

Iroda:

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1026 BUDAPEST, Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint 1/A.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 13043/5/A/5

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)	: 1026 BUDAPEST
Utca, házszám	: Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint 1/A.
Hrsz.	: 13043/5/A/5
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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 55 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	: 46/1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: összkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. április 29.
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:

60 300 000 Ft azaz **Hatvanmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Jelen értékelés a 2025. május 8-án kelt értékbecslés aktualizálása.

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

LEVELEKI Tünde

Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.10.01 17:10:47
+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:

1026 BUDAPEST, Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint 1/A.

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.

Jelen értékelés a 2025. május 8-án 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):	1026 BUDAPEST, Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint 1/A.
Helyrajzi száma:	13043/5/A/5
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	55 m ²
Lakószobák száma:	1 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	46/1000
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	II. kerület
Városrész:	Pasarét	
Övezet jellege:	kisvárosias lakóövezet	
Beépítettség jellemzői:	oldalhatáron álló	előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca.	40%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok	
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos	
Utca felszíne:	csaknem sík	
Utca burkolata:	aszfaltozott	mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas	
Infrastruktúra:	jó	
Parkolási övezet:	fizető	

Budapest II. kerülete a Duna jobb partján, Budán fekszik. Északon a III. kerület, északkeleten Solymár, nyugaton Nagykovácsi és Budakeszi, délen a XII. kerület és az I. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület és a Margit-sziget határolja. A kerületnek jelenleg 33 városrésze van. A kerület két jól elkülöníthető részből áll. Az északi (II/A kerület) és a déli rész között a Hűvösvölgy képez szűk átjárót.

Jelentősebb terei többek között az Elvis Presley tér, Széll Kálmán tér, Széna tér és a Zsigmond tér. Jelentősebb parkjai többek között a Mechwart liget és a Millenáris Park. Főbb közlekedési csomópontjai a Széll Kálmán tér és a Margit híd, budai hídfő.

A II. kerület 1873. november 17-én jött létre Budapest megalapításakor. A kerület mai határait 1950-ben alakították ki, amikor is a kerülethez csatolták Pesthidegkutat, valamint jelentősen kitolták a határait.

Területe: 36,34 km²

Teljes népessége: 85 803 fő (2024. jan. 1.)

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerületben, "Pasarét" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Szilágyi Erzsébet fasor és a Rhédey utca találkozásánál, a Szilágyi Erzsébet fasor 65. szám alatt fekszik. A Szilágyi Erzsébet fasor ÉNy - DK-i hossz tengelyű, csaknem sík felszínű, magas forgalmú, aszfaltozott, járdázott főút, míg Rhédey utca alacsony forgalmú mellékút. A terület intenzív beépítettségű, a zöld terület aránya megközelítőleg 40%. A környező épületek jellemzően alacsony lakás számú kertes társasházak, építési idejük az 1900-as évek elejétől az 1900-as évek második feléig terjed, többségében közepes, vagy jó műszaki állapotúak. Az ingatlan közelében található a János kórház, valamint egy sportlétesítmény tenispályával, focipályával.

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

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	kisvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i és DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Beépítettség:	oldalhatáron álló előkertes elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 60%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	fák, bokrok, örökzöldek, természetes növényzet
Egyéb:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek első felére tehető
Épület jellege:	zárt lépcsőházas, társas lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet
Alapozás:	kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerendás közbelső- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű manzárdtető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	jó
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	-

Az épület oldal-és hátsókertjében dús növényzet található, fákkal, bokrokkal, örökzöldekkel, gondozatlan állapotú. Az épület földszintjén reggeliző-kávézó vendéglátó hely létesült, az épület elkökértjében vendégtérrel.

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	zárt lépcsőházból	nyílik
Fekvés (lakószobák):	utcai			
Tájolás (lakószobák):	DK-i			
Benapozottság:	gyenge			
Komfort fokozat:	összkomfortos			
Nettó lakóterülete:	55 m²			
Helyiségei:	előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, szoba, félszoba			
Belmagasság:	átlagos	3 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)	
	rossz állapotú gerébtokos ablakok és üvegezett, fa szerkezetű bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	falfesték és tapéta			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	ablakos	világítódvarra szellőztethető		
Konyha beépítettsége/jellege:	világítódvarra szellőztethető főzőfülke 1 db. gáztűzhellyel, leromlott állapotban			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	a lakószobák felmenő falazatán több helyen nagyobb felületeken vizesedés látható, valamint a mennyezeten is beázás nyoma látható			
Műszaki állapot:	felújítandó			
Esztétikai állapot:	felújítandó			

A lakás elhanyagolt, leromlott állapotú, újbóli hasznosítása esetén korszerűsítése, felújítása elkerülhetetlen.

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
- 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 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 költségalapon 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:	1026 BUDAPEST, Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint 1/A.	II. kerület, Gábor Áron utca	II. kerület, Húvösvölgyi út	II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor	II. kerület, Pasaréti út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	55,0	51	58	70	66
Emelet	földszint	félemelet	2. emelet	2. emelet	földszint
Belmagasság:	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
Fekvés (lakószobák):	kertre	utcai	zöld területre	kertre néz	kertre néz
Benapozottság:	gyenge	jó	jó	jó	közepes
Fűtési rendszer:	házközponti	gáz cirkó	gázkonvektor	gázkonvektor	gáz cirkó
Műszaki állapot:	felújítandó	közepes	felújítandó	közepes	felújítandó
Klíma	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Építés ideje:	1950 előtt	1950 és 1980 között	1950 és 1980 között	1950 előtt	1981 és 2000 között
Épületszerkezet:	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
Erkély / terasz	nincs	4m2	9m2	5,5 m2	8 m2
Lift	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Épület állapota:	jó	közepes	közepes	közepes	szigetelt
Parkolás:	utcai	utcai	utcai	felszíni beálló	utcai
Ajánlat ára		83 500 000	89 000 000	97 700 000	99 200 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 637 255	1 534 483	1 395 714	1 503 030
Ajánlat ideje		2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 473 529	1 381 034	1 256 143	1 352 727
Korrekciós tényezők					
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	4%	2%
építészeti szempontok	emelet	-3%	-5%	-5%	0%
használati szempontok	fekvés	0%	-5%	0%	0%
használati szempontok	benapozottság	-5%	-3%	-3%	-3%
műszaki szempontok	fűtés	0%	3%	3%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-5%	-10%	-5%
használati szempontok	klíma	0%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	építés ideje	-2%	-2%	0%	-7%
műszaki szempontok	épület állapota	2%	2%	2%	-5%
használati szempontok	erkély	-2%	-3%	-3%	-2%
használati szempontok	parkolás	0%	0%	-3%	0%
Összes korrekció		-25%	-18%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 105 147	1 132 448	1 067 721	1 082 182
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 096 875			
Becsült piaci érték, kerekítve:		60 300 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	55	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 400	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 758 800 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	82 764 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	82 764 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	82 764 Ft
Költségek összesen:		248 292 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 510 508 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		50 210 160 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	135 000	7 425 000 Ft
Becsült érték:		42 785 160 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**42 800 000 Ft**azaz **Negyvenkettőmillió-nyolcszázezer- 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	60 300 000 Ft	100%	60 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	42 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	60 300 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

60 300 000 Ft

azaz **Hatvanmillió-háromszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2025. szeptember 30.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/142745/2025

2025.04.02

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13043/5/A/5 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint. ajtó:1/A. "felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	55	1 1	46/1000	magán
Bejegyző határozat: 51509/1994/1994.02.05				
lakás	55	1 1	46/1000	magán
Bejegyző határozat: 51509/1994/1994.02.05				

2. bejegyző határozat: 500002/132/1998/98.01.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55476/1/2000/00.02.03

jogcím: adásvétel 165087/1994.VII.19./ Magyar Állam

jogcím: közbelső tulajdonostól

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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



01. utcakép Szilágyi Erzsébet fasor



02. utcakép Rhédey utca



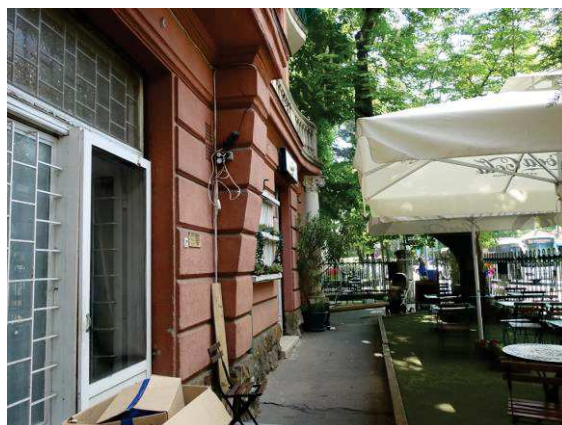
03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. értékelt ingatlant befogadó épület



05. értékelt lakás ablakai



06. épület földszintjén étterem terasszal

FOTÓMELLÉKLET:

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint 1/A.

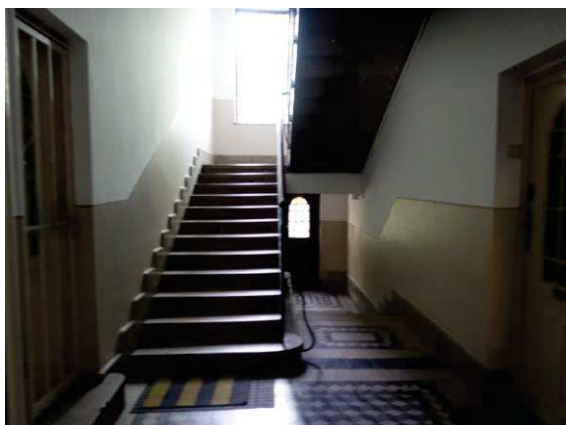
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. kapu



08. kapualj



09. lépcsőház



10. értékelt lakás bejárata



11. közlekedő



12. fürdőszoba

FOTÓMELLÉKLET:

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint 1/A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. fürdőszoba



14. villanybojler



15. WC



16. gázóra



17. konyha



18. közlekedő

FOTÓMELLÉKLET:

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint 1/A.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

19. fedett udvar



20. szoba



21. szoba



22. szoba



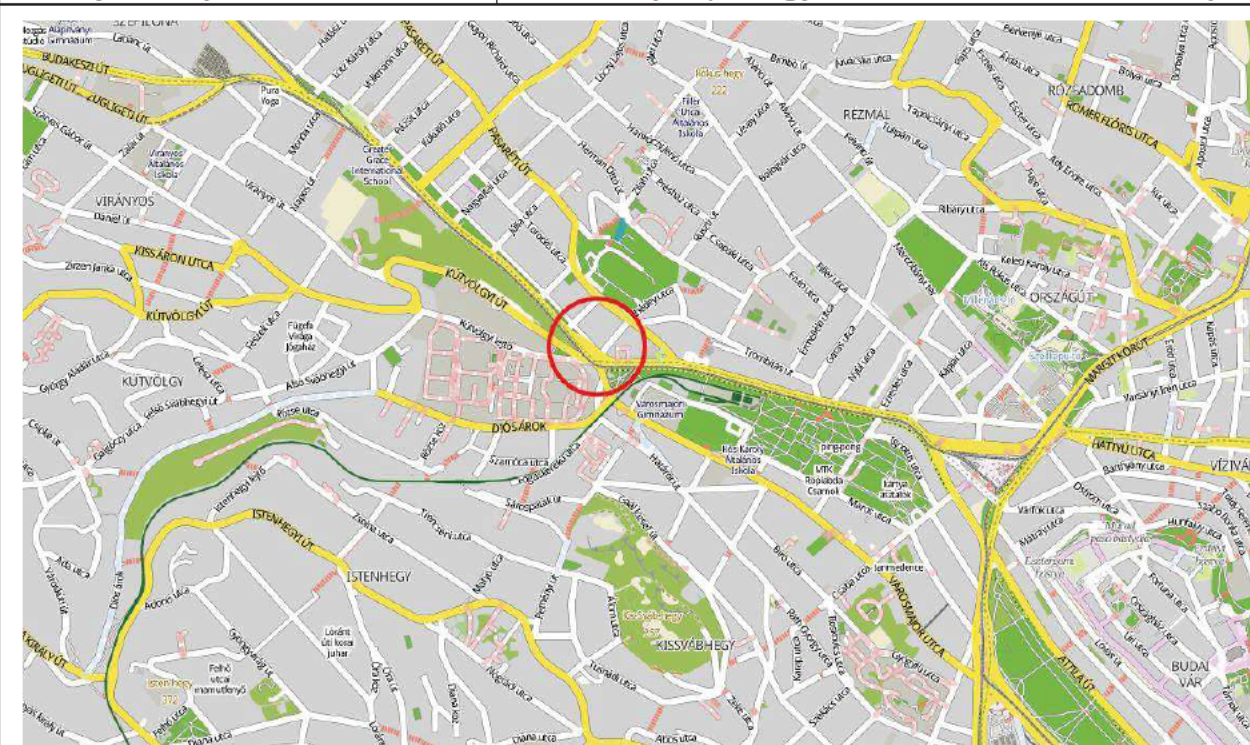
23. konyha



24. szoba

Földrajzi térkép:

1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint 1/A.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

