

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**1078 Budapest, Cserhát utca 9. 1. emelet 1. szám alatti,
33030/0/A/9 hrsz.-ú, „lakás” megnevezésű
ingatlanról**

2026. október 5.

PROVENTIS KFT.
andras.vegh@proventis.hu
+36 30 961 27 39

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY.....	3
ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1.1 Az értékelés tárgya.....	5
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság.....	5
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai.....	5
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai.....	5
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok.....	5
2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	6
3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	8
3.1 Tulajdoni lap.....	8
3.2 Beazonosíthatóság.....	8
4 INGATLAN LEÍRÁSA.....	9
4.1 Környezet.....	9
4.2 Felépítmény adatai.....	11
4.3 Helyiségkimutató.....	13
5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE.....	15
5.1 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható:.....	15
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer.....	15
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer.....	15
5.1.3 Költségalapú módszer.....	16
5.2 Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei.....	17
6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA.....	18
6.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.....	18
6.2 Hozamalapú értékelés.....	19
AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	20
7 MELLÉKLETEK.....	22

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

<i>Megrendelő</i>	
Megrendelő neve:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Megrendelő címe:	1126 Budapest, Böszörményi út 23–25.
<i>Az ingatlan azonosítása</i>	
Cím:	1078 Budapest, Cserhát utca 9. 1. emelet 1.
Helyrajzi szám:	33030/0/A/9
Megnevezés (tulajdoni lap szerint):	lakás
Jelenlegi hasznosítás:	lakás (az érték kiürített állapotra vonatkozik)
<i>Tulajdonviszonyok, jogi helyzet</i>	
Tulajdonos:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Forgalomképeség:	forgalomképes
Értékelt jog:	per-, igény- és tehermentes tulajdonjog, 1/1
Értékelés célja:	piaci (forgalmi) érték, önkormányzati értékesítéshez
<i>Az ingatlan főbb jellemzői</i>	
Alapterület (tulajdoni lap szerint):	40 m ²
Számításba vett alapterület:	40,13 m ²
Szobák száma:	1 szoba + 1 félszoba
Eszmei hányad:	415/10000
Elhelyezkedés:	1. emelet, lift nincs
Építés ideje:	1900-as évek eleje
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	gyenge, felújítandó
<i>Értékelés</i>	
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító (fő), hozamalapú (ellenőrző)
Értékesíthetőség:	átlagos
Helyszíni szemle időpontja:	2026. október 2.
Értékelés fordulónapja:	2026. október 5.
A szakvélemény érvényes:	2027. április 3-ig
BECSÜLT PIACI (FORGALMI) ÉRTÉK, KEREKÍTVE	
43 500 000 Ft azaz negyvenhárommillió-ötszázezer forint	

A szakvélemény 1 példányban készült, saját kezű aláírással hitelesítve, elektronikus (szkennelt) formában átadva. Budapest, 2026. október 5.

Proventis Kft.
 1037 Budapest, Szakóca utca 4.
 Adószám: 27989038-2-41
 Cégjegyzékszám: 01-09-370622

Végh András
 Ingatlanvagyon-értékelő
 Nytsz.: 07258/2015

ÖSSZEFOGLALÓ

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT megbízásából,

PROVENTIS KFT. (1037 Budapest, Szakóca utca 4.) elkészítette a

1078 Budapest, Cserhát utca 9. 1. emelet 1.

(hrsz: 33030/0/A/9) alatti, „lakás” megnevezésű

ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített piaci értéke:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték: 43 500 000 Ft

azaz negyvenhárommillió-ötszázezer forint

Megjegyzések:

Egyedi megrendelés alapján, az értékbecslés céljából a tárgyi ingatlan piaci értékének forgalomképes, per-, igény-, és tehermentes állapotban történő meghatározását jelölték meg, **az ingatlan önkormányzati értékesítéséről szóló döntés előkészítéséhez** történő felhasználás céljából. Az értékbecslés ettől eltérő célra csak írásos megállapodást követően használható fel. A szakvélemény a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. §-a és a XII. kerületi Önkormányzat 4/1994. (III. 2.) rendeletének 6/A. §-a figyelembevételével, az EVS 2025 ajánlásai szerint készült.

Az iratanyag tanulmányozásával egy időben, **2026.10.02-án** helyszíni szemlét tartottunk. A Megrendelő adatszolgáltatásait tényadatként kezeltük, hitelességükért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt; feltárásokat, geológiai és geodéziai méréseket nem végeztünk.

Az értékelő a megbízást független értékelőként vállalta el. Az értékelés a Megrendelő által átadott, **2025.02.25.** keltezésű tulajdoni lap alapján készült; érvényességének feltétele, hogy a fordulónapi tulajdoni lap nem tartalmaz az értéket befolyásoló bejegyzést. **Friss, hiteles tulajdoni lap bekérése javasolt.**

MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Cím:	1078 Budapest, Cserhát utca 9. 1. emelet 1.
Helyrajzi száma:	33030/0/A/9
Besorolás:	lakás

1.2 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	Az ingatlan aktuális piaci (forgalmi) értékének megállapítása az ingatlan önkormányzati értékesítéséhez (elidegenítéséhez).
Megbízás alapja:	A Megrendelővel kötött XI/372-7/2026 számú vállalkozási keretszerződés alapján, a 2026. október 1-jei megbízólevél (eseti lehívás) szerint.
Értékelt jog:	Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Tulajdoni hányad:	1/1

1.3 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Cím:	1126 Budapest, Böszörményi út 23–25.
Adószám:	15735753-2-43
Áht. azonosító:	745312
Statisztikai számjel:	15735753-8411-321-01

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	Proventis Kft.
Címe:	1037 Budapest, Szakóca utca 4.
Adószáma:	27989038-2-41
E-mail cím:	andras.vegh@proventis.hu
Telefonszám:	+36 30 961 27 39
Szakember:	Végh András (nytsz.: 07258/2015)

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megrendelő által átadott:	Tulajdoni lap – 2025.02.25.
Megbízott által beszerezett vagy készített:	Alaprajz Település térkép Fotó melléklet

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Az értékbecslő szakértőknek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltségük nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- Az értékelés feltételezi, hogy az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, közös költség, adók stb.) nem áll fenn.
- Az értékelés feltételezi, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításához szükséges valamennyi hatósági engedély és jóváhagyás rendelkezésre áll, illetve beszerezhető.
- Az érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (rejtett szerkezeti hibák, talajszennyezés, környezetre ártalmas anyagok stb.) felelősséget nem vállalunk.
- A megállapított érték tartalmazza az épület rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések értékét, az ingóságok és mobil eszközök értékét azonban nem.
- A tulajdoni lapon, illetve az alaprajzon feltüntetett és a tényleges alapterületek közötti eltérésből eredő következményekért felelősséget nem vállalunk.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- Ezen vagyonértékelő jelentés a megadottól eltérő célra nem használható. A Megrendelővel kötött szerződés alapján a Megrendelő a szakvéleményt és az elkészítése során felhasznált háttéranyagot nyilvánosságra hozhatja; ezen túl a jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértők jelen értékelés kapcsán kizárólag a Megrendelő felé tartoznak felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

- Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény – a Megrendelő által történő nyilvánosságra hozatal kivételével – a Megrendelő és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja **2026. 10. 05.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 180 napig, azaz 2027. április 3-ig érvényes**, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

Tulajdoni lap		
Cím:	1078 Budapest, Cserhát utca 9. 1. emelet 1.	
Helye:	Belterület	
Helyrajzi száma:	33030/0/A/9	
Széljegy:	-	
I. rész		
Megnevezése:	Lakás	
Területe:	40 m2	
Egyéb bejegyzés:	Eszmei hányad: 415/10000; szobák száma: 2 egész; tulajdoni forma: magán	
II. rész		
Bejegyzett tulajdonos	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat	1/1
III. rész		
Bejegyzés:	Hatályos bejegyzés nincs (a korábbi jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törölve)	

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, a mellékelt „tulajdoni lap” birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglалunk.

Az értékelés a Megrendelő által átadott, **2025.02.25.** keltezésű tulajdoni lap alapján készült. Az értékbecslés érvényességének feltétele, hogy az ingatlan fordulónapi tulajdoni lapja a fentiekhez képest nem tartalmaz olyan bejegyzést, széljegyet vagy függő beadványt (pl. jelzálogjog, hasznélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom, végrehajtási jog), amely az ingatlan értékét befolyásolja. **Az értékesítést megelőzően friss, hiteles tulajdoni lap bekérése javasolt.**

3.2 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az ingatlan a tulajdoni lap és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján nem egyértelműen beazonosítható. Az értékbecslés érvényességének feltétele, hogy a szemlén megtekintett lakás megegyezik a 33030/0/A/9 hrsz.-ú lakással.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 KÖRNYEZET

Tágabb környezet:	
Vármegye:	Pest vármegye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád vármegye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, délről Bács-Kiskun vármegye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom vármegye határolja. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló közigazgatási egység, nem tartozik Pest vármegyéhez.
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb települése. Az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja, emellett Pest vármegye székhelye is, ugyanakkor nem része annak. A 2022. évi népszámlálás szerint lakónépessége mintegy 1,7 millió fő, agglomerációjával együtt meghaladja a 2,5 millió főt. A város területe 525,14 négyzetkilométer, ebben a tekintetben is első az ország települései között.
Kerület:	Erzsébetváros, Budapest VII. kerülete a főváros pesti oldalán, a belső kerületek között fekszik. Északon a VI., nyugaton az V., délen a VIII., keleten a XIV. kerület határolja; határait a Király utca és a Városligeti fasor, a Dózsa György út, a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, valamint a Károly körút jelöli ki. Területe 2,09 km ² , lakónépessége 48 825 fő (2025. január 1.). A kerületen áthalad a Nagykörút (Erzsébet körút); tömegközlekedését a 4-es és 6-os villamos, az M2-es metró, valamint számos autóbusz- és trolibuszjárat biztosítja, határán található a Keleti pályaudvar. A kerület 2010-ben elnyerte az Értékgazdag Település címet; városrészei Belső-Erzsébetváros és Külső-Erzsébetváros.
Szűkebb környezet:	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az ingatlan a VII. kerület keleti részén, Külső-Erzsébetváros városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, az Alpár utca és a Cserhát utca találkozásánál található. A terület sűrűn beépített, zárt sorú beépítésű, a zöldterület aránya kevesebb, mint 20%. Mindkét utca sík felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, mindkét oldalon járdázott mellékút. A környező épületek jellemzően az 1900-as évek elején épült bérház jellegű lakóépületek, műszaki állapotuk néhány kivételtől eltekintve közepes vagy jó, az utcakép rendezett. A parkolás az utcán, fizető övezetben megoldható.
Megközelíthetősége:	Aszfaltozott, járdázott úton
Közlekedési eszközök:	Autóbusz, villamos, trolibusz, metró (M2, Keleti pályaudvar) és vasút; a megállók gyalogosan könnyen elérhetők.
Infrastrukturális	A lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében

ellátottsága	hiánytalanul megtalálhatók. Az infrastrukturális ellátottság kiváló.
Gazdasági, piaci környezet	A Magyar Nemzeti Bank 2026. májusi Lakáspiaci jelentése szerint a lakások 2025-ben országosan nominálisan 23,5%-kal, reálértéken 19,0%-kal emelkedtek, ami az elmúlt negyedszázad legnagyobb reáldrágulása; Budapesten és a megyei jogú városokban az áremelkedés meghaladta az országos átlagot. A keresletet 2025 szeptemberétől jelentősen élénkítette az Otthon Start Program kedvezményes hitelkonstrukciója. Az MNB becslése szerint 2025 negyedik negyedévében a lakások 22,5%-kal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet. 2026-ban a piac lassulni kezdett: az adásvételek száma 2026 első negyedévében 18%-kal maradt el az előző év azonos időszakától. Az MNB lakásárindexe szerint 2026 második negyedévében a lakások negyedéves alapon országosan 1,1%-kal, Budapesten 0,6%-kal csökkentek, éves összevetésben ugyanakkor országosan 12,3%-os, Budapesten 8,3%-os növekedés mutatkozott. A budapesti újlakás-piacon a szabad kínálat 2026 elejére történelmi csúcsra, mintegy 9500 lakásra emelkedett, ami a kínálati oldal bővülését jelzi. Mindezek alapján rövid távon stagnáló, enyhén korrigáló árszint, hosszabb távon reálértéken mérsékelt értéknövekedés prognosztizálható. A hasonló paraméterekkel rendelkező kisméretű, felújítandó lakásokból a környéken a kínálat bőséges; a lakás felújítási igénye miatt értékesíthetősége átlagos, becslésünk szerint 3–6 hónapos időtartamon belül lehetséges.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében jellemzően az 1900-as évek elején épült, többemeletes, bérház jellegű lakóépületek találhatók, földszintjükön kereskedelmi és szolgáltató egységekkel.

4.2 FELÉPÍTMÉNY ADATAI

<i>Telek általános jellemzői</i>	
Övezeti besorolás:	Nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	Közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	Szabályos téglalap
Tájolás, lejtési viszonyok:	DNy-i és ÉNy-i utcafronti, sík felszínű saroktelek
Beépítés módja:	Keretes beépítés, előkert nélküli
Beépítettség mértéke:	kb. 80%
Kerítettség:	Minden oldalról kerített
Növényzet:	Betonozott belső udvar, növényzet nincs
Körny.védelmi kockázat:	Nem vélelmezhető

<i>Felépítmény műszaki adatai</i>	
Építés éve:	1900-as évek eleje
Beépítés módja:	Keretes, zárt sorú, előkert nélküli
Az épület tagolódása:	Földszint + 2 emelet
Építési mód:	Hagyományos építési mód
Alapozás:	Feltehetőleg kő vagy téglalap
Aljzatszigetelés:	Nem ismert
Függőleges teherhordó sz:	Hagyományos téglalap falazat
Vízszintes teherhordó sz:	Acélgerendás közbenső födém, fa zárófödém
Válaszfalak:	Tégla
Tető formája, szerkezete:	Fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	Cserépfedés
Homlokzat:	Vakolt, színezett
Lábazat:	Vakolt
Bádorgozás, vízelvezetés:	Vízelvezetés megoldott
Lift:	Nincs
Fizikai állapot átlagosan:	Közepes
Szerkezeti hibák, épület műszaki állapota (szemle időpontjában):	Az épület közepes műszaki állapotú; a szemle során szemrevételezéssel jelentős szerkezeti hibát nem tapasztaltunk.

<i>Közművesítettség</i>	
Elektromos ellátás:	Közüemi ellátás - saját mérőóra
Vízellátás:	Települési vízhálózat – értékelt ingatlanban kiépített, a vízórát leszerelték

Gázellátás:	Kiépített hálózat – az értékelt lakásban gázellátás és gázóra nincs
Szennyvízelvezetés:	Közcsonna
Egyéb:	-

<i>Albetét műszaki adatai</i>	
Felépítmény típusa	Társasházi lakás
Jelenlegi hasznosítás:	Lakás
Legcélszerűbb használat:	Lakás
Komfortfokozata:	Komfortos
Lakás padozat burkolat:	Parketta; vizes helyiségekben kerámia járólappal
Belső falfelület:	Vakolt, festett; vizes helyiségekben csempe
Nyílászáróinak szerkezete:	Kétrétegű hőszigetelt üvegezésű műanyag ablakok (10–15 éve cserélve), fa bejárati ajtó
Fűtési mód, hő-leadók:	Elektromos fűtőpanelek (2 db)
Melegvíz-ellátás:	Villanybojler
Szellőzés:	Természetes szellőzés; a fürdőszoba és a WC ablaktalan, önálló szellőzéssel nem rendelkezik
Alaprajzi elrendezés:	Korszerűtlen (galériás)
Szobák száma:	1 egész + 1 félszoba
Helyiségek:	Lásd helyiség lista.
Alapterületek:	Lásd helyiség lista.
Belmagasság:	3,5 m
Elhelyezkedés:	1. emelet, bejárat a függőfolyosóról
Tájolás (lakószobák):	Délnyugati, utcai (Cserhát utca)
Benapozottság:	Jó
Hűtés:	Nincs
Tároló:	Nem ismert
Parkolás:	Utcai parkolás, fizető övezet
Műszaki állapot:	Felújítandó
Esztétikai állapot:	Gyenge, felújítandó
Felújítás/korsz. időpontja:	-
Felújítás:	-
Fizikai állapot:	60%

Általános ismertetés

Az értékelt ingatlan a Cserhát utca 9. szám alatti, az 1900-as évek elején épült, földszint + 2 emeletes, belső udvaros, függőfolyosós, klasszikus bérház jellegű lakóépület 1. emeletén található. Az épület saroktelken áll, homlokzata vakolt, színezett, műszaki állapota közepes, lift nincs.

A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik. Konyhából, egy szobából és egy félszobából, valamint fürdőszobából és különálló WC-ből áll; a félszoba felett fa szerkezetű galéria található. A lakószobák délnyugati tájolásúak, ablakaik a Cserhát utcára néznek, a benapozottság elfogadható. A belmagasság 3,5 m. A lakás komfortos besorolású. A fűtést 2 db elektromos fűtőpanel, a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja; gázellátás és gázóra nincs, a vízórát leszerelték, önálló villanyóra van. A homlokzati nyílászárók hőszigetelt üvegezéssű műanyag szerkezetek, a bejárati ajtó korszerűtlen fa szerkezet. A konyha leromlott állapotú, cserére szorul. A lakás gyenge műszaki állapotú, felújítandó.

Az ingatlan alapterülete a tulajdoni lapon 40 m^2 , a felmérési alaprajz szerinti helyiségkimutatás alapján $40,13\text{ m}^2$, a kettő összhangban van. A tulajdoni lapon 2 egész szoba szerepel, az alaprajz szerint a lakás 1 szobás + 1 félszobás. Az értékbecslés során $40,13\text{ m}^2$ alapterülettel számolunk; a galéria területét nem vettük figyelembe.

4.3 HELYISÉGGKIMUTATÁS

<i>Helyiség lista</i>			
<i>Helyiség neve</i>	<i>Alapterület</i>	<i>Redukálás</i>	<i>Redukált at.</i>
Konyha	9,09 m ²	100%	9,09 m ²
Szoba	18,98 m ²	100%	18,98 m ²
Félszoba	7,80 m ²	100%	7,80 m ²
Fürdőszoba	3,55 m ²	100%	3,55 m ²
Wc	0,71 m ²	100%	0,71 m ²
Lakótér összesen:	40,13 m ²	100%	40,13 m ²
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN			40,13 m²

Megjegyzés:

- Az alapterületeket a rendelkezésre álló felmérési alaprajz alapján vettük fel.

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” /definíció: Európai Értékelési Szabványok – EVS 2025) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításra alapuló (fő) és a hozamszámításon alapuló (ellenőrző) módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelési módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pl.: családi házak, öröklakások, telkek stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pl.: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok stb.

A költségalapú értékelési módszer alkalmazási területe:

- Különleges rendeltetésű építmények esetén (hidak, erőművek, templomok, stb.)
- Kárérték meghatározásakor
- Takart műtárgyaknál
- Félkész, építés alatt lévő építményeknél
- Kontroll értékként
- Amennyiben más módszer nem áll rendelkezésre

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ MÓDSZER

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság

- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati és realizált adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Az értékbecsítő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

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 tisztá 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:

Az 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. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER

A költségalapú (nettó pótlási érték elvű) megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Értékképzés.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a

költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

5.2 AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
 - a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
 - b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
 - c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
 - az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
 - azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
 - az ingatlant bemutató fotó.

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító	2. összehasonlító	3. összehasonlító	4. összehasonlító	5. összehasonlító
Cím	VII. ker., Cserhát utca 9. 1. em. 1.	VII, Külső-Erzsébetváros - Ligetváros	VII, Külső-Erzsébetváros	VII, István utca	VII, Murányi utca	VII, Cserhát utca
Alapterület	40,13 m ²	38 m ²	42 m ²	41 m ²	37 m ²	42 m ²
Ajánlati / eladási ár		52 500 000 Ft	54 900 000 Ft	53 500 000 Ft	54 900 000 Ft	57 500 000 Ft
Adat ideje / forrása		2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com
Kínálat (K) / realizált (R)		K	K	K	K	K
Általános leírás		1950 előtt épült, téglá, 3. emeleti, lift nélküli th., felújított állapotú, gázkonvektor fűtéses, komfortos lakás	1950 előtt épült, téglá, 3. emeleti, liftes th., felújítandó, cserépkályha fűtéses, komfortos lakás, utcai fekvés	1950 előtt épült, téglá, 2. emeleti, lift nélküli th., jó állapotú, gázkazán fűtéses, összkomfortos lakás	1950 előtt épült, téglá, 3. emeleti, lift nélküli th., közepes állapotú, gázkazán fűtéses, összkomfortos lakás	1950 előtt épült, téglá, 2. emeleti, lift nélküli th., felújított állapotú, gázkonvektoros, komfortos lakás
Fajlagos egységár (Ft/m ²)		1 381 579	1 307 143	1 304 878	1 483 784	1 369 048
Kínálati / időbeli korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 243 421	1 176 429	1 174 390	1 335 405	1 232 143
Korrekciós tényezők						
Környezeti szempontok						
Elhelyezkedés-tájolás	Külső-Erzsébetváros	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építészeti szempontok						
Lakás mérete	40,13 m ²	38 m ²	42 m ²	41 m ²	37 m ²	42 m ²
korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés	1. emelet, lift nincs	zárszínti, lift nincs	3. emelet, liftes	2. emelet, lift nincs	3. emelet, lift nincs	2. emelet, lift nincs
korrekció		+5%	0%	0%	+5%	0%
Szobák száma, alaprajzi elrendezés	1 szoba + 1 félszoba, galériás	1 szoba	1 + 1 félszoba	1 szoba	1 + 1 félszoba	1 szoba
korrekció		+5%	0%	+5%	0%	+5%
Építési mód	hagyományos, téglá	téglá	téglá	téglá	téglá	téglá
korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki szempontok						
Épület állapota	közepes	közepes	közepes	közepes	közepes	közepes
korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Lakás műszaki állapota	gyenge, felújítandó	felújított	közepes	jó	közepes	felújított
korrekció		-20%	-10%	-15%	-10%	-20%
Fűtés-komfortfokozat	elektromos fűtőpanel, komfortos	konvektor	gázhérás	gázkazán	gázkazán	gázkonvektor
korrekció		0%	0%	-5%	-5%	0%
Összes korrekció		-10%	-10%	-15%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		1 119 079	1 058 786	998 232	1 201 865	1 047 321
Figyelembe vett összehasonlító adatok száma						5 db
Átlagos korrigált fajlagos ár						1 085 057 Ft/m ²
Becsült piaci érték (átlagár × 40,13 m ²)						43 543 319 Ft
Kerekítve (100 000 Ft-ra)						43 500 000 Ft

Piaci összehasonlításra alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

43 500 000 Ft

6.2 HOZAMALAPÚ ÉRTÉKEKÉLÉS

Megnevezés	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító	2. összehasonlító	3. összehasonlító
Cím	VII. ker., Cserhát utca 9.	VII. Marek József utca	VII. Cserhát utca	VII. Hernád utca
Alapterület	40,13 m ²	36 m ²	42 m ²	41 m ²
Havi bérleti díj		170 000 Ft/hó	230 000 Ft/hó	175 000 Ft/hó
Adat ideje / forrása		2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com	2026.10, ingatlan.com
Fajlagos egységár (Ft/m²/hó)		4 722	5 476	4 268
Kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m²/hó)		4 486	5 202	4 055
Korrekciós tényezők				
Környezeti szempontok				
Elhelyezkedés	Külső-Erzsébetváros	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció		0%	0%	0%
Építészeti szempontok				
Lakás mérete	40,13 m ²	36 m ²	42 m ²	41 m ²
korrekció		-5%	0%	0%
Emelet / lift	1. emelet, lift nincs	zárszíni, lift nélkül	hasonló	hasonló
korrekció		+5%	0%	0%
Műszaki szempontok				
Lakás műszaki állapota	felújítás után bérbeadható állapotban	közepes	jó	közepes
korrekció		+5%	0%	+5%
Fűtés	elektromos fűtőpanel	gázkonvektor	gázfűtés	gázfűtés
korrekció		0%	0%	0%
Használati szempontok				
Bútorozottság, felszereltség	bútorozatlan	bútorozott, gépesített	hasonló	hasonló
korrekció		0%	0%	0%
Szobaszám		1 szoba	1 szoba	1 szoba
korrekció		+5%	+5%	+5%
Összes korrekció		+10%	+5%	+10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²/hó)		4 935	5 462	4 460

Hozamszámítás	Paraméter	Számítás alapja	Összeg
Figyelembe vett összehasonlító adatok száma		bérleti összehasonlító adatok	3 db
Hasonlító átlagár m²-re		korrigált fajlagos bérleti díjak átlaga	4 953 Ft/m²/hó
Éves bérleti díj		átlagár × 40,13 m ² × 12 hónap	2 384 940 Ft
Tervezhető éves bevétel	95%	kihasználtság és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5%	2 265 693 Ft
Felépítmény pótlási költsége	600 000 Ft/m ²	pótlási költség × 40,13 m ²	24 078 000 Ft
Felújítási költség	0,5%	felépítmény pótlási költségének 0,5%-a	120 390 Ft
Menedzselési költség	2%	éves bérleti bevétel 2%-a	45 314 Ft
Éves tiszta jövedelem		tervezhető bevétel – felújítási – menedzselési költség	2 099 989 Ft
Tőkésítési ráta	5,0%	ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta	
Tőkésített érték (felújított, bérbeadható állapotban)		$PV = c / (r - g) = \text{éves tiszta jövedelem} / \text{tőkésítési ráta}$	41 999 784 Ft
Bérbeadásához szükséges ráfordítás (levonás)	225 000 Ft/m ²	felújítás a bérbeadható állapotig × 40,13 m ²	-9 029 250 Ft
Hozamszámításon alapuló érték		tőkésített érték – ráfordítás	32 970 534 Ft
Kerekítve		100 000 Ft-ra kerekítve	33 000 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értébecslés alapján az ingatlan értéke:

33 000 000 Ft

AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg, ellenőrző módszerként a hozamalapú megközelítést alkalmaztuk. Az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve a piaci összehasonlító módszerrel számított érték közelíti meg legjobban a valós forgalmi értéket, ezért a végső érték meghatározásakor ezt 100%-os súllyal vettük figyelembe.

Végső forgalmi érték:

Az alkalmazott módszerek	Szerepe	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	fő módszer	43 500 000 Ft	100%	43 500 000 Ft
Hozamalapú módszer	ellenőrző módszer	33 000 000 Ft	0%	0 Ft
Költségalapú módszer	nem alkalmazott	–	0%	–
Az ingatlan egyeztetett értéke, kerekítve:				43 500 000 Ft

Összesített forgalmi érték:

43 500 000 Ft

azaz negyvenhárommillió-ötszázezer forint

A hozamalapú érték (33 000 000 Ft) 24%-kal elmarad a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéktől. Az eltérés a lakáspiac sajátosságaiból (saját lakáscélú kereslet, alacsony bérleti hozamok) és a felújítási ráfordítás levonásából adódik, ezért a hozamalapú értéket ellenőrző módszerként vettük figyelembe.

A szakvélemény 1 példányban készült, saját kezű aláírással hitelesítve, elektronikus (szkennelt) formában átadva.

Budapest, 2026. október 5.

Proventis Kft.

1037 Budapest, Szakóca utca 4.
Adószám: 27989038-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-370622

Végh András

Ingatlanvagyon értékelő

Nytsz.: 07258/2015

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott Végh András ingatlanvagyon-értékelő (nyilvántartási szám: 07258/2015) nyilatkozom, hogy a szakvélemény elkészítéséhez szükséges szakmai képesítéssel rendelkezem, az ingatlanvagyon-értékelők névjegyzékében szerepelek. Az értékelt ingatlantól, a Megrendelőtől és az ügylet résztvevőitől független vagyok, az ingatlanban sem közvetlen, sem közvetett érdekeltségem nincs. Ellenem, valamint a Proventis Kft. ellen szakmai tevékenységgel összefüggésben peres eljárás nincs folyamatban, szakszerűtlen munkavégzés miatt figyelmeztetésben nem részesültem. Kijelentem továbbá, hogy sem én, sem a Proventis Kft., annak tagja, munkavállalója, illetve ezek közeli hozzátartozója a XI/372-7/2026 számú vállalkozási keretszerződés időtartama alatt és annak megszűnését követő 1 évig nem köt szerződést az értékelt ingatlan tekintetében.

Budapest, 2026. október 5.

Proventis Kft.
1037 Budapest, Szakóca utca 4.
Adószám: 27989038-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-370622

Végh András
Ingatlanvagyon-értékelő
Nytsz.: 07258/2015

7 MELLÉKLETEK

Melléklet	Csatolva	Megjegyzés
Tulajdoni lap másolata	x	2025.02.25.
Megbízólevél (eseti lehívás)	x	2026.10.01.
Alaprajz	x	Felmérési alaprajz
Társasházi alapító okirat (kivonat)	o	nem állt rendelkezésre
Egyéb	o	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	
Fényképfelvételek (számozott, feliratozott)	x	

x = csatolva, o = nem csatolt

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/56820/2025
2025.02.25

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33030/0/A/9 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 9. 1. emelet. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	40	2 0	430/10000	magán
Bejegyző határozat: 500007/122/1997/97.06.26				
			törlő határozat: 167921/2/1997/94.07.25	
lakás	40	2 0	415/10000	magán
Bejegyző határozat: 167921/2/1997/1997.06.23				

1. bejegyző határozat: 500007/122/1997/97.06.26
Az alapítóokirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

I I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 167216/1/1994/94.07.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 43042/1990/II.13./
törlő határozat: 167216/1/1994/94.07.22
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Nagy Judit
szül. : 1971
a.név : Schiller Éva
cím : 1070 BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 9.I.1.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 199409/2/1994/94.09.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 167216/1/1994/94.07.22
törlő határozat: 199409/2/1994/94.09.09
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kovács Péter
szül. : 1976
a.név : Szalai Judit
cím : 1141 BUDAPEST Mályva köz 8

5. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 254185/1/1999/96.09.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 199409/2/1994/94.09.09
törlő határozat: 254185/1/1999/96.09.09
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Batinkov János
szül. : 1960
a.név : Kovács Éva
cím : 1078. BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 9.I.1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/56820/2025
2025.02.25

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33030/0/A/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 254185/1/1999/96.09.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 199409/2/1994/94.09.09
törlő határozat: 254185/1/1999/96.09.09
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Batinkov Zsuzsanna
szül. : 1973
a.név : Balogh Ágnes
cím : 1078 BUDAPEST VII.KER. Cserhát utca 9.

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 254185/1/1999/96.09.09
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 161441/1/1999/94.11.29
törlő határozat: 203793/1/1999/96.08.13
Jelzálogjog 600 000 FT, azaz hatszázezer FT és járulékaik erejéig.
jogosult:
név: OTP VII.KERÜLETI FIÓKJA
cím : 1072 BUDAPEST VII.KER. Király utca 47.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 161441/1/1999/94.11.29
törlő határozat: 203793/1/1999/96.08.13
Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/1.
jogosult:
név: OTP VII.KERÜLETI FIÓKJA
cím : 1072 BUDAPEST VII.KER. Király utca 47.

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



Proventis Kft.

Végh András
ügyvezető

Email:
andras.vegh@proventis.hu

Tárgy: megbízólevél

Iktatási szám: XI-~~1286~~-10/2026

Ügyintéző: Lendvály-Varga Andrea
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Telefonszám: 224-5976

email cím: vagyongazdalkodas@hegyvidek.hu

www.hegyvidek.hu

MEGBÍZÓLEVÉL

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (1126 Bp. Böszörményi út 23-25.)
hatályos vállalkozási keretszerződés alapján megbízza a

Proventis Kft.-t
(1037 Budapest, Szakócs u. 4.
képviseli: Végh András ügyvezető)

az alábbi ingatlanok értékelési szakvéleményeinek aktualizálásával:

- Budapest, VII. kerület, 33030/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest, VII. kerület, Cserhát u. 9. I. em. 1. szám alatt található lakás megnevezésű ingatlan;
- Budapest XII. kerület, 7649/0/A/41 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Győri út 1. III. em. 23. szám alatt található, öröklakás megnevezésű ingatlan és a
- Budapest XII. kerület, 7754/0/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Beethoven u. 4. szám alatt található garázs megnevezésű ingatlan.

Az értékbecslés elkészítésének célja: **értékesítés**

Az ingatlanok üresek, a kulcs a Gazdasági Ellátó Szolgálattól (1126 Budapest, Királyhágó u. 18., üi.: Bruckner Judit, telefonszám: 30-893-4827 átvehető.

Budapest Hegyvidék, 2026. 10. 01.

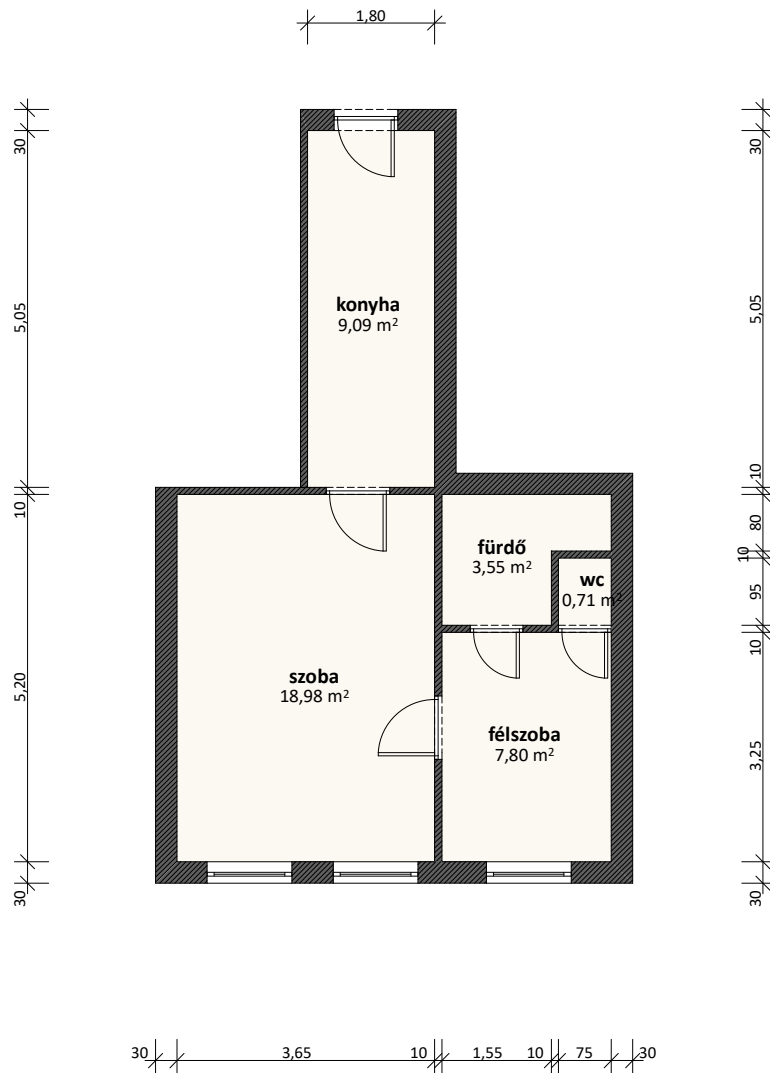


dr. Serényi Beatrix
irodavezető

Melléklet:

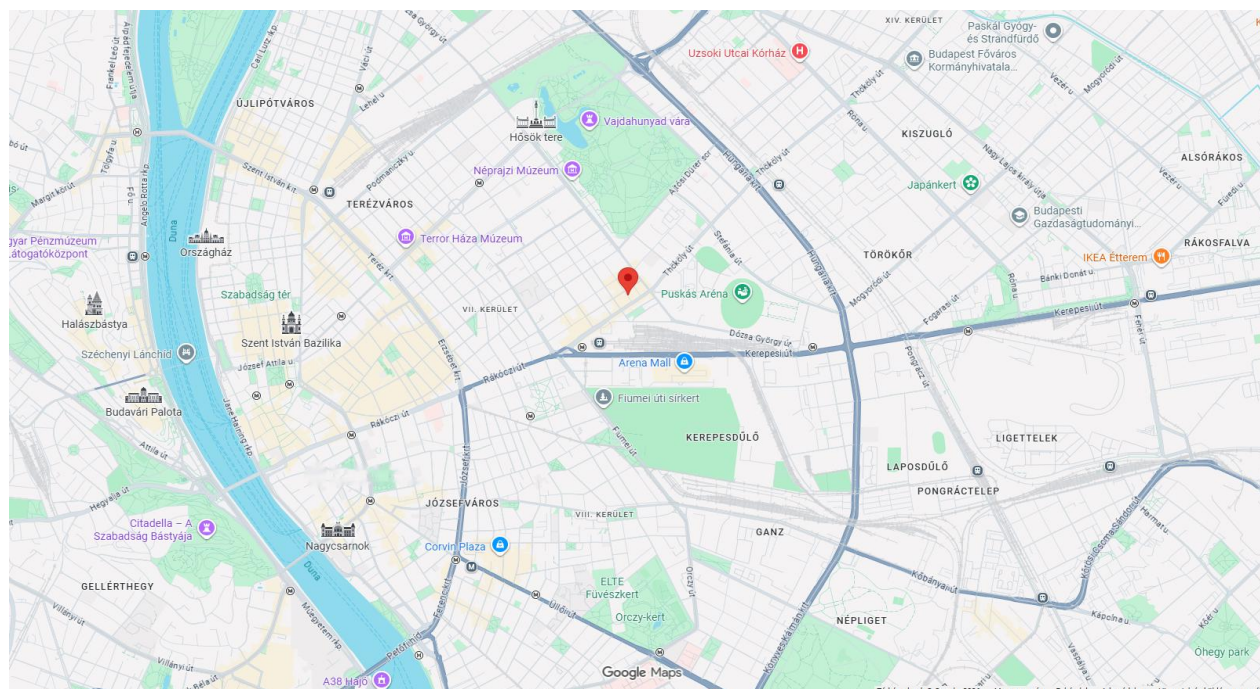
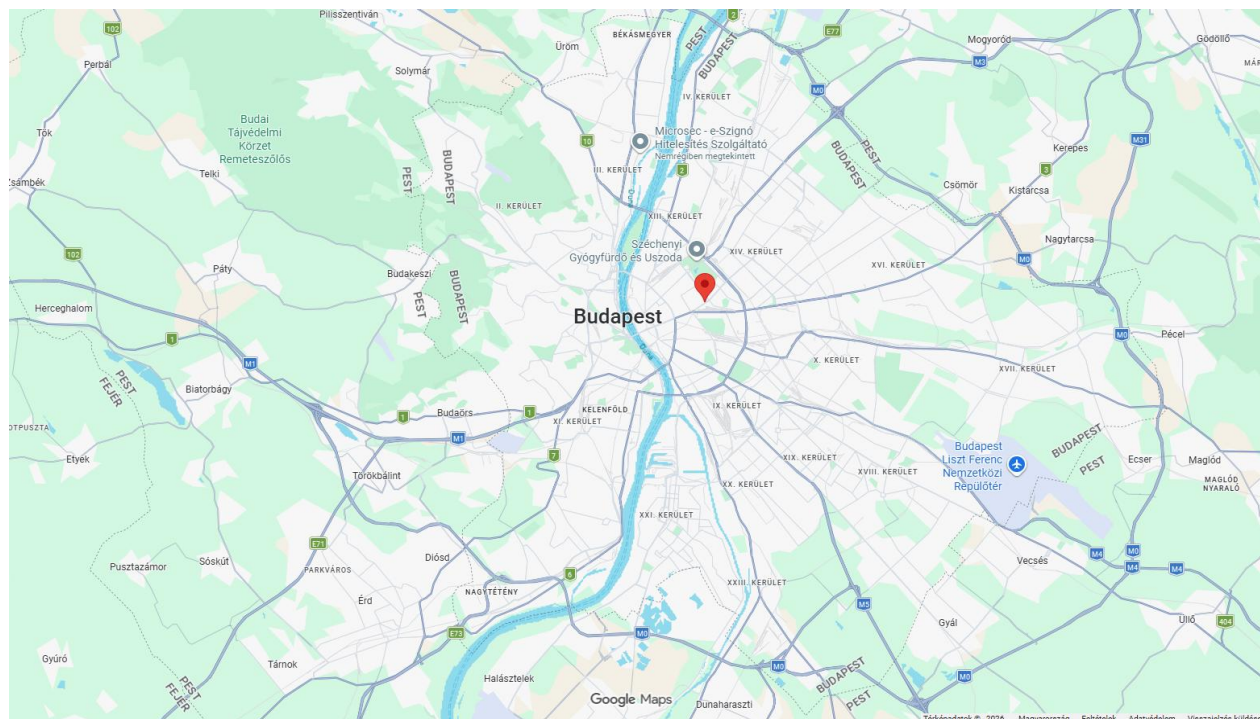
- korábbi szakvélemények

lakás alaprajz, bm: 3,50 m



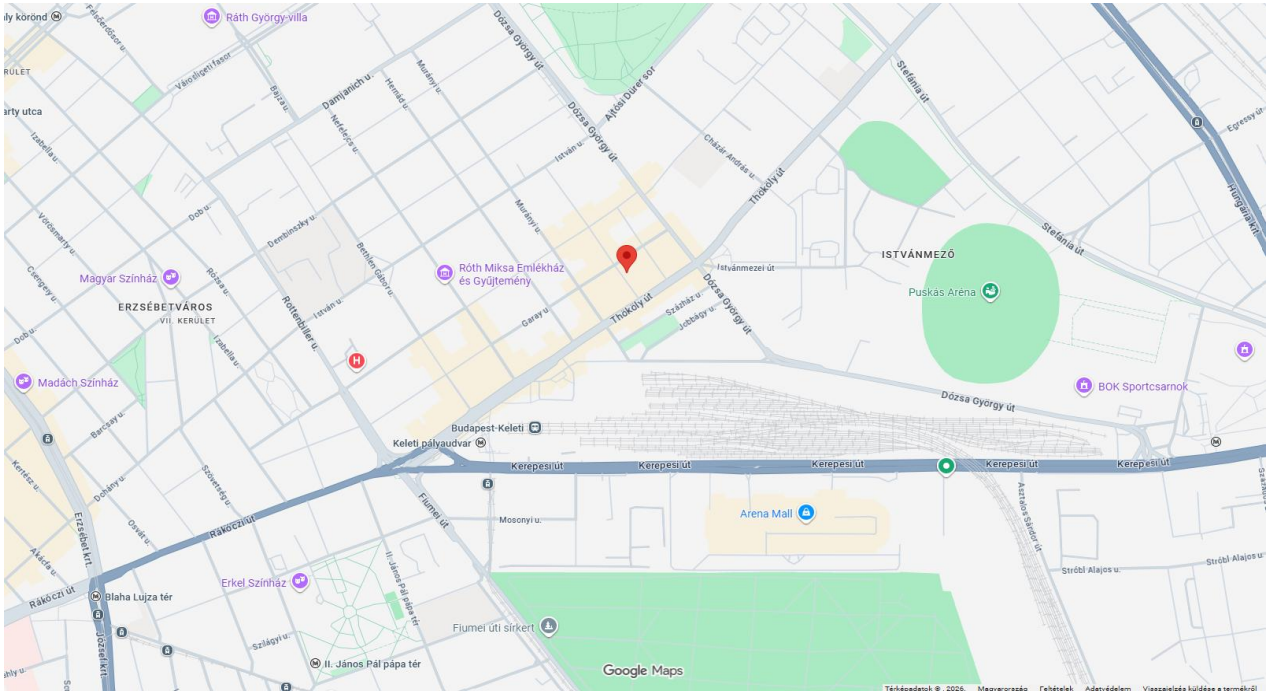
Az ingatlan elhelyezkedése, légi felvétele

cím:	1078 Budapest	Cserhát utca 9. 1. emelet. ajtó:1.
hrsz:	33030/0/A/9	

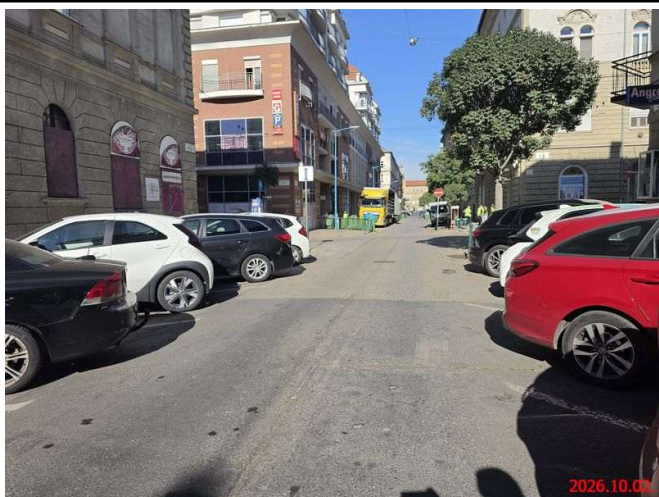


www.googlemaps.hu

Az ingatlan elhelyezkedése, légi felvétele			
cím:	1078 Budapest	Cserhát utca 9. 1. emelet. ajtó:1.	
hrsz:	33030/0/A/9		



www.googlemaps.hu



01 - Utcakép (1)



01 - Utcakép (2)



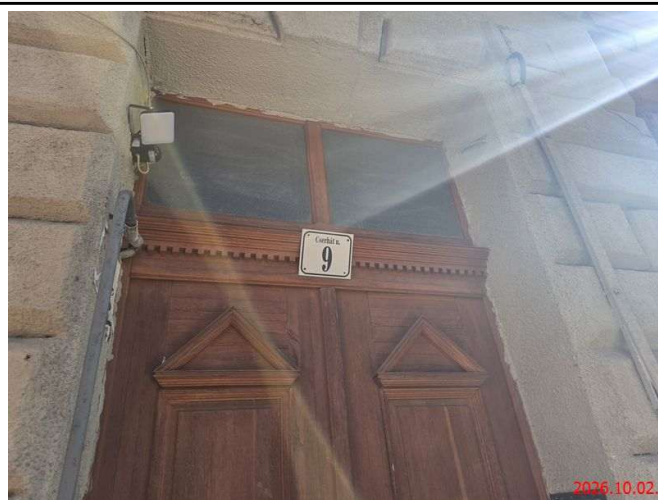
02 - Homlokzat (1)



02 - Homlokzat (2)



02 - Homlokzat (3)



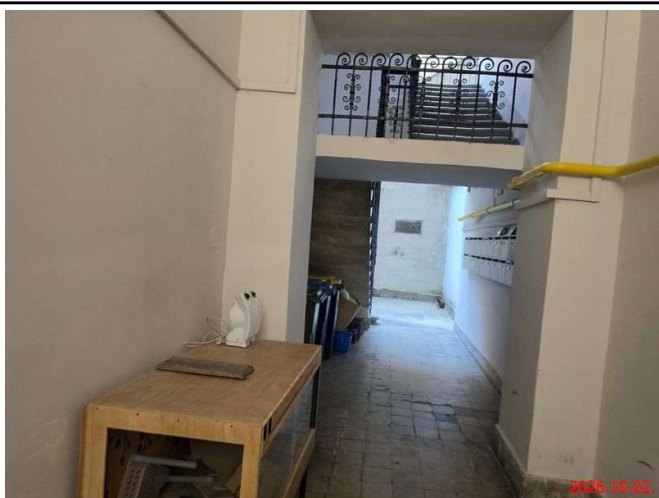
03 - Ház bejárata (1)



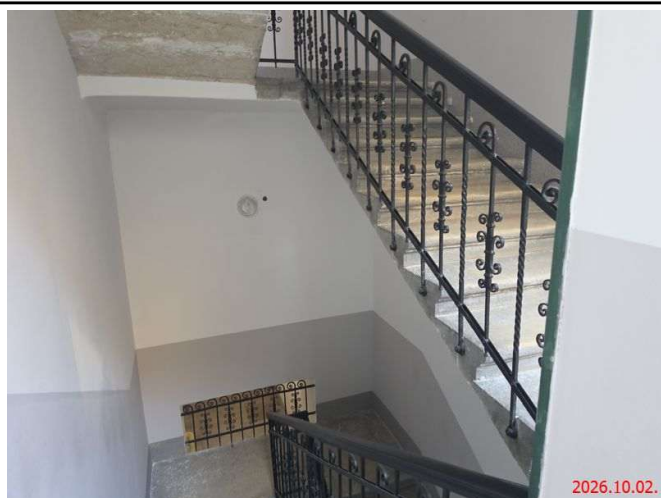
03 - Ház bejárata (2)



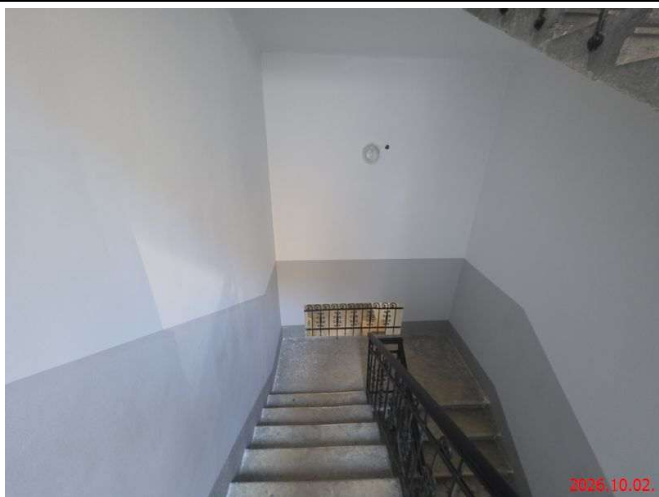
04 - Lépcsőház (1)



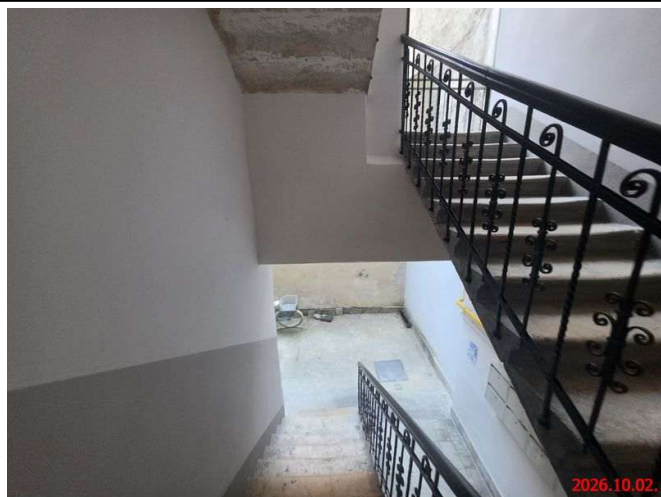
04 - Lépcsőház (2)



04 - Lépcsőház (3)



04 - Lépcsőház (4)



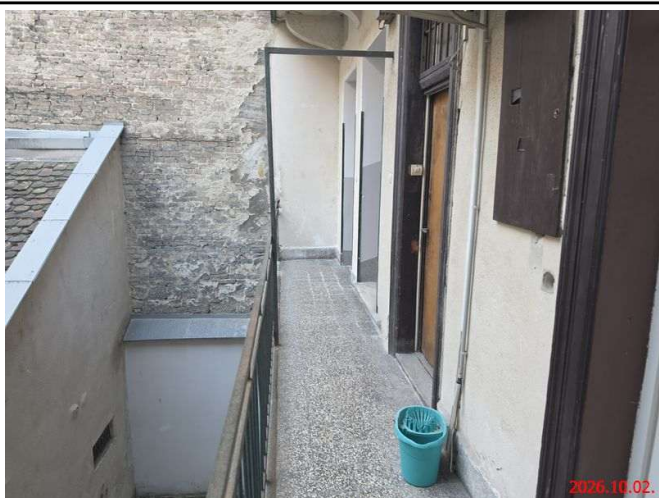
04 - Lépcsőház (5)



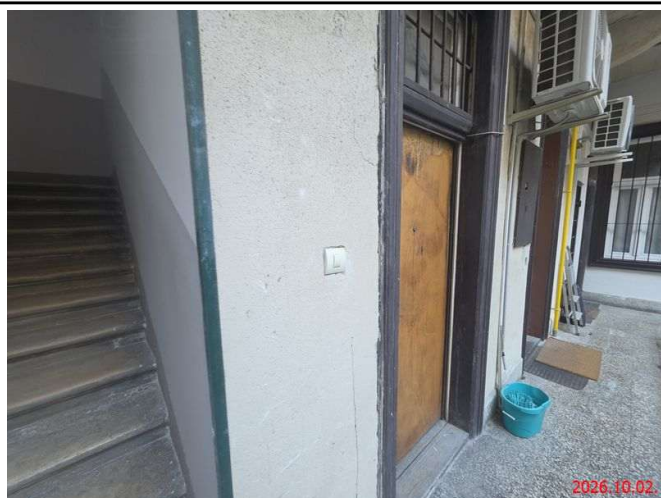
05 - Belső udvar és homlokzat (1)



05 - Belső udvar és homlokzat (2)



05 - Belső udvar és homlokzat (3)



06 - Lakás bejárata (1)



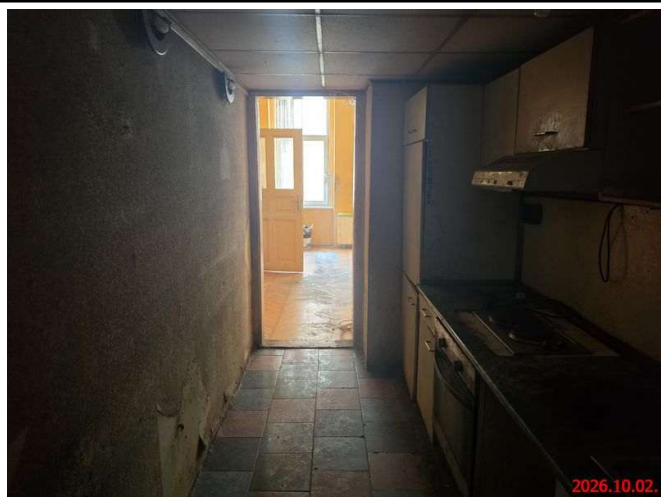
06 - Lakás bejárata (2)



07 - Konyha (1)



07 - Konyha (2)



07 - Konyha (3)



07 - Konyha (4)



07 - Konyha (5)



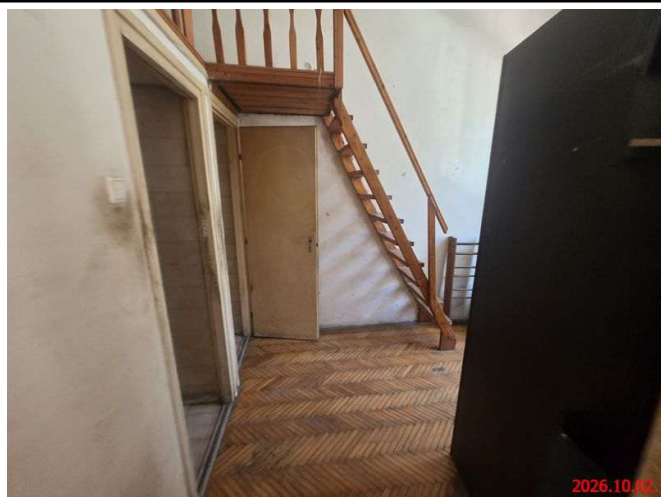
07 - Konyha (6)



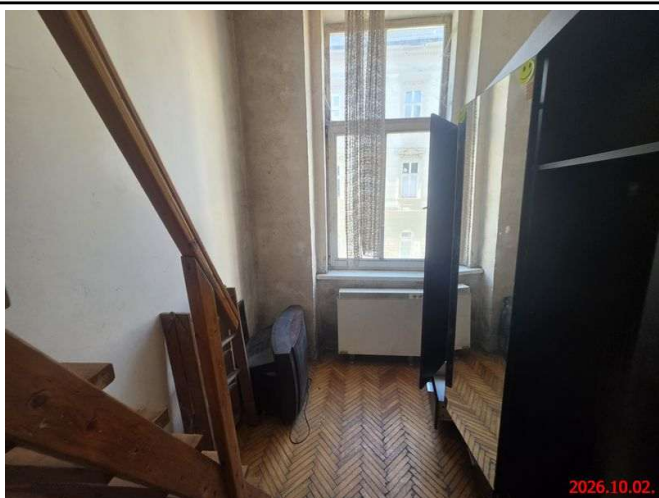
08 - Szoba (1)



08 - Szoba (2)



09 - Félszoba (1)



09 - Félszoba (2)



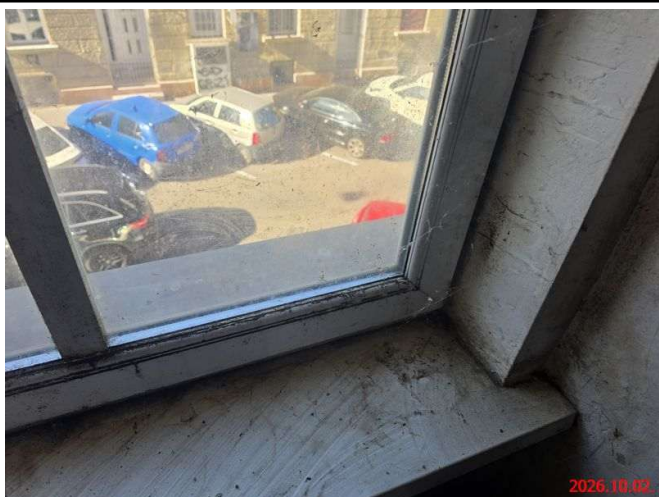
09 - Félszoba (3)



09 - Félszoba (4)



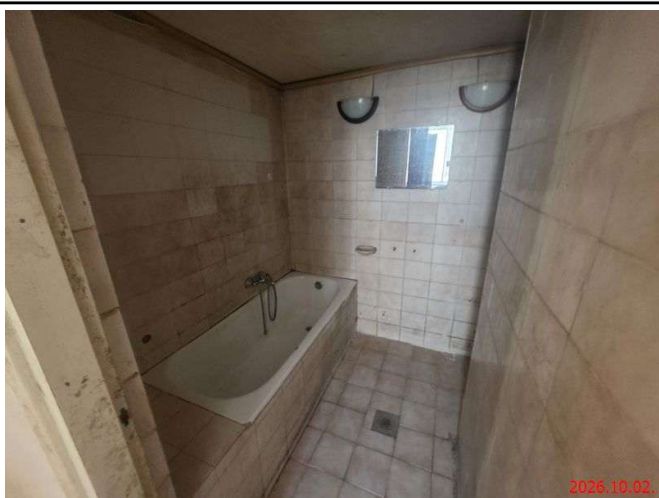
09 - Félszoba (5)



09 - Félszoba (6)



10 - WC



11 - Fürdő (1)



11 - Fürdő (2)



11 - Fürdő (3)



Villanyóra