

Iroda:

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1121 BUDAPEST, Pipiske utca 7. földszint 5.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 9269/24/A/5

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

2025. szeptember 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat
Megbízó címe	: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1121 BUDAPEST
Utca, házszám	: Pipiske utca 7. földszint 5.
Hrsz.	: 9269/24/A/5
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi 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)	: 41 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 41 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	: 125/1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: összkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. augusztus 26.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. szeptember 3.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. március 2.

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

42 900 000 Ft azaz **Negyvenkettőmillió-kilencszázezer - Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

LEVELEKI Tünde

Digitálisan aláírta: LEVELEKI
Tünde
Dátum: 2025.09.04 12:59:43
+02'00'

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2025. szeptember 3.

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, Pipiske utca 7. földszint 5.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 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, Pipiske utca 7. földszint 5.
Helyrajzi száma:	9269/24/A/5
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	41 m ²
Lakószobák száma:	1 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	125/1000
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest XII. kerület
Városrész:	Széchenyihegy
Övezet jellege:	kertvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	több, mint 50%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, fogaskerekű vasút
Utca felszíne:	enyhén lejtős
Utca burkolata:	aszfaltozott járdázott (rossz minőségű útburkolat)
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	közepes
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.

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, "Széchenyihegy" városrészben, kertvárosias lakóövezetben, a Pipiske utca 7. szám alatt fekszik. Az utca ÉK - DNY-i hossz tengelyű, enyhe lejtésű, részben sík felszínű, alacsony forgalmú, rossz minőségű aszfalt útburkolattal rendelkező, járdázott mellékút. A terület laza beépítettségű, a zöld terület aránya megközelítőleg 70%.

A környező épületek jellemzően alacsony lakásszámú kertes társasházak, vagy sorházak, családi házak, ikerházak. Építési idejük vegyes, de többségében közepes, vagy jó műszaki és esztétikai állapotúak.

A parkolás megengedett, nem fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok és a fogaskerekű vasút járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága közepes, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások, az ingatlantól valamivel távolabb találhatók.

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:	kertvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DK-i utcafronti tájolású, utcafront felé enyhe lejtésű
Beépítettség:	szabadon álló előkertés elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 20%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	fák, örökzöldek, dísznövények füves terület, az épület jobb oldali határán és a hátsó részén elburjánzott természetes növényzet
Egyéb:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1938
Épület jellege:	kertes, 6 lakásos társasház
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 1 emelet
Alapozás:	beton, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél- vagy vasbeton gerendás közbelső- és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	Jeszenszky báró építette saját családja részére, később síház, óvoda volt, jelenleg 6 lakásos társasház.

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	hátsó kertből	nyílik
Fekvés (lakószobák):	sűrűn benőtt zöld területre néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	ÉNy-i			
Benapozottság:	közepes			
Komfort fokozat:	összkomfortos			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3,15 m.		
Alaprajzi elrendezés:	közepes			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	gáz cirkó	(cserére szorul)		
Alternatív fűtési lehetőség:	kandalló			
Hő leadók:	lemezradiátor			
Hűtés:	1 db. klíma	(régí típusú, cserére szorul)		
Homlokzati nyílászárók:	2 rétegű hőszigetelt üvegezésű	műanyag tokozatú	ablak(ok)	
	fém szerkezetű bejárati ajtó			
Belső terek felületképzése:	diszperziós falfesték			
Belső terek burkolata:	kerámia járólap			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Fürdőszoba/WC:	ablakos	káddal, zuhanykabinnal, mosdóval felszerelt		
Konyha beépítettsége/jellege:	nincs kialakítva			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Közös költség:	na. Ft/hó			
Felújítás (év, jelleg):	cca. 15 éve kezdődött felújítás, mely nem fejeződött be			
Tároló:	3 nm-es pincerekesz tartozik a lakáshoz			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	egyedi belső megoldások (piaci értéket nem képvisel)			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület hátsó részén található. A lakás a kert felől rosszul megközelíthető, elburjánzott növényzeten kell áthaladni, nincs kialakítva a lakáshoz vezető út. A bejárati ajtó előtt kerekesszéssel járható felhajtót alakítottak ki. A bejárati ajtó fém szerkezetű, üvegezett, szerény kivitelű. A lakás az elburjánzott természetes növényzettel borított hátsó kertre néz, mely jelenleg áthalthatatlan.

A lakásban egyedi megoldások találhatók, melyek értéke azonban a piaci értékbe nem kalkulálható.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Földszint 5.				
előszoba	kerámia járólap	3,60	100%	3,60
konyha	kerámia járólap	6,20	100%	6,20
szoba	kerámia járólap	15,50	100%	15,50
szoba	kerámia járólap	10,00	100%	10,00
fürdőszoba	kerámia járólap	6,00	100%	6,00
Összesen (kerekítve):		41,30		41,30
pince				
tároló	-	3,00	0%	0,00
Összesen (kerekítve):		3,00		0,00
Alapterületek összesen (kerekítve):		44,00		41,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				41,00

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 díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a 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:	1121 BUDAPEST, Pipiske utca 7. földszint 5.	XII. kerület, Melinda út	XII. kerület, Svájci út	XII. kerület, Béla király út	XII. kerület, Normafa út
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	41,0	41	45	66	71
Kertkapcsolat	nem	nem	igen	nem	igen
Emelet	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Fekvés (lakószobák):	kertre néz	kertre néz	kertre néz	panorámás	kertre néz
Benapozottság:	közepes	gyenge	közepes	jó	közepes
Fűtési rendszer:	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó	gáz cirkó	padlófűtés
Műszaki állapot:	felújítandó	jó	jó	felújított	jó
Klíma	-	nincs	nincs	van	nincs
Építés ideje:	1938	1950 előtt	1950 előtt	1950 és 1980 között	1950 és 1980 között
tároló	3 m2	van	9 m2	van	van
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	közepes	közepes
Parkolás:	utcai	utcai	felszíni beálló	utcai	utcai
Ajánlat ára		46 900 000	78 200 000	120 000 000	99 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 143 902	1 737 778	1 818 182	1 394 366
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)		1 029 512	1 564 000	1 636 364	1 254 930
Korrektíós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-3%	-3%	-3%
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	5%	7%
használati szempontok	kertkapcsolat	0%	-5%	0%	-5%
használati szempontok	fekvés	-3%	0%	-7%	-3%
használati szempontok	benapozottság	3%	0%	-3%	0%
műszaki szempontok	fűtés	0%	0%	0%	-2%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-10%	-15%	-10%
használati szempontok	klíma	0%	0%	-2%	0%
építészeti szempontok	építés ideje	0%	0%	-2%	-2%
használati szempontok	tároló	0%	-2%	0%	0%
műszaki szempontok	kert állapota	-3%	-3%	-3%	-3%
használati szempontok	parkolás	0%	-3%	0%	0%
Összes korrekció		-13%	-26%	-30%	-21%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		895 676	1 157 360	1 145 455	991 394
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 047 471			
Becsült piaci érték, kerekítve:		42 900 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	41	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	5 414	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 530 613 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	75 918 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	75 918 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	75 918 Ft
Költségek összesen:		227 755 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 302 858 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		46 057 152 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	165 000	6 765 000 Ft
Becsült érték:		39 292 152 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**39 300 000 Ft**azaz **Harminckilencmillió-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	42 900 000 Ft	100%	42 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	39 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	42 900 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

42 900 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-kilencszázezer- 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 3.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/309566/2025

2025.08.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 9269/24/A/5 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5.				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	41	1 1	125/1000	magán
Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.04				
2. bejegyző határozat: 34967/1989/1989.01.19				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
II R É S Z				
4. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 251536/3/2007/07.09.13				
jogcím:				
jogállás: tulajdonos				
név: BUDAPEST HEGYVIDÉK XII.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.				
törzsszám: 11262325				
III R É S Z				
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 400707/1/2003/03.12.17				
Végrehajtási jog 883 705 FT, azaz nyolcszáznyolcvanháromezer-hétszázöt FT és járulékai erejéig.				
1.V.1167/2003/5.				
jogosult:				
név: BP.XII.PIPISKE U.7. TÁRSASHÁZ				
cím : 1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7				

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

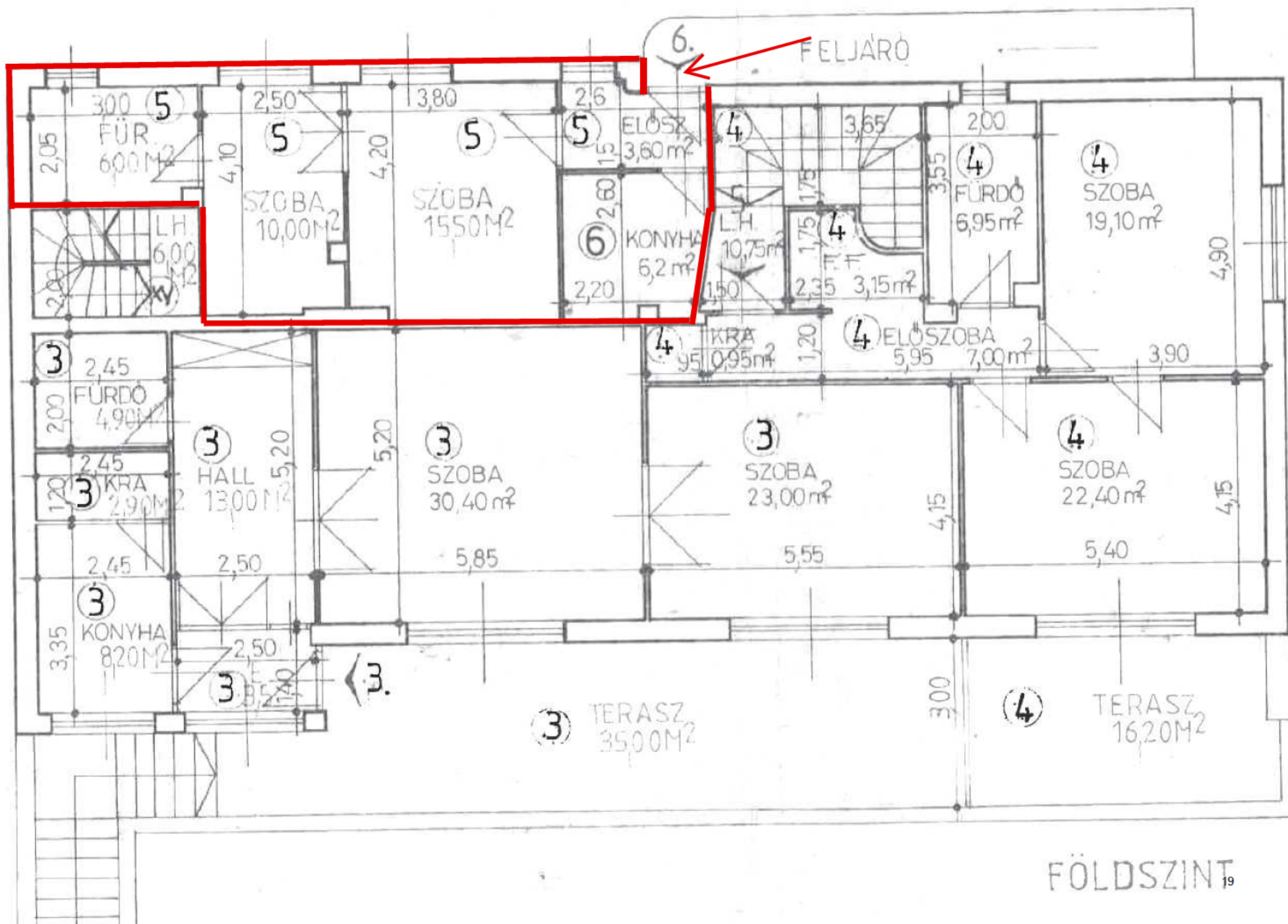
43,30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 127/1000 hányadrész.

3./ A Magyar Államot illeti: /Kezelő a Főv. XII. ker-1 Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó-u 19. sz./ a terveken 3. számmal jelölt Fszt. 3. sz. lakás, 2 szobából, hallból, előszobából, kamrából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 85,90 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 4,00 m² pincerekessel és 35 m² terasszal, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 309/1000 hányadrész.

4./ A Magyar Államot illeti: / Kezelő a Főv. XII. ker-1 Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó-u 19. sz./ a terveken 4. számmal jelölt Fszt. 4. ajtószámú 2 szobából, előszobából, kamrából, főzőfülkéből, fürdőszobából álló öröklakás 59,56 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 7,60 m² pincerekessel, 10,75 m² lépcsőházzal, 16,20 m² terasszal, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 222/1000 hányadrész.

5./ A Magyar Államot illeti: Kezelő a Főv. XII. ker-1 Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó-u 19. sz./ a terveken 5. számmal jelölt Fszt. 5. ajtószámú lakás, 1 szobából, 1/2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 41,30 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,00 m² pincerekessel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 125/1000 hányadrész.

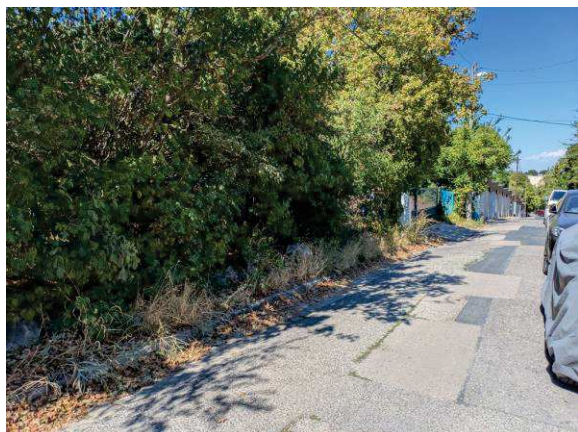
6./ A Magyar Államot illeti: / Kezelő a Főv. XII. ker-1 Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó u 19. sz./ a terveken 6. számmal jelölt Alagsor 6. számú Műterem, 1 műteremből, fürdőszobából, WC-ből álló műterem 35,85 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 105/1000 hányadrész.



FOTÓMELLÉKLET:

1121 BUDAPEST Pipiske utca 7. földszint 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



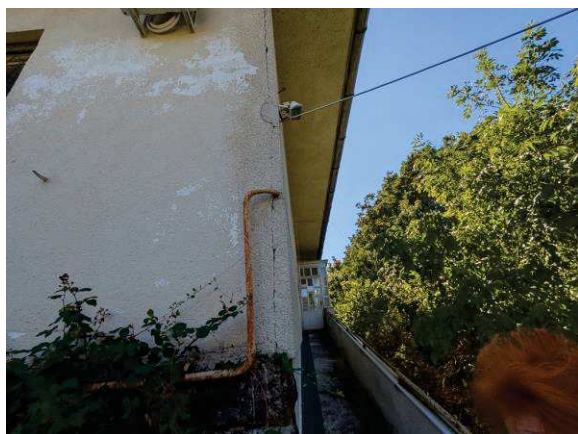
02. utcakép



03. értékelt ingatlant befogadó épület és kert



04. oldalkert, az értékelt lakás megközelítése



05. feljáró az értékelt lakáshoz



06. értékelt lakás bejárata

FOTÓMELLÉKLET:

1121 BUDAPEST Pipiske utca 7. földszint 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. konyha



08. szoba



09. kandalló



10. nyílászáró



11. fürdőszoba



12. fürdőszoba

FOTÓMELLÉKLET:

1121 BUDAPEST Pipiske utca 7. földszint 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

13. WC



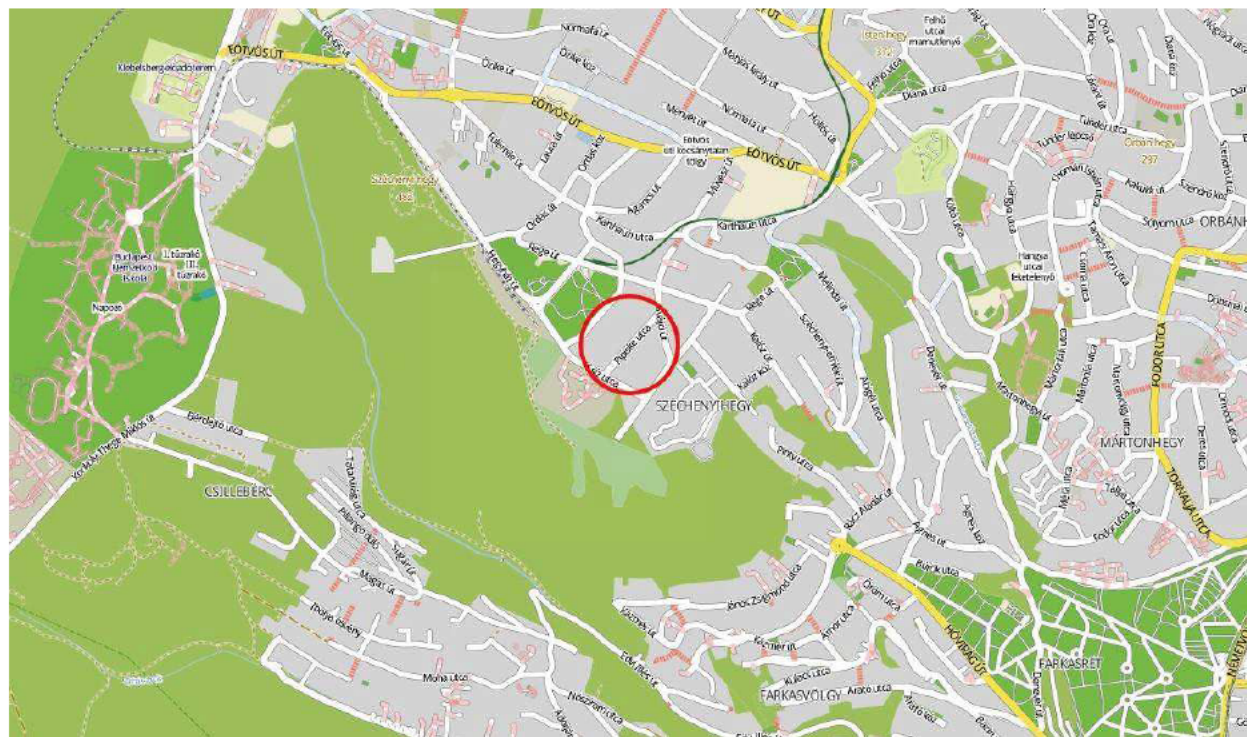
14. gáz cirkó falikazán



15. szoba

Földrajzi térkép:

1121 BUDAPEST Pipiske utca 7. földszint 5.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

