

Iroda:

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1121 BUDAPEST, Hóvirág út 40.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 8700/3/A/4

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. december 9.

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
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
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	: Hóvirág út 40.
Hrsz.	: 8700/3/A/4
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: garázs
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: építmény nincs, a terület gépkocsi behajtóként hasznosított

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Területe (tulajdoni lap szerint)	: 15 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 797 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 0 m ²
Védettség	: nincs
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 47 m ²
Övezeti besorolás	: Lke-2/D-1 jelű, kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
Beépíthetőség	: 15%

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. május 21.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. december 9.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. június 7.

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

1 990 000 Ft azaz **Egymillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .**

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. december 9.

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, Hóvirág út 40.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

Jelen értékelés a 2025. május 27-én kelt értékebecslés aktualizálása.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megrendelő képviselőjében:	Dr. Tóth Roland
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. A helyszíni szemle alkalmával külső- és belső fényképfelvételeket készítettünk, melyeket az értékeléshez mellékletként csatoltunk.

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, Hóvirág út 40.
Helyrajzi száma:	8700/3/A/4
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	garázs
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	15 m ²
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:	Farkasvölgy
Övezet jellege:	kertvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	több, mint 50%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	jellemzően lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos
Utca felszíne:	enyhén lejtős
Utca burkolata:	aszfaltozott járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	nem fizető

Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. Jelentős részeit erdő borítja, melynek köszönhetően a középkorban az uralkodók közkedvelt vadászterületévé vált: itt alapította meg Mátyás király híres vadasparkját. Az erdővel borított területek ma pedig sokak kedvelt kirándulóhelyévé váltak. A kerület egyik legkedveltebb kirándulóhelye a Normafa, amely a városban egyedülálló természeti érték, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviseletnek is helyet ad.

Területe: 26,67 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Farkasvölgy" városrészben, kertvárosias lakóterületen, a Hóvirág utca 40. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy-DK-i hossztengetyű, enyhén lejtős felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, jó minőségű aszfalt burkolattal ellátott, egyik oldalán járdázott főút, melyen autóbusz közlekedik. A terület laza beépítettségű, a zöld terület aránya meghaladja az 50%-ot.. A környező épületek jellemzően kertes családi házak, vagy ikerházak, kisebb kertes társasházak. Építési idejük az 1900-as évek második felétől napjainkig terjed, ennek megfelelően többségében jó műszaki állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, nem fizető parkolási övezet.

Tömegközlekedési ellátást a BKK busz- és villamosjáratok biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága kielégítő, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások, az ingatlan környezetében többségében 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:	Lk-2/D-1 jelű, kertvárosias, laza beépítettségű lakóterület
Kialakítható telekterület:	min. 500 m ²
Kialakítható telekszélesség:	min. 15 m.
Kialakítható telekmélység:	min. 30 m.
Beépíthetőség:	15% (terepszint alatt 35%)
Beépítési mód:	ikres beépítés
Épület magasság:	3,5-6,5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	65 %
Szintterületi mutató:	0,35 m ² /m ² parkolási 0,2 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, enyhén lejtős felszínű
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	fák, örökzöldek, dísnövények, füves terület
Általános állapot:	gondozott
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Megrendelőtől kapott információ szerint, az értékelt "garázs" megnevezésű ingatlan esetében kizárólag a hozzá tartozó földterület önkormányzati tulajdonú, a rajta korábban állt garázs épület magántulajdonban volt.

Az épület állapota később leromlott, ezért azt elbontották. A garázs helye jelenleg a hátsó telekrészre lejutást szolgálja, mivel a telek hátsó részén gépkocsi beállókát létesítettek. Ennek megfelelően a korábbi helyen garázs épületet a Társasház nem kíván építeni, a földterületet a jelenlegi hasznosításban kívánja tovább használni.

Fontos megemlíteni, hogy az ingatlanhoz tartozó eszmei hányad alapján az ingatlanhoz tartozó telekterület nagyobb, mint a korábbi garázs által lefedett terület, de Megrendelőtől kapott információ szerint, az alapító okirat készítését megelőzően kizárólag a garázs által lefedett terület volt az Önkormányzat tulajdonában, ezért a szakvéleményben ezt az adatot szükséges használni.

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 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 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:	1121 BUDAPEST, Hóvirág út 40.	XII. kerület, Edvi Illés út	XII. kerület, Kázmér lejtő	XII. kerület, Ördögzikla köz	XII. kerület, Magasút
telek területe (m ²)	797	2 623	1 385	1 316	1 953
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		420 000 000	260 000 000	189 000 000	360 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2025. dec..	2025. dec..	2025. dec..	2025. dec..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		160 122	187 726	143 617	184 332
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-13%	-13%	-13%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		144 110	163 321	124 947	160 369

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Összközműves, panorámás fekvésű, 15%-os beépíthetőségű, csaknem sík felszínű lakóövezeti telek. Besorolása: Lke-3/D-6
Ingatlan 2.	Víz közművel rendelkező, L6-XII/SZ2 besorolású, 15%-os beépíthetőségű, háromszög alakú, lejtős felszínű lakóövezeti telek.
Ingatlan 3.	Víz, villany, gáz közművekkel rendelkező, panorámás fekvésű, 15%-os beépíthetőségű, szabályos formájú, lejtős felszínű lakóövezeti telek. Besorolása: Lke-3/D-6
Ingatlan 4.	Víz, villany közművekkel rendelkező, szabályos formájú, csaknem sík felszínű, panorámás fekvésű, Lke-3/D-6 besorolású, 15%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek.
Adatok forrása:	ingatlan.com, zenga.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Telekadottságok:	telekterület	10%	5%	5%	10%
Telekadottságok:	felszín	-5%	0%	0%	-3%
Műszaki szempontok:	közművek	0%	4%	2%	4%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	5%	0%	5%	5%
Összes korrekció:		10%	9%	12%	16%
Korrigált fajlagos alapár:		158 521	178 020	139 940	186 028
Átlagár kerekítve:		165 627			
Telek értéke kerekítve:		132 000 000 Ft			
Értékelt telekterület (m ²):		15			
Korrekció az osztatlan közös tulajdonra vonatkozóan		-20%			
Átlagár kerekítve:		132 502			
Értékelt telekterület értéke kerekítve:		1 987 527 Ft			

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 ingatlanrész piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költségelvű módszer az értékelt ingatlanrész esetében nem alkalmazható, tekintve, hogy a területen felépítmény, közműcsatlakozás nem található.

A maradványérték elvű megközelítést nem alkalmaztam, tekintve, hogy az értékelt ingatlanrész önállóan nem beépíthető.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	1 987 527 Ft	100%	1 987 527 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	1 990 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

1 990 000 Ft

azaz **Egymillió-kilencszázkilencvenezer- 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, vagyoni jogok 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;
- 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.

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. december 9.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010



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: 8000004/274990/2024

2024.07.08

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 8700/3/A/4 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Hóvirág út 40. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

garázs	15	0 0	59/1000	állami
--------	----	-----	---------	--------

Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.01.25

2. bejegyző határozat: 98917/1990/1990.08.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 133779/3/1992/1992.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Tájékoztató kivonat a 8700/3 HRSZ.-ú telekre vonatkozóan.

**Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK***I. Fejezet
Általános előírások***1. A rendelet területi hatálya és alkalmazása****1. §**

(1) E rendelet hatálya

- a) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kerülethatár (Budaörs felől) – Nagykapos utca – Irhás árok – 9061/4 hrsz-ú telek keleti határa – 8892/7 hrsz-ú telek déli határa – Magas út – 8897/7 és 8896/2 hrsz-ú telek keleti határa – Tatárvirág utca – 8897/8 hrsz-ú telek keleti határa – Edvi Illés utca – 9150/5 hrsz-ú telek keleti határa – (9144/2) hrsz-ú közterület - Edvi Illés utca – 8888/3 hrsz-ú telek déli és keleti határa – 8862/1 hrsz-ú telek déli határa – Hegyhát út – Hegyhát lépcső – 9154/2 hrsz-ú telek déli határa – 9155/3 hrsz-ú telek déli, keleti, északi határa – 9154/2 hrsz-ú telek északkeleti határa – Farkasvölgyi út – 9240/8 hrsz-ú telek – Agancs út – Karthauzi utca – Mártonhegyi út – 9596 hrsz-ú telek déli határa – Költő utca – a 9598/3 hrsz-ú telek 9597/1 és a 9598/4 hrsz-ú telekkel közös határa – Költő utca – Hableány utca – Tündér utca – Hangya utca – Pagony utca – Thomán István utca – Kakukk út – Tündér utca – Óra út – Diana utca – Diana köz – 9711/1 hrsz-ú telek déli határa – Szendrő utca – Nógrádi utca – Szent Orbán tér – Orbánhegyi út – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út – Királyhágó tér – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Alkotás utca – Kerülethatár (XI. kerület felől) által határolt területére
- b) Budapest Főváros XII. kerület 7902/2. hrsz-ú ingatlanra terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni

(3) A rendeletet Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

X. Fejezet Kertvárosias lakóterületek (Lke)

40. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2) építési övezetei

78. §

(2) Az Lke-2/D-1, Lke-2/D-2, Lke-2/D-4, Lke-2/D-9 és az Lke-2/D-10 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(4) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D-6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) – (3) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D-6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(6) Az Lke-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

(7) Az Lke-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

79. §

(1) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-AI jelű építési övezeteket -

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

82. §

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-2/D-5 jelű építési övezetet, ahol a 250 m²-t, valamint az Lke-2/D-AI2, Lke-2/D-AI3 jelű építési övezeteket, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.

2. melléklet

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

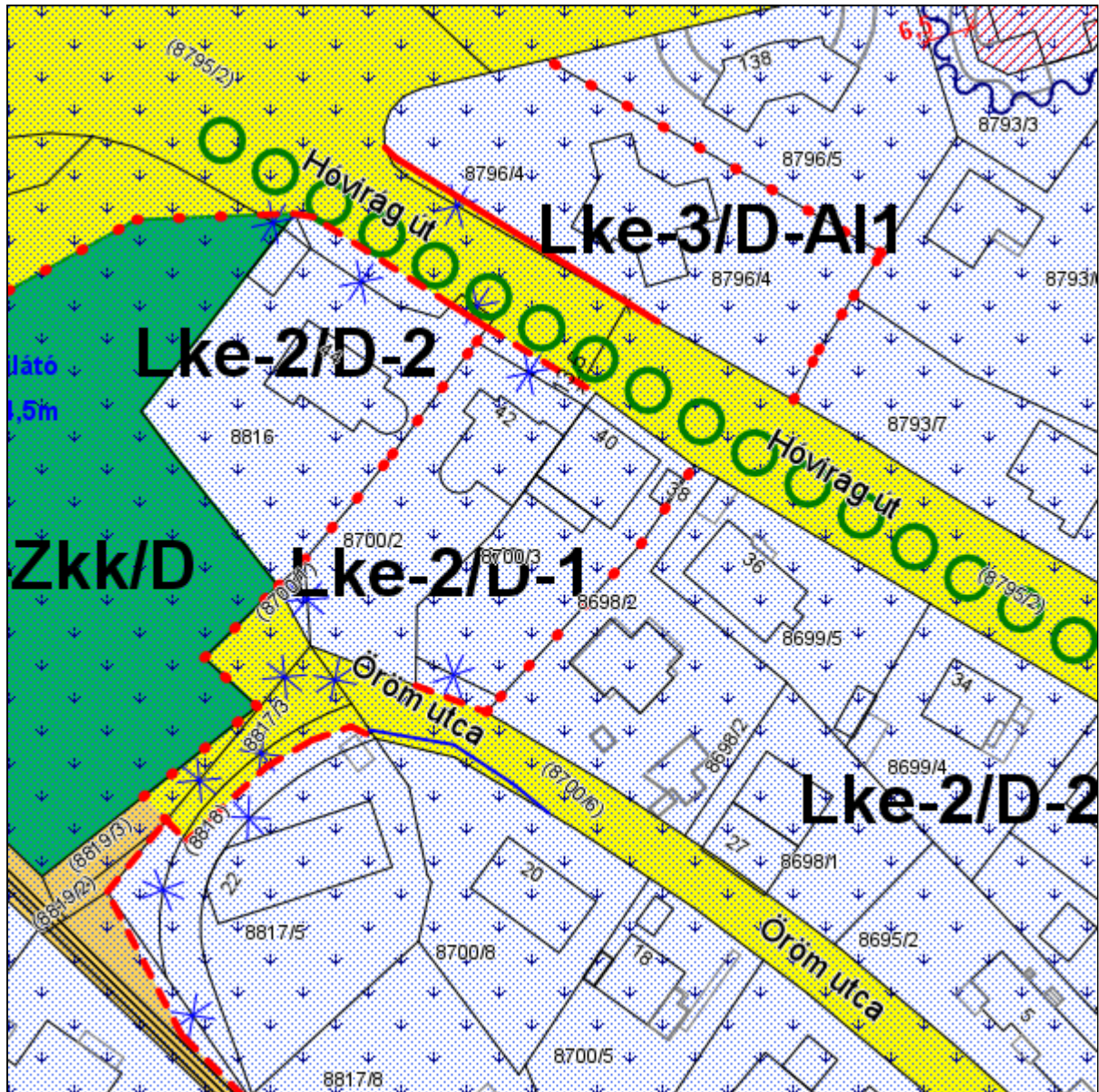
4. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	00Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület- magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

FIGYELMEZTETÉSEK:

A földrészlet vagy annak egy bizonyos része karsztos területi zónán belül fekszik!

A földrészlet vagy annak egy bizonyos része Országos vízminőség-védelmi övezet -Nyílt karsztos területi zónán belül fekszik!

Értelmező rendelkezések

FOTÓMELLÉKLET:

1121 Budapest, Hóvirág út 40.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. telek bejárata



04. lehajtó, értékelt garázs helye



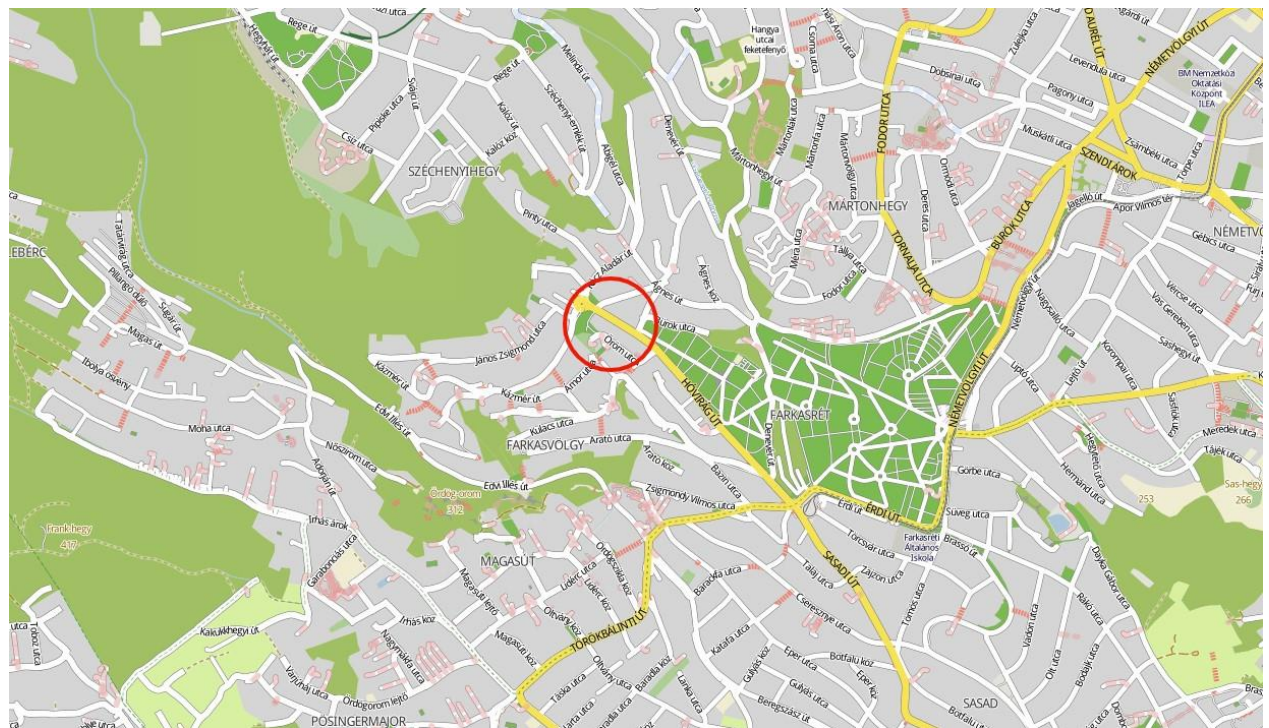
05. lehajtó, értékelt garázs helye



06. lehajtó

Földrajzi térkép:

1121 Budapest, Hóvirág út 40.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

