan helyrajzi számmal nem rendelkező, nem hőszigetelt, tégla falszerkezetű, felújítandó állapotú épületrész. A helyiség közművek nélküli. A helyiségnek közös falszakasza van a padlással és egy vasajtón keresztül van is oda bejárási lehetőség. Az ingatlan bitumenes zsindely lapos tetővel fedett, és egy faszerkezetű, egyrétegű ablakkal rendelkezik, padlóburkolata linóleum. Az ingatlan akkor értékesíthető, ha kiveszik a közös tulajdonból és külön helyrajzi számot kap!

Értékmegállapítás

	aktuális	négyzetméterár
Piaci érték:	**2 500 000 Ft**	**500 000 Ft/m²**

Az értékelés tehermentes állapotra vonatkozik!

Az értékelés fordulónapja

2026. szeptember 26., szombat

Az értékelést készítette

Szerdahelyi Tamás
08415/2019
1145 Budapest Emília u. 9.

Az ingatlan ismertetése

A helyszíni szemle dátuma:	2025. október 31., péntek
A szemlén részt vettek:	Gál Tamás - megbízó, Szerdahelyi Tamás értékbecslő
Tulajdoni lap adatai	
Tulajdoni lap dátuma:	A padlásrésznek nincs külön tulajdoni lapja!
Az ingatlan címe:	1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/b.
Helyrajzi szám:	7785/4/A/13
Az ingatlan fekvése:	belterület
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	-
Tulajdonosok, tulajdoni hányaduk:	-
Széljegy tartalma:	-
Terhelések, jogok, megjegyzések:	-
Az ingatlan környezetének bemutatása	
Településen belüli elhelyezkedés:	Budapest XII. kerületében található, frekventált helyen a az Alkotás úttól 150, a Királyhágó tértől 450, a MOM parktól 290 méterre található.
Megközelíthetőség:	gépkocsi, busz, villamos, gyalog
Infrastruktúrális ellátottság a környezetben:	megfelelő közlekedés, busz, villamosmegálló 150-210 méteren belül megtalálható.
Parkolási lehetőség:	utcán
Határoló utcák burkolata:	aszfaltos utcák
Környező ingatlanok jellege:	városi környezet
Közműhelyzet, közműórák	
Elektromos ellátás:	nincs
Vízellátás:	nincs
Szennyvízkezelés:	nincs
Gázellátás:	nincs
Egyéb (pl: alternatív energiaforrás):	-
Az ingatlan bemutatása	
Ingatlan rendeltetése:	szárító
Építés éve:	1950 előtt
Alapozás:	sávalapozás
Függőleges teherhordó falazás:	tégla
Tetőszerkezet:	bitumenes zsindely lapos tető
Lépcsőszerkezetek:	vasbeton
Homlokzat:	festett
műszaki adatok – Válaszfal szerkezetek:	nincs
műszaki adatok – Homlokzati nyílászárók:	faszerkezetű, egyrétegű üvegezéssel
műszaki adatok – Belső nyílászárók:	nincs
műszaki adatok – Padlóburkolatok:	linóleum
műszaki adatok – Fűtésrendszer:	nincs
műszaki adatok – Melegvíz ellátás:	nincs
műszaki adatok – Fizikai állapot:	felújítandó

1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/b.
helyiséglista

	szint	helyiség	nettó alapt. (m^2)	redukc.	redukált alapt. (m^2)	bm.	Megjegyzés
1	4. emelet padlástér	szárító	5,00	100%	5,00	2,3	
	összesen		**5,00**	**100%**	**5,00**		

ÉRTÉKELÉS

Piaci összehasonlító 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 kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Az értéket az országos ingatlanpiacon fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg. Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk: - az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, országon belüli elhelyezkedése - környezet és telekjellemzők - felépítmény(ek) jelenlegi kialakítása, infrastrukturális ellátottság - funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja - kialakítás igényszintje és aktuális műszaki állapot - többlet-, és kiegészítő funkciók.

Alkalmazott árfolyam	
Az értékelés során az EUR-ban megadott összegeknél alkalmazott árfolyam:	364,00 HUF/EUR

Szárító

Piaci összehasonlító módszer
Összehasonlító adatok

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat
cím	1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/b.	Budapest XII. kerület, Mártonhegy Eladó lakóterület	Budapest XII. kerület, Németvölgy Eladó lakóterület	Budapest XII. kerület, Városmajor utca Eladó lakóterület
jellemzés	1950 előtt épült, nem liftes házban, 4. emeleti közös tulajdonú, szárítóhelyiség, közmű nélküli	Lke-3/D-3 övezeti telek, 20% beépíthetőséggel, közmű nélkül	1950-1990 között épült, 5 emeleti tetőtér, nem liftes tégla házban, kialakítandó	1990-2000 között épült, nem liftes tégla ház tetőtere, kialakítandó
red.terület	5 m²	1 000 m²	82 m²	73 m²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ár	-	*429 000 000 Ft*	*74 990 000 Ft*	*30 000 000 Ft*
dátum	-	2026.09.26	2026.09.26	2026.09.26
fajl. érték	-	429 000 Ft/m²	914 512 Ft/m²	410 959 Ft/m²
kín.-i korr.	-	-5%	-5%	-5%
korr. fajl. ér.	-	407 550 Ft/m²	868 787 Ft/m²	390 411 Ft/m²

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	20%	nagyobb	20%	nagyobb	20%	nagyobb
lokáció	-5%	kedvezőbb	0%	hasonló	5%	kedvezőtlenebb
közmű	5%	kedvezőtlenebb	-10%	kedvezőbb	0%	hasonló
műszaki állapot	5%	kedvezőtlenebb	5%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló
építési terv, engedélyek	0%	hasonló	-20%	kedvezőbb	0%	hasonló
panoráma	0%	hasonló	-5%	kedvezőbb	0%	hasonló
jogi státusz	0%	hasonló	-10%	kedvezőbb	0%	hasonló
övezeti besorolás	0%	hasonló	-20%	kedvezőbb	0%	hasonló
összesen	25%		-40%		25%	
korrigált fajlagos érték	509 438 Ft/m²		521 272 Ft/m²		488 014 Ft/m²	
korrigált fajl. értékek átlaga	506 241 Ft/m²					

Megjegyés: A piaci kínálat szűkössége miatt léptük át a sztenderd +-30%-os korrekciós limitet!

Funkció szerinti megosztás

	funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték
1	Szárító	5 m²	5 m²	0%	506 241 Ft/m²	2 531 205 Ft
összesen:		**5 m²**	**5 m²**			**2 531 205 Ft**

Megjegyzés

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

2 500 000 Ft

VÉGSŐ PIACI- ÉS HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK

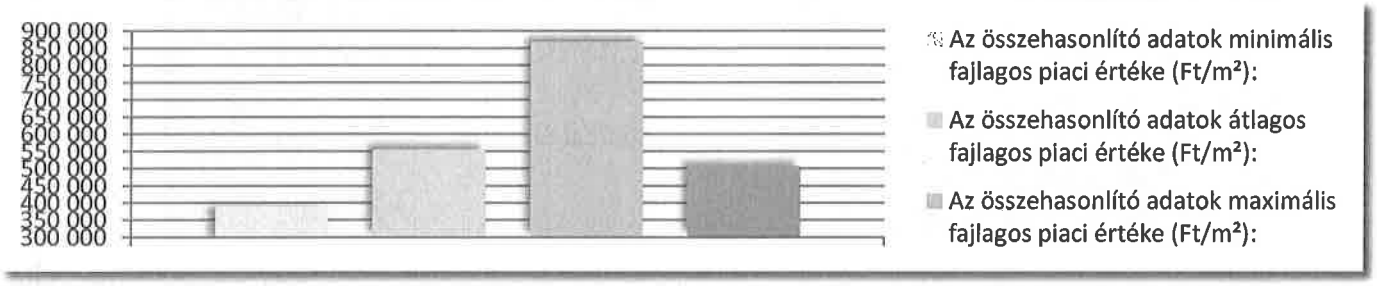
értékelési módszer		súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	2 500 000 Ft	100%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	
Piaci érték:	2 500 000 Ft	510 000 Ft/m²

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése	
Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m²):	506 241
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m²):	390 411
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m²):	868 787
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m²):	555 583



FOTÓMELLÉKLET

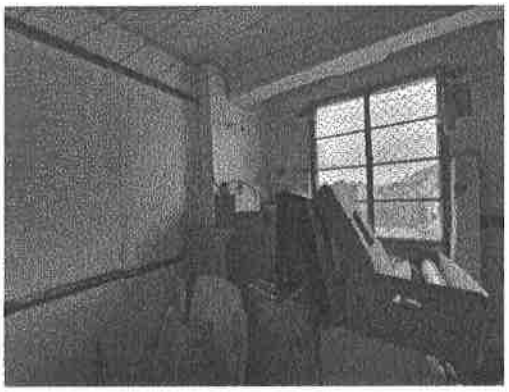
1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/b.



lépcsőház - helyiség bejárat



szárító



szárító



szárító



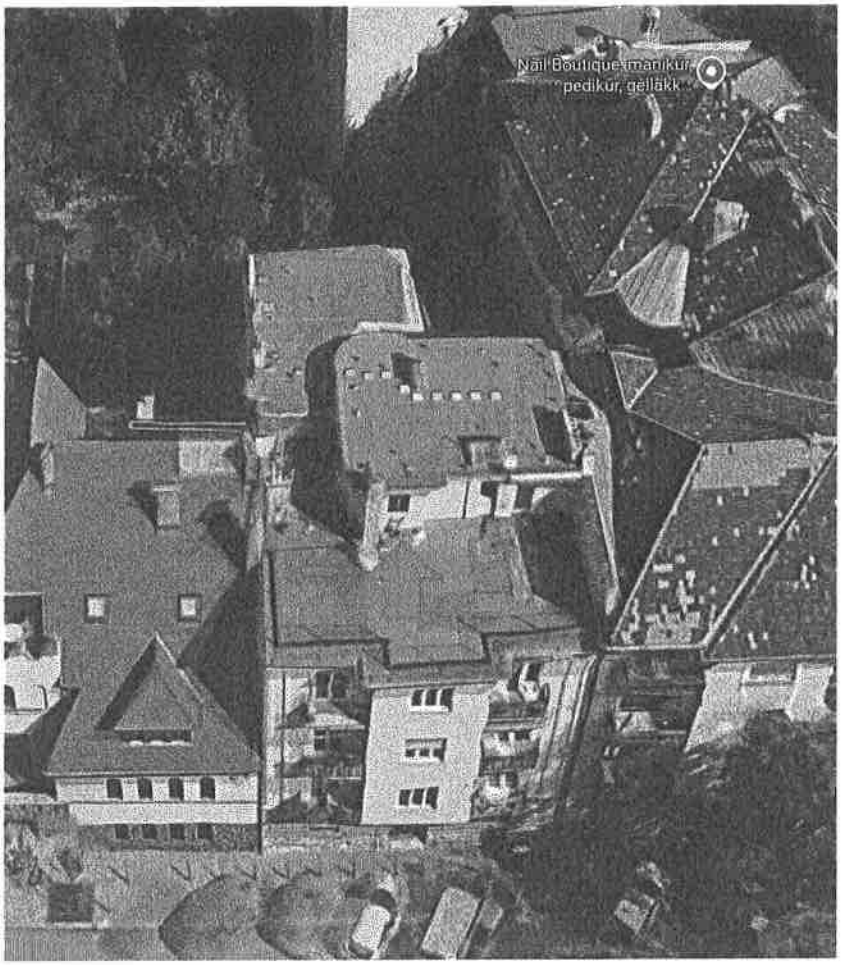
bejárat

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

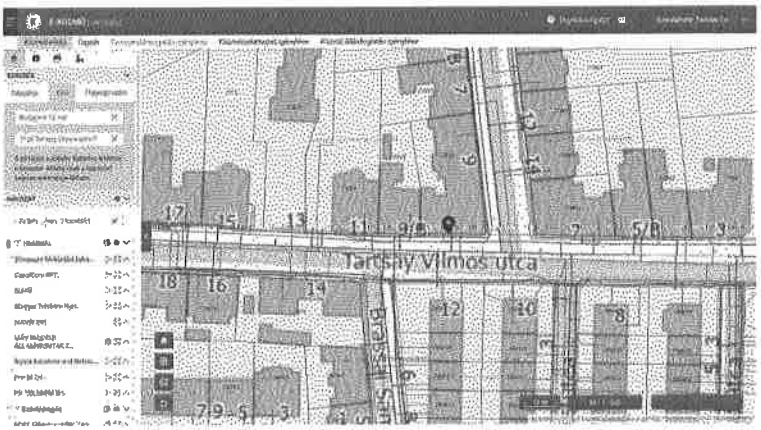
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.
- Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
- Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
- Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- A jelentés magyar nyelven, 1 példányban írásban és 1 pld. elektronikusan rögzített formátumban készült, melyből az írott példány a megrendelő részére átadásra került, egy elektronikus példány pedig a készítő adattárában található.
- Nem vállalunk felelősséget a tekintetben, hogy az értékelt ingatlan mennyiben felel meg a tűzvédelmi-, épületbiztonsági-, földrengés- és egyéb használati előírásoknak. Szintén nem vállalunk felelősséget az előzőekhez kapcsolódó esetleges hiányosságok tekintetében, melyek a helyszíni szemle alkalmával nem voltak láthatóak.
- Feltételeztük, hogy az értékelt ingatlan hasznosítása annak határain belül történik és nem áll fenn birtokháborítás, vagy egyéb jogsértés.

- Az értékelés során az értékelt ingatlannal kapcsolatban felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztünk.
- Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés időpontjában fennálló hazai piacgazdaságon, illetve forint vásárlóerőn alapulnak.
- Az értékelés kizárólag az abban megjelölt célra használható fel.
- Az értékbecslő kijelenti, hogy az értékelt ingatlannal kapcsolatban, illetve az érintett felekkel kapcsolatban sem az elmúlt 2 évben, sem jelenleg érdekeltsége nincs, illetve a megállapított értékek egy esetleges jövőbeni érdekeltségtől függetlenek. Az értékbecslő kijelenti továbbá, hogy díjazása független a megállapított értékektől.
- Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
- Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudomásunk szerint igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
- Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

GOOGLE FOTÓ



KÖZMŰ TÉRKÉP

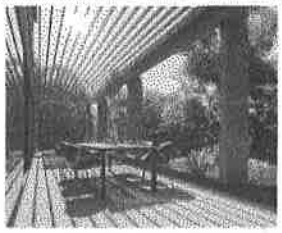


ELADÓ REFERENCIA INGATLANOK

ingatlan.com

Kövécs András
Sziráky Félix & Co.
+36 30 146 5241





Budapest XII. kerület, Mártonhegy

Eladó lakóterület

Ár	Telekterület
429 millió Ft	**1000 m²**

Kilátás	**nincs megadva**	Gáz	**nincs megadva**
Villany	**nincs megadva**	Csatorna	**nincs megadva**
Víz	**nincs megadva**		

KIVÉTELES ÉPÍTÉSI TELEK A MÁRTONHEGYEN – RÉSZLETESEN ELŐKÉSZÍTETT KÉTLAKÁSOS TERVVEL

1 000 m²-es építési telek eladó a Mártonhegyen, zsákutcában, az utca túloldalán erdős területtel. 20% beépíthetőség, akár kétlakásos épület kialakítására.
A telekhez egy elismert építész és belsőépítész által megtervezett, 466 m² lakóterületű prémium kétlakásos ház teljes kiviteli tervdokumentációja is rendelkezésre áll.

Ritka lehetőség azok számára, akik Budapest XII. kerületének zöld környezetében szeretnének saját villát építeni, vagy egy már jelentős részben előkészített, magas építészeti színvonalú projektet megvalósítani.

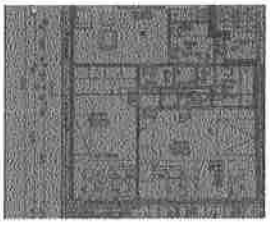
A telek a Mártonhegy kedvelt részén, zsákutcában található. Az utca túloldalán erdős terület húzódik, miközben a város gyorsan elérhető:

MOM Park – kb. 5 perc
Normafa – kb. 6 perc
M1–M7 – kb. 7 perc autóval

ingatlan.com

Papp Klára
Otthon Centrum - Papp Klára
+36 70 461 9299





Budapest XII. kerület, Németvölgy

Eladó lakóterület

Ár	Telekterület
74,99 millió Ft	**82 m²**

Kilátás	**panorámás**	Gáz	**nincs**
Villany	**van**	Csatorna	**van**
Víz	**van**		

Budapest XII kerületben eladó padlástér – ahol a helyszín önmagában érték, a többi már csak nyereség.
Németvölgy szívében ritka lehetőség: padlástér kész tervekkel, engedélyekkel – új lakás építhető prémium környezetben

Lenne kedved egy építkezésbe belevágni akár saját részre vagy befektetőként?
Örülnél, ha a tervekkel-engedélyekkel már nem kellene bajlódnod?
Csak a megfelelő lehetőséget nem találtad meg eddig, akkor tekintsd meg ezt a padlásteret, nézd meg a terveket és számold ki, hogy megéri belevágni.

Amit érdemes tudni róla:
- kész tervek -a legidőigényesebb részen már túl vagy – azonnal indulhat a kivitelezés
-önálló albetétesített padlástér- tiszta jogi háttér, könnyű finanszírozás, egyszerű értékesítés a jövőben
-minden engedély rendelkezésre áll
- közművek bevezetve, gázon kívül
- mindössze 9 szomszéd az egész házban
- zöld, nyugodt környezet nagy társasházi belső kerttel, nagy fákkal
- a leendő lakásból panoráma nyílik a környező hegyekre, lefelé pedig a zöld kertre

ingatlan.com

Magánszemély



Budapest XII. kerület, Városmajor utca

Eladó lakóterület

Ár	Telekterület
30 millió Ft	**73 m²**
64,870 ezer €	

Kilátás	**nincs megadva**	Gáz	**nincs megadva**
Villany	**nincs megadva**	Csatorna	**nincs megadva**
Víz	**nincs megadva**		

Eladó egy 73 m2 felújításra, átépítésre szoruló tetőtéri ingatlan, erkéllyel. Saját helyrajzi száma van. A társasház 1991-es alapító okiratában szerepel, földhivatalban bejegyzett alaprajzban kijelölt tulajdoni határokkal.

Kb. 26 m2-en 3.2 m a belmagasság, a többi részen csak a tetőfelújítás után lehet az egységes 2.5m belmagasságot kialakítani.

A tetőtérben két másik tulajdonos van, egy magánszemély és a maradék a társasház osztatlan közös tulajdona.
Készült terv a tető felújításáról, a tetőtér beépítéséről, lift kialakításáról és új parkolók kialakításáról de ezek szerzői jogvédelem alatt állnak így nem tudom megosztani. Előreláthatólag legalább két év míg minden érintett féllel egyezségre lehet jutni és az építkezés megkezdődhet így csak középtávú befektetésnek javasolt.
Víz, WC, villany ki van építve de jelenleg nem működik.
Az ingatlan megtekintése korlátozott időpontokban lehetséges. Csere nem erdekel.

Ingatlanosok kérem kerüljenek, szívességből hirdetek az eladónak!

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35069531) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.