

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1121 BUDAPEST, Agancs út 28-30. 1. emelet 16.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 9275/2/A/35

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2025. szeptember 30.

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
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)	: 1121 BUDAPEST
Utca, házszám	: Agancs út 28-30. 1. emelet 16.
Hrsz.	: 9275/2/A/35
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan utolsó hasznosítása	: lakás

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 19 m ²
Lakás redukált hasznos területe (mérés szerint)	: 20 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 2 félszoba (tulajdoni lap szerint 1 félszoba)
Eszmei hányad	: 100/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: szükséglakás

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. május 6.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. szeptember 30.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. március 29.

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

24 600 000 Ft azaz **Huszonnégymillió-hatszázezer- Ft .**

A megállapított érték nettó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes.

Jelen értékelés a 2025. május 9-én kelt értékbecslés aktualizálása

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

LEVELEKI Tünde

Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.10.01 17:04:37 +02'00'

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2025. szeptember 30.

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:

1121 BUDAPEST, Agancs út 28-30. 1. emelet 16.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához, értékesítéshez vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. **Jelen értékelés a 2025. május 9-én kelt értékbecslés aktualizálása.**

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 2016) 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):	1121 BUDAPEST, Agancs út 28-30. 1. emelet 16.
Helyrajzi száma:	9275/2/A/35
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	19 m ²
Lakószobák száma:	2 félszoba
Eszmei hányad	100/10000
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:	Széchenyihegy
Övezet jellege:	hegyvidéki kisvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	szabadon álló előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	több, mint 50%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, fogaskerekű vasút
Utca felszíne:	csaknem sík
Utca burkolata:	aszfaltozott járdázatlan
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	megfelelő
Parkolási övezet:	nem 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. A kerület egyik legkedveltebb kirándulóhelye a Normafa, amely a városban egyedülálló természeti érték, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviseletnek is helyet ad.

Területe: 26,67 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Széchenyihegy" városrészben, hegyvidéki környezetben, az Agancs út 28. szám alatt fekszik. Az utca ÉK - DNY-i hossz tengelyű, csaknem sík felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, rossz minőségű aszfalt burkolattal rendelkező mellékút. A terület laza beépítettségű, a zöld terület aránya megközelítőleg 80%. A környező épületek jellemzően alacsony, vagy közepes lakás számú kertes társasházak, vagy családi házak, ikerházak, sorházak. Építési idejük vegyes, de többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak. A parkolás megengedett, nem fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz- és a fogaskerekű vasút járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága kielégítő, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében 1500-2000 méteren belül 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:	hegyvidéki kisvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉNy-i utcafronti tájolású, utcafront felől lejtős felszínű
Beépítettség:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 30%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	ősfák, örökzöldek, természetes növényzet
Egyéb:	-
Extrák:	panorámás fekvés
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1937-1941
Épület jellege:	eredetileg "Arosa vagy Hargita" társasüdülő, jelenleg társasház
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint, és 2 emelet
Alapozás:	feltehetőleg beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet, téglá kitöltő falazattal
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenső- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	lapos tető
Tetőfedés:	bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	jó
Felújítás (jelleg):	homlokzati nyílászárók cseréje, esztétikai felújítás
Egyéb:	-

Az értékelt ingatlant befogadó épület az 1930-as évek végén, vagy az 1940-es évek elején épült, üdülő funkcióra volt hasznosítva. Középfolyosós kialakítású, Jelenleg társasházként működik. Két személyi és egy gépkocsi bejáratral rendelkezik, a kertben néhány gépkocsi részére biztosított a parkolás. Az épület állaga masszív, statikai, vagy szigetelési problémára utaló jelet szemrevételezéssel nem tapasztaltam. A homlokzati nyílászárókat cserélték, az épület jó műszaki és esztétikai állapotú.

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	1. emelet	bejárata	zárt folyosóról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcai			
Tájolás (lakószobák):	ÉNy-i			
Benapozottság:	jó			
Komfort fokozat:	szükséglakás			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,2 m.		
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	távfűtés egyedi méréssel			
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hő leadók:	öntöttvas radiátor			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	műanyag tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos ablakok és az átlagosnál keskenyebb, fa szerkezetű bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap és kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	szellőztethető, zuhanykabinnal, mosdóval és WC-vel			
Konyha beépítettsége/jellege:	mosogatótálca			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: nincs	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	kisebb felületeken beázás nyomai láthatók			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület 1. emeletén helyezkedik el, bejárata az épület folyosójáról nyílik. Tulajdoni lap szerint 1 félékszobával rendelkezik, természetben 2 félékszoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből áll. A lakószobák ablakai az utcára néznek. A lakás rendelkezik fürdőszobával, WC-vel, fűtés és melegvíz szolgáltatással, de mivel mindössze 19 m², nem rendelkezik egész szobával, így nem sorolható komfortos fokozatba.

A lakás felújítandó állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
1. emelet 16				
konyha	kőburkolat	4,94	100%	4,94
szoba	parketta	8,00	100%	8,00
szoba	parketta	4,92	100%	4,92
zuhanyzó-WC	kerámia járólap	2,41	100%	2,41
Összesen (kerekítve):		20,27		20,27

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	20,00
--	--------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a helyszíni mérés alapján vettem figyelembe. (alaprajz nincs)

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), 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 előíranyozni, 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.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

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:	1121 BUDAPEST, Agancs út 28-30. 1. emelet 16.	XII. kerület, Melinda út	XII. kerület, Melinda út	XII. kerület, Edvi Illés út	XII. kerület, Agancs út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	19,0	37	40	45	26
Emelet	1. emelet	földszint	1. emelet	félemelet	2. emelet
Fekvés (lakószobák):	kertre néz	kertre néz	kertre néz	panorámás	panorámás
Benapozottság:	jó	gyenge	jó	jó	jó
Fűtési rendszer:	távfűtés egyedi méréssel	házközponti egyedi mérés	házközponti egyedi mérés	padlófűtés	házközponti egyedi mérés
Műszaki állapot:	felújítandó	közepes	jó	jó	jó
Klíma	nincs	nincs	van	nincs	nincs
Építés ideje:	1937-1941	1950 előtt	1950 előtt	1980-as évek	1950 előtt
Épületszerkezet:	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Erkély / terasz	nincs	8 m ²	5 m ²	63 m ² %	5 m ²
Lift	nincs	van	van	nincs	nincs
Épület állapota:	jó	közepes	közepes	jó	jó
Parkolás:	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
Ajánlat ára		46 900 000	73 900 000	89 900 000	59 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 267 568	1 847 500	1 997 778	2 303 846
Ajánlat ideje		2025. szept..	2025. szept..	2025. máj..	2025. máj..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-15%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 140 811	1 570 375	1 798 000	1 958 269
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-5%	0%
építészeti szempontok	alapterület	5%	6%	8%	0%
építészeti szempontok	emelet	5%	0%	0%	-3%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	0%	-5%	0%
használati szempontok	fekvés	0%	0%	-5%	-5%
használati szempontok	benapozottság	5%	0%	0%	0%
műszaki szempontok	fűtés	0%	0%	-3%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-15%	-15%	-15%
használati szempontok	klíma	0%	-2%	0%	0%
használati szempontok	erkély	-3%	-3%	-10%	-3%
műszaki szempontok	épület állapota	2%	2%	0%	0%
használati szempontok	parkolás	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció		4%	-12%	-35%	-26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 186 443	1 381 930	1 168 700	1 449 119
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 296 548			
Becsült piaci érték, kerekítve:		24 600 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	19	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	6 300	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 364 580 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	2%	27 292 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	2%	27 292 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	27 292 Ft
Költségek összesen:		81 875 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 282 705 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		25 654 104 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	125 000	2 375 000 Ft
Becsült érték:		23 279 104 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**23 300 000 Ft**azaz **Huszonhárommillió-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	24 600 000 Ft	100%	24 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	23 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	24 600 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 600 000 Ft

azaz **Huszonnégymillió-hatszázezer- 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, 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, 2025. szeptember 30.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő



Budapesti I. Számú Földhivatal

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/251034/2013

2013.07.04

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 9275/2/A/35 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Agancs út 28-30. 1. emelet. ajtó:16.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	28	0 0		magán
Bejegyző határozat:			törölő határozat:	
lakás	19	0 1	100/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	950000/1999/1999.09.16			

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 76042/1997/1994/09.19.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/3/1992/11.10.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Agancs út 28-30 1. emelet 16.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

01. utcakép



02. utcakép



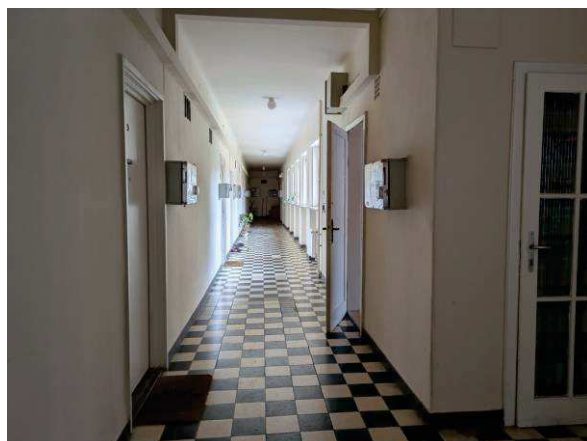
03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. értékelt ingatlant befogadó épület



05. lépcsőház



06. folyosó

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Agancs út 28-30 1. emelet 16.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

07. értékelt lakás bejárata



08. előszoba-konyha



09. szoba



10. szoba



11. öntöttvas radiátor hőmennyiségmérővel



12. gerébtokos ablak

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Agancs út 28-30 1. emelet 16.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. zuhanyzó-WC



14. zuhanyzó-WC



15. zuhanyzó-WC



16. villanybojler



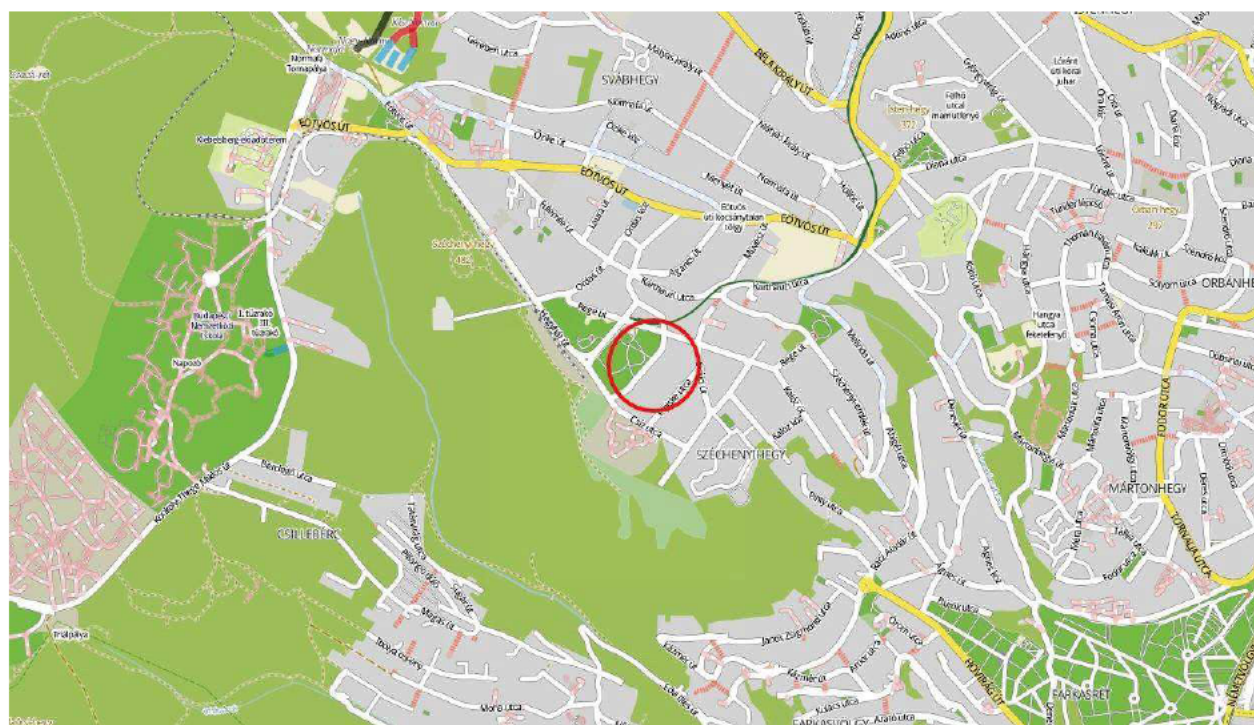
17. előszoba-konyha



18. villanyóra

Földrajzi térkép:

1121 Budapest, Agancs út 28-30 1. emelet 16.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

