

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1123 BUDAPEST, Alkotás utca 29. földszint

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7726/1/A/2

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

2025. szeptember 8.

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	
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)	: 1123 BUDAPEST
Utca, házszám	: Alkotás utca 29. földszint
Hrsz.	: 7726/1/A/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: étterem
Az ingatlan utolsó hasznosítása	: étterem konyhája és vendég mosdók

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

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 304 m ²	
Redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 242 m ²	(bruttó 286,4 m ²) nem egyezik a tulajdoni lapon bejegyzett területtel
Védettség	: nincs	
Eszmei hányad	: 1730/10000	
Belső műszaki állapot	: felújítandó	

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. augusztus 26.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. szeptember 8.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. március 7.

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

173 000 000 Ft azaz **Egyszázhetvenhárommillió- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

LEVELEKI Tünde

Digitálisan aláírta: LEVELEKI
Tünde
Dátum: 2025.09.08 19:25:41
+02'00'

Leveléki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2025. szeptember 8.

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:

1123 BUDAPEST, Alkotás utca 29. földszint

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):	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 29. földszint
Helyrajzi száma:	7726/1/A/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	étterem
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	304 m ²
Eszmei hányad	1730/10000
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:	Krisztinaváros
Övezet jellege:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

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

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

Területe: 26,67 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, az Alkotás utca és a Márvány utca találkozásánál, az Alkotás utca 29. szám alatt fekszik. Az Alkotás utca É - D-i hossz tengelyű, sík felszínű, jelentős gépjárműforgalmat lebonyolító aszfaltozott járdázott főút, a Márvány utca K - Ny-i hossz tengelyű, sík felszínű, magas forgalmú, aszfaltozott, járdázott, egyirányú út. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya a beépített területen nem éri el a 20%-ot. A környező épületek többségében az 1900-as évek első felében épült bérház jellegű lakóépületek. Kisebb részben irodaházak, vagy intézményi épületek, az ingatlan közelében található a Déli Pályaudvar. Az épületek műszaki állapota többségében közepes, vagy jó, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-, metró, valamint a vasút járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	D-i és K-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 75%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	a belső udvaron zöld 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:	belső udvaros, függőfolyosós, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 5 emelet
Alapozás:	beton, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél- vagy vasbeton gerendás födém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	-

4.2.4. Az "étterem" általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint és pinceszint	utcáról	nyíló bejárat
Fekvés:	utcára és udvarra nyíló ablakok		
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,35 m.	pincében átlagos, 3 m-él kisebb
Terasz:	nincs		
Fűtési rendszer:	központi gázkazán		
Használati meleg víz:	elektromos melegvíz tároló		
Hűtés:	nincs klíma		
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)
	gerébtokos ablakok és fém szerkezetű bejárat	ajtó	
Beltéri ajtók:	fa kivitel		
Belső terek felületképzése:	csempe és falfesték		
Belső terek burkolata:	kőburkolat, kerámi járólap és linóleum		
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van
Felújítás (év, jelleg):	a vendégmosdók 10 éven belül kerültek felújításra		
Garázs / parkoló:	utcai parkolás		
Egyéb:	riasztó		
Műszaki állapot:	felújítandó		
Esztétikai állapot:	felújítandó		

Az értékelt ingatlan korábban a mellette lévő étterem hasznosítású ingatlannal közösen volt hasznosítva oly módon hogy az értékelt ingatlan a konyha és kiszolgáló egységeket tartalmazta a másik ingatlanban volt kialakítva a vendégtér. Az értékelt ingatlan a Márvány utca felül rendelkezik bejáratral. Az alaprajzi elrendezés a funkciónak megfelelő, konyha, iroda, előkészítő, személyzeti öltözők és mosdók, közlekedők kerültek kialakításra. A pinceszint az előtérből vezető lépcsőn érhető el, itt raktárak, kazánház és szellőztető gépház kaptak helyet. A két szint közt lift is üzemel.

Az ingatlan rendkívül leromlott, elhanyagolt állapotú, újbóli hasznosítása esetén teljes műszaki és esztétikai felújítása elkerülhetetlen.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Alapterület [m2]	Módosító tényező	Korrigált terület [m2]
Pinceszint			
felvonó gépház	5,14	50%	2,57
közlekedő	12,83	50%	6,42
kazánház	12,83	50%	6,42
szellőző gépház	14,25	50%	7,13
raktár	10,83	50%	5,42
raktár	7,71	50%	3,86
raktár	6,27	50%	3,14
raktár	4,22	50%	2,11
raktár	7,75	50%	3,88
lépcső	4,14	50%	2,07
Összesen (kerekítve):	85,97		42,99
Földszint			
előtér	9,41	100%	9,41
iroda	10,23	100%	10,23
helyiség	0,75	100%	0,75
elektromos helyiség	2,50	100%	2,50
közlekedő	1,86	100%	1,86
tároló	0,97	100%	0,97
zuhanyzó	1,25	100%	1,25
öltöző	7,22	100%	7,22
előtér	1,01	100%	1,01
WC	0,92	100%	0,92
WC	0,95	100%	0,95
öltöző	9,55	100%	9,55
zuhanyzó	1,01	100%	1,01
mosdó	2,17	100%	2,17
előtér	1,87	100%	1,87
folyosó	15,01	100%	15,01
raktár	5,83	100%	5,83
közlekedő	1,93	100%	1,93
mosogató	4,88	100%	4,88
mosogató	5,66	100%	5,66
konyha	66,57	100%	66,57
tároló	9,17	100%	9,17
tálaló	4,72	100%	4,72

Helyiségkimutatás (folytatás)

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
közlekedő	3,56	100%	3,56
előtér	1,05	100%	1,05
mosdó	3,29	100%	3,29
WC	0,82	100%	0,82
WC	0,84	100%	0,84
előtér	0,95	100%	0,95
mosdó	5,07	100%	5,07
WC	1,25	100%	1,25
WC	1,24	100%	1,24
hűtő	10,24	100%	10,24
lépcső	2,45	50%	1,23
felvonó	1,92	100%	1,92
raktár	2,31	100%	2,31
Összesen (kerekítve):	200,43		199,21

Alapterületek összesen (kerekítve):	286,40		242,19
--	---------------	--	---------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	242
--	------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésemre bocsátott alaprajz vettem figyelembe.

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.

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:	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 29. földszint	XII. kerület, Alkotás utca	XI. kerület, Bartók Béla út	XI. kerület, Műegyetem környéke	kerület, Mária tér
Funkció:	étterem	étterem	étterem	söröző	étterem
Területe (m ²)	242,2	249	192	103	122
Emelet	földszint és pinceszint	földszint	földszint és pinceszint	földszint	földszint
Műszaki állapot:	felújítandó	jó	jó	jó	jó
Felszereltség	-	teljes	teljes	teljes	teljes
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Épület állapota:	közepes	közepes	közepes	közepes	közepes
Ajánlat ára		275 590 551	155 905 512	102 283 465	101 574 803
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 106 789	812 008	993 043	832 580
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)		996 110	730 807	893 739	749 322
Korrekciós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	5%	5%	5%
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	-3%	-3%
építészeti szempontok	emelet	-10%	0%	-5%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-15%	-15%	-15%
használati szempontok	felszereltség	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-30%	-15%	-23%	-23%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		697 277	621 186	688 179	576 978
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		645 905			
Becsült piaci érték, kerekítve:		156 400 000 Ft			

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

156 400 000 Ft

azaz Egyszázötvenhatmillió-négyszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1123 BUDAPEST, Alkotás utca 29. földszint				
Lakás területe (m ²)	242,2	273	142	598	300
Komfort fokozat:	komfortos				
Elhelyezkedés:	földszint és pince szint				
Szobák száma					
Fekvés:	udvari				
Benapozottság:	gyenge				
Műszaki állapot:	felújítandó				
Fűtés rendszer:	központi gázkazán				
Felszereltség	-				
erkély	nincs				
Építés ideje:	1950 előtt				
Épületszerkezet:	tégla felmenő falazat				
Lift:	van				
Parkolás	0				
Ajánlat ára		2 000 000	800 000	3 987 000	2 592 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		7 326	5 634	6 667	8 640
Ajánlat ideje		2025.	2025.	2025.	2025.
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		6 960	5 352	6 334	8 208
Korrekciós tényezők					
építészeti szempontok	alapterület				
műszaki szempontok	komfort				
építészeti szempontok	emelet				
használati szempontok	szobák száma				
használati szempontok	fekvés				
használati szempontok	benapozottság				
műszaki szempontok	műszaki állapot				
építészeti szempontok	építés ideje				
építészeti szempontok	fűtés				
használati szempontok	klíma				
használati szempontok	erkély				
használati szempontok	lift				
használati szempontok	parkoló				
környezeti szempontok	elhelyezkedés				-15%

Összes korrekció		0%	0%	0%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		6 960	5 352	6 334	6 977
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	6 406				
Becsült piaci bérleti díj kerekítve:	1 550 000 Ft				

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	242	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	6 400	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		16 740 173 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	502 205 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	502 205 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	334 803 Ft
Költségek összesen:		1 339 214 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		15 400 959 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		220 013 700 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	165 000	39 961 350 Ft
Becsült érték:		180 052 350 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**180 100 000 Ft**azaz **Egyszáznyolcvanmillió-egyszázezer- 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 és a hozamelvű módszert fő módszerként alkalmaztam.

Tekintettel az ingatlan hozamtermelő jellegére a végső érték szempontjából a hozamelvű értékelési módszer által kapott értéket magasabb, 70%-os súlyozással vettem figyelembe.

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	156 400 000 Ft	30%	46 920 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	180 100 000 Ft	70%	126 070 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	173 000 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

173 000 000 Ft

azaz **Egyszázhetvenhárommillió- 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 8.

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: 8000004/445892/2024

2024.11.15

BUDAPEST XII.KER.**Belterület 7726/1/A/2 helyrajzi szám**

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 29. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

étterem	304	0 0	1730/10000	önkormányzati
---------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 210119/1993/1993.10.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 210119/1993/1993.10.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22

jogcím: eredeti felvétel 210119/1993/1993.10.25

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

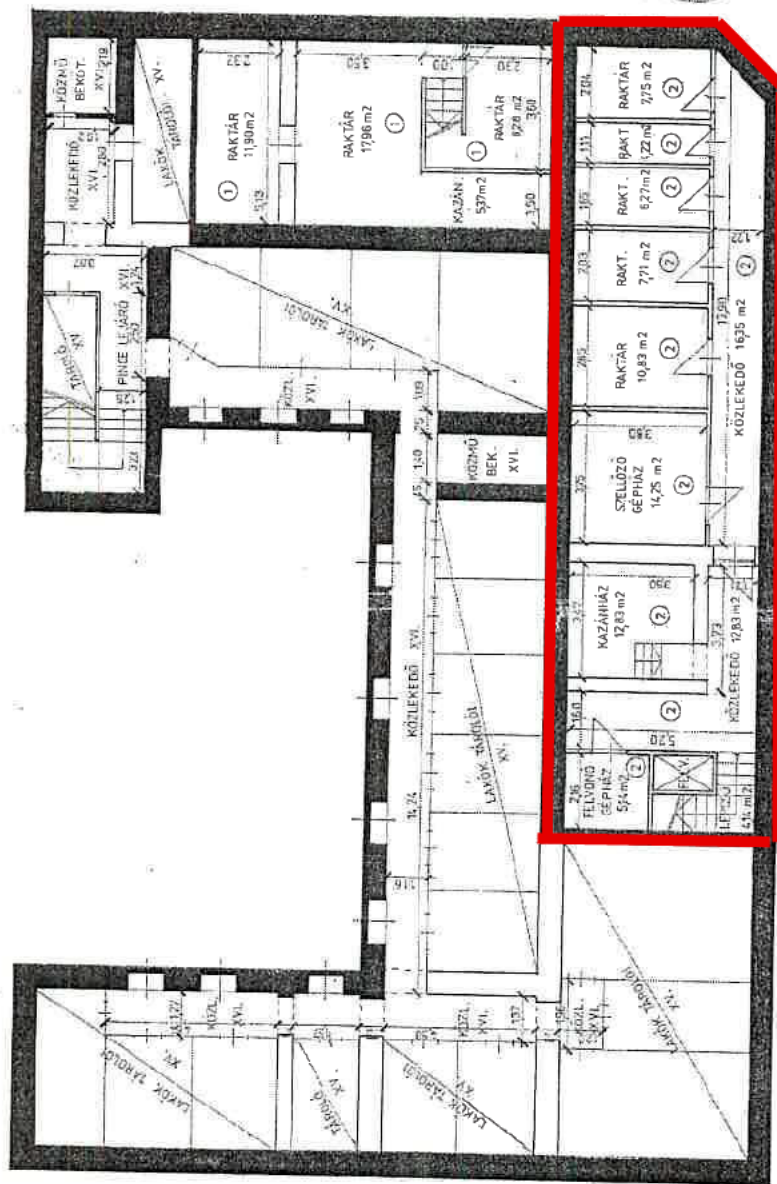
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III R É S Z

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



MEGRENDELŐ:	EP. TERV. 41-1-1-1	1972/1973
XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT	ÉLISELYUTY UTEA 58.	
NYÚJTA MÉRNEVEZÉSE:	TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ ÖNIRAT	
MUSZAKAI DOKUMENTÁCIÓ	XII. ALKOTÁS UT. 29.	1967: 7726 / 1
RAJZ MÉRNEVEZÉSE:	PIRIT ALAPÍTÁSA	MÉRTERV: 1:100
TERVEZŐ, FELMÉRŐ:	HARGITAI ZSUZSANNA	DATUM: 1993.10.

U-2 102,37 m²

U-1 43,51 m²

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 29. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



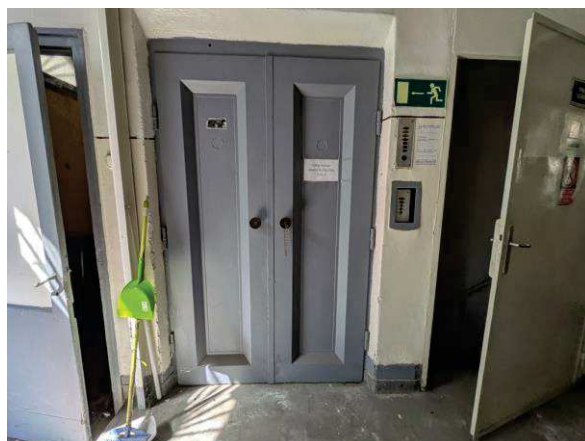
01.



02.



03.



04.



05.



06.

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 29. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07.



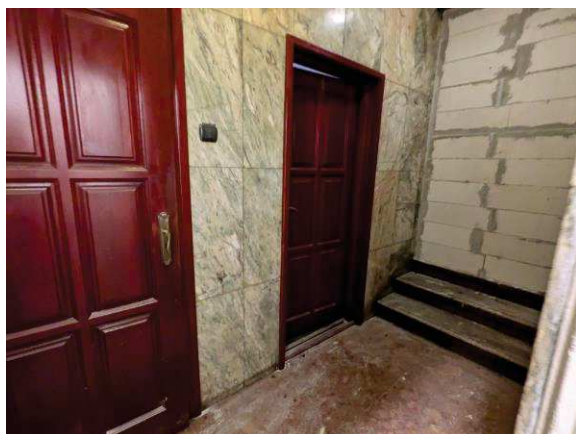
08.



09.



10.



11.



12.

FOTÓMELLÉKLET:

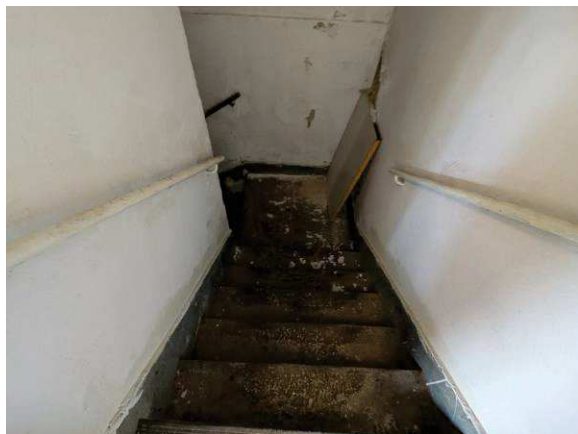
1123 Budapest, Alkotás utca 29. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

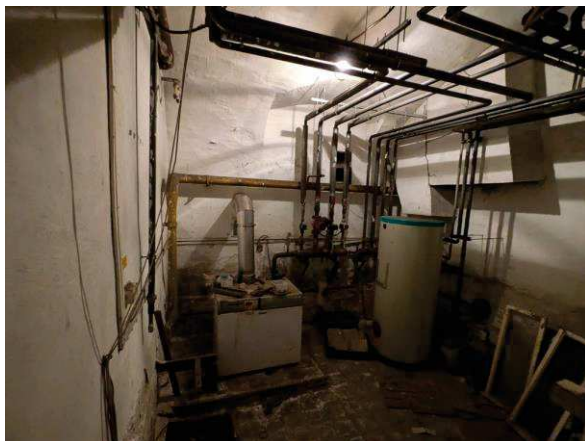
13.



14.



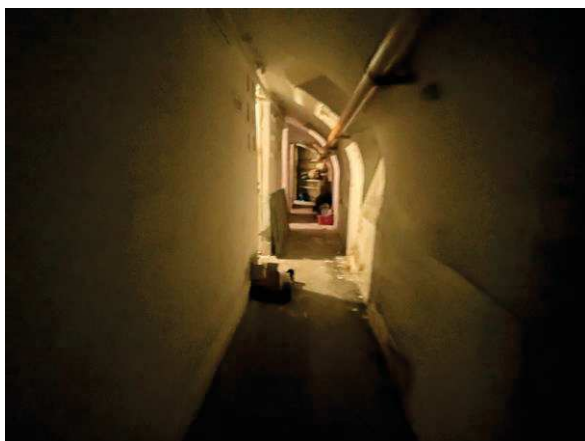
15.



16.



17.



18.

FOTÓMELLÉKLET:

1123 Budapest, Alkotás utca 29. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19.



20.



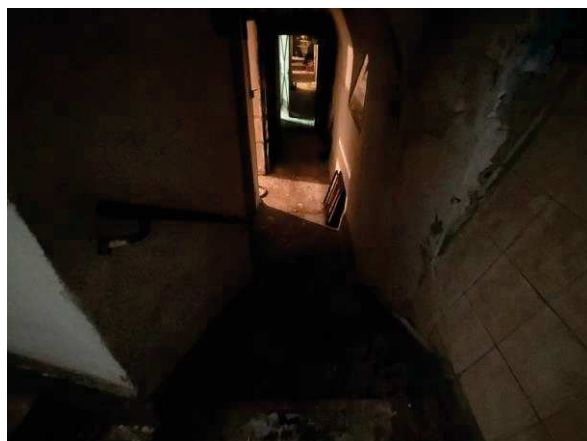
21.



22.



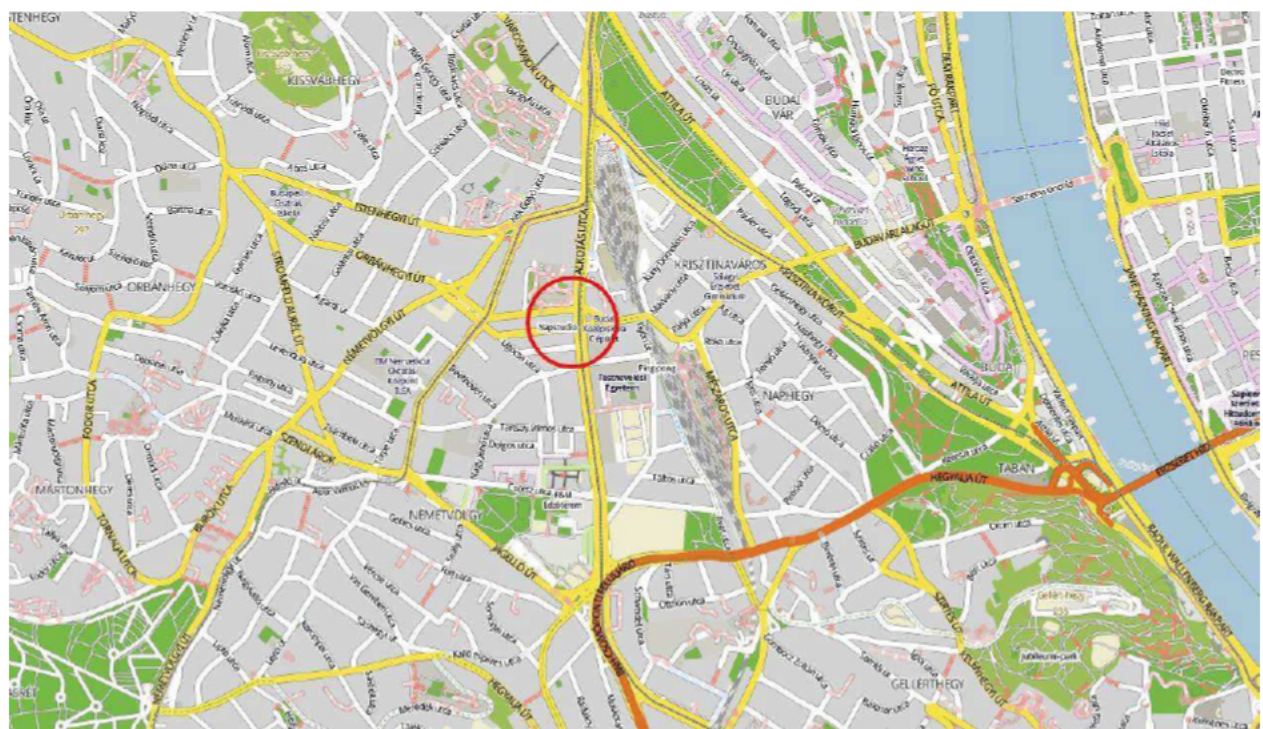
23.



24.

Földrajzi térkép:

1123 Budapest, Alkotás utca 29. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

