

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	1124 Budapest Jagelló út 36/B
Helyrajzi száma	7960/10
Természetben cím	1124 Budapest Jagelló út 36/B
Az értékelés dátuma:	2024.11.11



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT

1037 Budapest, Farkastorki út 25/c

tel: 242-2229 fax: 242-22-11

E-mail: cityform@cityform.hu



TARTALOMJEGYZÉK

1.	INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA.....	3
2.	Előzmény	5
3.	Szakértői szemle.....	5
4.	Az értékelés módszertani alapjai, feltételei	5
5.	Ingyatlan nyilvántartási adatok	10
6.	Az ingatlan általános jellemzői	11
6.1.	A telek jellemzése.....	12
6.2.	Épület általános jellemzői	16
6.3.	Terület kimutatás	18
7.	Hasznosítás.....	19
7.1.	Értékbefolyásoló tényezők.....	19
7.2.	Gazdasági áttekintés	20
8.	Az értékelés módszere	21
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	21
8.1.1.	<i>Ingyatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel</i>	<i>24</i>
8.2.	Költségszámításon alapuló érték becslése	25
8.2.1.	<i>Telek értékének meghatározása</i>	<i>26</i>
8.3.	Bruttó pótlási költség meghatározása.....	27
9.	Ingyatlan értékelésének összesítése	28
10.	Záradék.....	29
11.	Mellékletek.....	30

1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó neve:	Budapest XII. Kerületi Önkormányzat
Ingatlan címe:	1124 Budapest Jagelló út 36/B
Természetben:	1124 Budapest Jagelló út 36/B
Hrsz:	7960/10

Ingatlan típusa:	kivett lakóház, udvar, garázs
------------------	-------------------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Budapest XII. Kerületi Önkormányzat részére.
-------------------	---

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készültsége:	100%

Telek területe:	552 m ²
Felépítmény redukált területe:	228 m ²

Értékelés határnapja:	2024.11.11
Értékelés érvényessége:	90 nap

Szakvéleményt készítette:	Weinber Mónika Anita
---------------------------	----------------------

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	249 200 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Nem alkalmazott	- ,- Ft
Költség alapú érték	
Ellenőrző módszer	244 400 000 ,- Ft
Összesített érték:	249 200 000 ,- Ft

azaz **Kettőszáznegyvenkilencmillió-Kettőszázezer Forint**

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2024.11.11

Készítette:

Weinber Mónika Anita
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300950-2-41
CIB 10701207-46711207-51100005

Vizsgálatunk tárgy a 1122 Budapest Jagelló út 36/B szám alatti ikerház jellegű, oldalhatárra épült családi ház. Az épület vélhetően 1960-80 között épült téglafalazattal. Az épületben jelenleg 3 külön bejáratú lakás kialakított. A lakások egy közös fűtéssel rendelkeznek. A nyílászárók régi elavult fa szerkezetes nyílászárók, a burkolatok kerámia és parketta. A műszaki és esztétikai állapot felújítandó. A gépészet vélhetően már nem működőképes, az épület hosszabb ideje lakatlan.

A fűtőtestek néhol leszereltek, villanybojler hiányzik, szaniterek hiányosak, ablakok törtek. A növényzet elburjánzott.

A földszinti/szuterén szinti két lakrész nedvesedik, vélhetően szigetelési probléma áll fent. Az épület egészén megfigyelhető repedések alapozási zavarra utalnak. Statikai szakvélemény nem áll rendelkezésre. A hátsó udvar felé nőnek a repedések, a földem is megrepedt.

Tekintettel arra, hogy statikai szakvélemény és javításra/helyreállításra vonatkozó költségbecslés nem áll rendelkezésre, így az értékelés során a fennálló problémák miatt értékcsökkentő tényezőt alkalmaztunk. Amennyiben rendelkezésre áll szakvélemény illetve költségbecslés, és az jelentősen eltér az általunk alkalmazott értékcsökkentő tényező hatásától, úgy az érték felülvizsgálata szükséges!

Az utcafrontra épült garázs épület falazata jelentősen megrepedt, a lejtős terepbe épített szerkezet teherbírása nem megfelelő. A garázs bontandó állapotú, így az értékelés során nem vettük figyelembe.

A telek lejtős, téglalap alakú közbenső telek. Összközmű elérhető, szemle idején a vízóra helye nem volt meghatározható, a földszinti lakásban csak gázcsontot találtunk, villanyórából pedig több is volt, melyek hiányosak voltak.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk. A területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

Jelen szakvélemény kizárólag a Budapest XII. Kerületi Önkormányzat részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.

2. Előzmény

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal (1126 Budapest Böszörményi út 23-25) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1124 Budapest Jagelló út 36/B (HRSZ: 7960/10) alatti ingatlan értékelésével.

3. Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemle időpontja: 2024.11.08.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Alaprajz
- Fotók
- Közműtérkép

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz

jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszereát alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrésztől korábbi tapasztalatainkból, másrésztől saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból, illetve saját adatbázisunkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során **a megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- * minden körülhatárolt földterület elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- * a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- * a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- * a rendelkezésre álló földállomány véges,
- * a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

5. Ingyatlan nyilvántartási adatok

1124 Budapest Jagelló út 36/B	belterület
Helyrajzi szám:	7960/10

I. rész

Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar, garázs
Területe: (nm)	552
Illetti a Budapest Belterület 7960/9 hrsz-t terhelő Egyéb szolgalmi jog	

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	XII. KER Önkormányzat

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

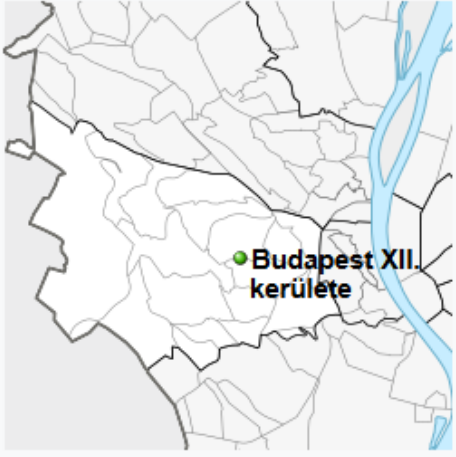
Ingyatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések:

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során eltérést nem tapasztaltunk.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, bírósági ítélet) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek nem tekinthető.

A bejegyzett egyéb szolgalmi jogról tájékoztatást nem kaptunk. Feltételezzük, hogy az ingatlan hasznosítását nem befolyásolja.

6. Az ingatlan általános jellemzői

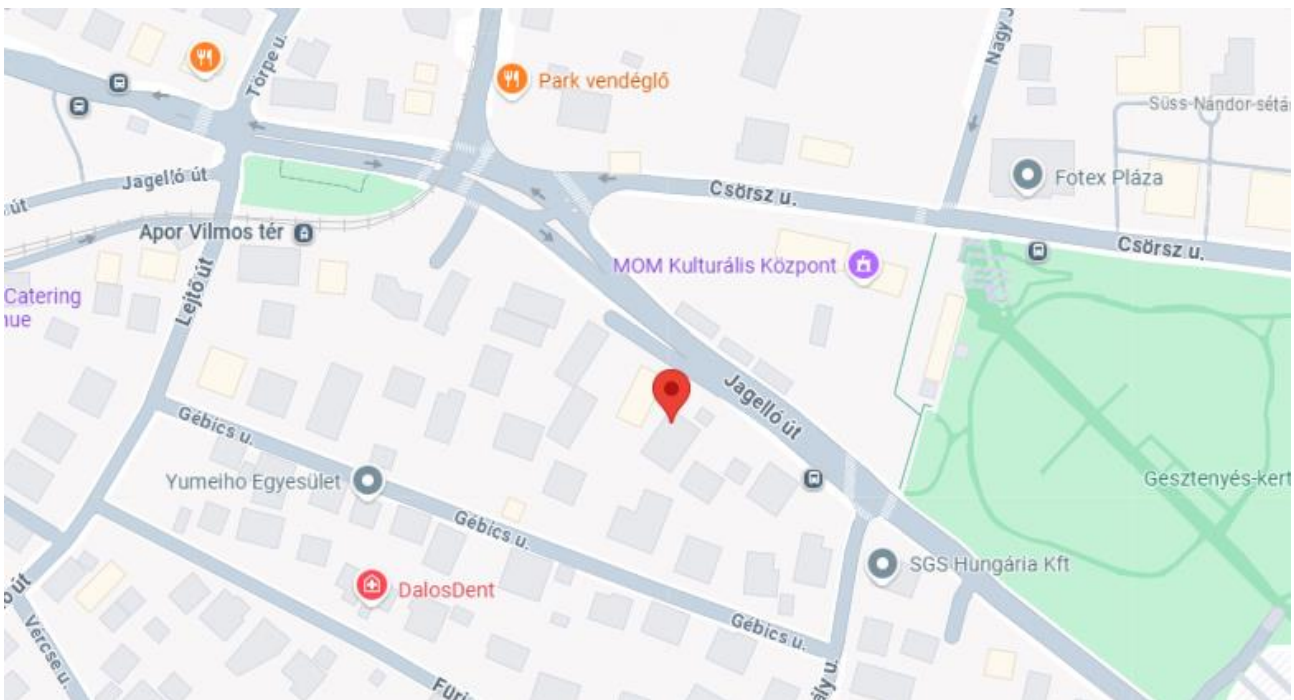
Település neve:	Budapest XII. kerület	
	Népesség: 55 650 fő	terület: 26,676 km ²
Település leírása	<p>Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. Jelentős 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 képviselőnek is helyet ad.</p> <p>A Kis-Sváb-hegy, vagy régebben használt nevén Martinovics-hegy a Budai-hegységben, Budapest XII. kerületében található, a János-hegy tömbjének egyik, északkeleti irányban kinyúló előhegye. Oldala minden irányból sűrűn beépült, csak a tető körüli közel egy hektáros területen őrződött meg többé-kevésbé bolygatatlanul az eredeti élővilág, a hegynek ez a része természetvédelmi oltalom alatt áll.</p>	
	Pozíció Budapest térképén :	
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XII. kerület, Kis-Svábhegy részén	
Környezete:	Környezetében vegyes építési korú és szerkezeti kialakítású társasházak a jellemzők.	
Megközelíthetősége:	Az ingatlant gépkocsival könnyedén megközelíthető.	
Tömegközlekedési eszközök:	Tömegközlekedés, 100/150m-re busz elérhető.	
Utca burkolata:	Aszfaltozott	
Infrastruktúra:	Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek közepesen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága megfelelő.	
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	elhelyezkedés, műszaki állapot	

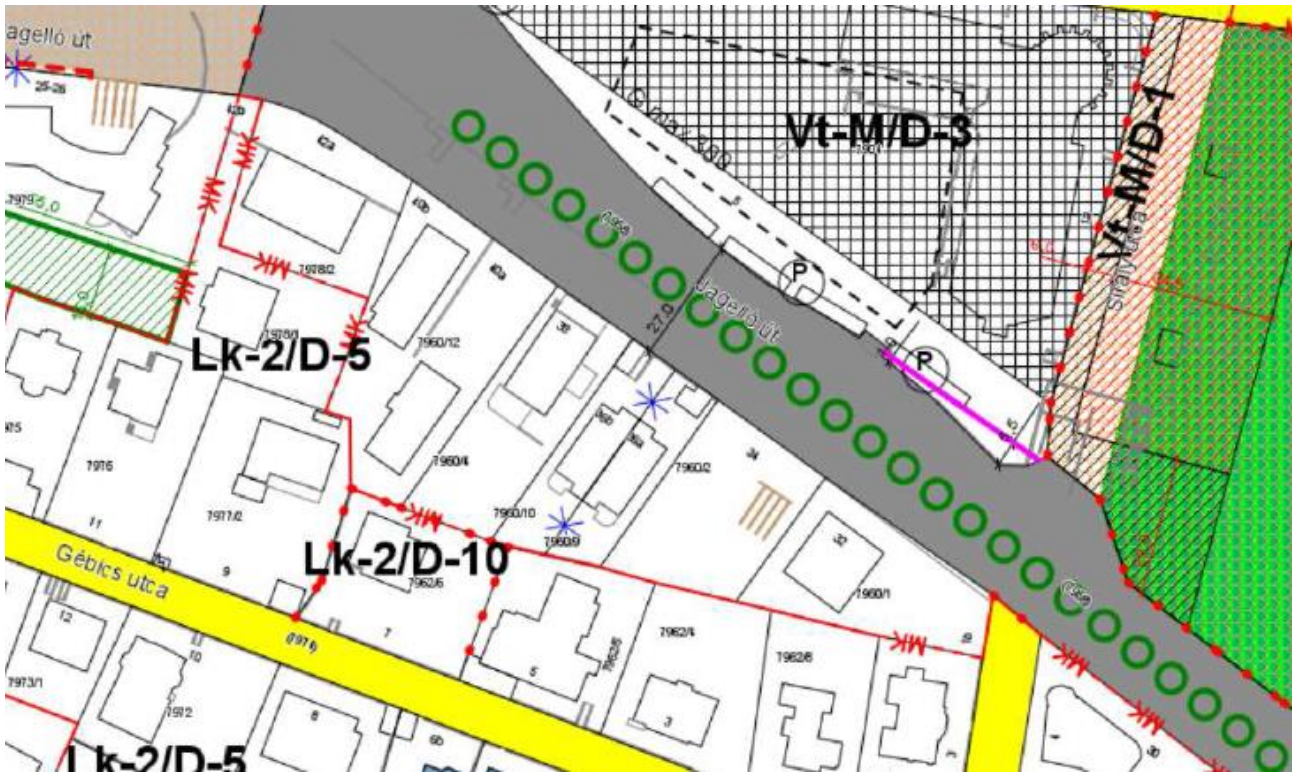
6.1. A telek jellemzése

A telek lejtős, téglalap alakú közbenső telek. Összközmű elérhető, szemle idején a vízóra helye nem volt meghatározható, a földszinti lakásban csak gázcsontot találtunk, villanyórából pedig több is volt, melyek hiányosak voltak.

Domborzat, lejtés, tájolás:	ÉK-i, sík, közbenső telek
Telek alakja:	Szabályos
Épület elhelyezkedése a telken:	Oldalhatáron álló
Jelenlegi beépítettség: %	Cca.: 33 %
Kerítettség:	Van
Növényzet, ha van:	Elburjánzott, gazos
Jelenlegi hasznosítás:	lakatlan
Parkolás:	közterületen és telken belül
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Zöldövezeti környezet, megfelelő infrastruktúra

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:





A tárgyi ingatlanra a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete van hatályban, mely szerint az övezeti besorolása: **Lk-2/D-5** jelű, **Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület**.

	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 (%)	Terepszint 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)
6.	Lk-2/D-5	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	0,25	5,5	6,5

A hatályos Szabályozási Terv szerint az ingatlant kötelező szabályozás nem, azonban javasolt telekszabályozás érinti, egyesítése javasolt a szomszédos, 7960/9 hrsz-ú ingatlannal. A telek nem megosztható.

Horváth Anna csoportvezető 2024.11.05-i keltű tájékoztatása alapján.

Az övezetben a KÉSZ 72.§ alapján az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

„(1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-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) iroda,
- j) sport

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

Az övezet további előírásai a következők:

„68. § (2) Lk-2/D-5 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 90 m²-e után.

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(10) Az Lk jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

(11) Az Lk jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (10) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(12) A (11) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (8) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

69. § Az Lk jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t, kivéve az Lk-1/D-1, Lk-1/D-2, Lk-1/D-4 és az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol a 2000 m²-t.”

A KÉSZ 68.§ (2) bekezdése alapján, a telek területét alapul véve (552,27 m²) az ingatlanon 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el. **Az ingatlan túlépített. Beépítettsége megközelítőleg 33% az övezetben megengedett 20%-kal szemben. További bővítésre nincs lehetőség.**

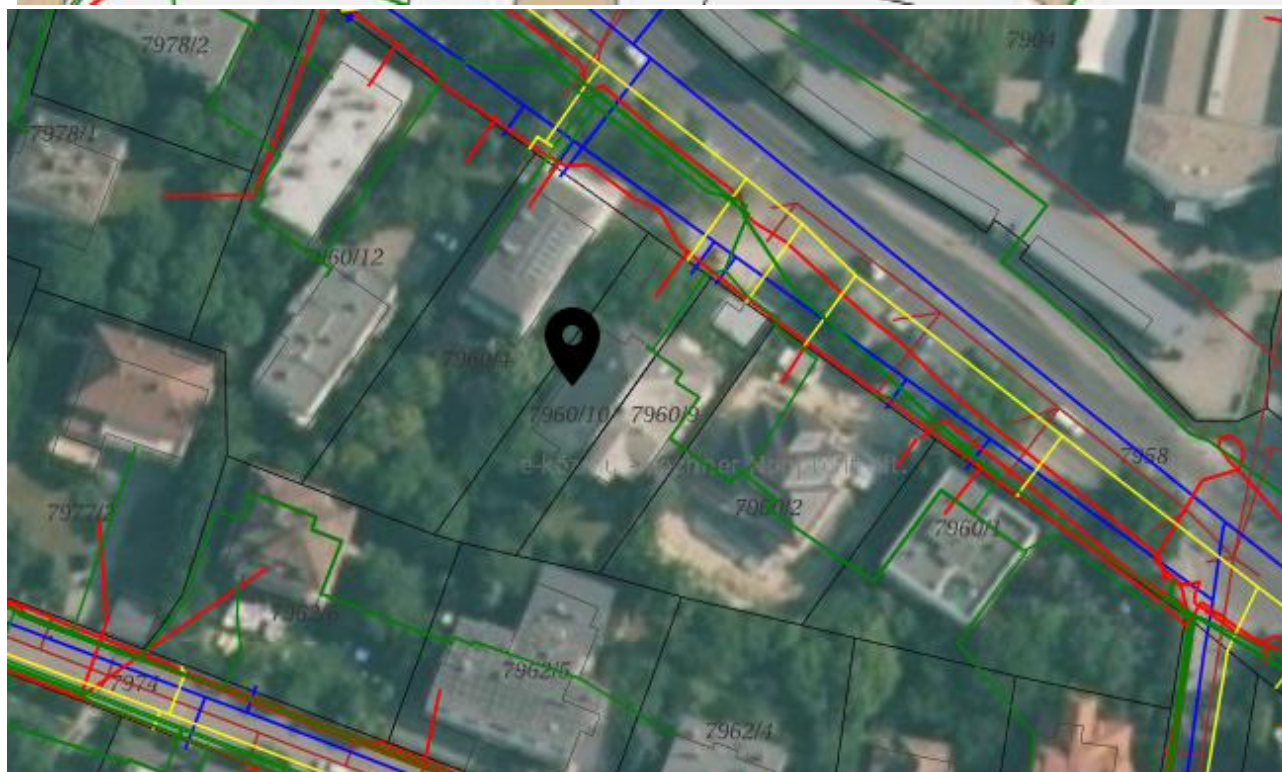
Az ingatlan a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete szerint **Kisvárosias karakterű** területen található.

A tárgyi ingatlan nem műemlék, nem fekszik műemléki jelentőségű területen, azonban a Kultúrház exlege **műemléki környezete**, valamint az Orbánhegy, Istenhegy, Kissvábhegy, **Krisztinaváros régészeti lelőhely része**. Az ingatlan nem áll sem fővárosi, sem kerületi építészet örökségvédelem alatt, és nem indult rá értékvizsgálati folyamat.

A fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete alapján megtartandó fa nem található az ingatlanon.

Közművek:

Víz	telken belül
Villany	telken belül
Gáz	telken belül
Csatorna	telken belül



6.2. Épület általános jellemzői

Vizsgálatunk tárgya a 1122 Budapest Jagelló út 36/B szám alatti ikerház jellegű, oldalhatárra épült családi ház. Az épület vélhetően 1960-80 között épült téglafalazattal. Az épületben jelenleg 3 külön bejárattal lakás kialakított. A lakások egy közös fűtéssel rendelkeznek. A nyílászárók régi elavult fa szerkezetes nyílászárók, a burkolatok kerámia és parketta. A műszaki és esztétikai állapot felújítandó. A gépészet vélhetően már nem működőképes, az épület hosszabb ideje lakatlan. A fűtőtestek néhol leszereltek, villanybojler hiányzik, szaniterek hiányosak, ablakok törtek. A növényzet elburjánzott. A földszinti/szuterén szintű két lakrész nedvesedik, vélhetően szigetelési probléma áll fenn. Az épület egészén megfigyelhető repedések alapozási zavarra utalnak. Statikai szakvélemény nem áll rendelkezésre. A hátsó udvar felé nőnek a repedések, a földem is megrepedt.

Tekintettel arra, hogy statikai szakvélemény és javításra/helyreállításra vonatkozó költségbecslés nem áll rendelkezésre, így az értékelés során a fennálló problémák miatt értékcsökkentő tényezőt alkalmaztunk. Amennyiben rendelkezésre áll szakvélemény illetve költségbecslés, és az jelentősen eltér az általunk alkalmazott értékcsökkentő tényező hatásától, úgy az érték felülvizsgálata szükséges.

Az utcafrontra épült garázs épület falazata jelentősen megrepedt, a lejtős terepbe épített szerkezet teherbírása nem megfelelő. A garázs bontandó állapotú, így az értékelés során nem vettük figyelembe.

Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Sík alap
Szigetelés:	Vízszigetelés vélhetően hibás
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton és fa földem
Tető formája:	összetett tető
Tetőszerkezet, fedése:	Fa fedélszék, bitumenes lemez fedés
Épület külső burkolata:	Vakolt, festett
Épület tagolódása:	Földszint+emelet
Épület építési éve:	~1960-80
Szerkezeti hibák:	A szemle alapján az épületen szerkezeti hibákat találtunk. Az épület alsó szintjén szigetelési hiba áll fenn, mely miatt az épület vizesedik. Az épület alapozási hibájából fakadó falazati repedések, földem és burkolat repedések észlelhetők. A lakatlanság miatt az épület állapota romlik.
Épület műszaki állapota:	A homlokzat, és a nyílászárók nem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hővédelmet. Gyenge állapotú épület.

A lakóház általános jellemzői:

Bejárata:	Udvar felől közelíthető meg.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fa szerkezetűek nem hőszigetelő üvegezéssel. A beltérben fa tok és szárnyszerkezetes ajtók találhatóak.
Fűtés és használati melegvíz:	A fűtést és a melegvíz ellátást gázkazán, leszerelt villanybojler biztosította
Lakóépület tájolása:	ÉNY-i
Szobák tájolása:	Udvarra és utcára néző szobák
Helyiségek:	Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. Az épület alapterület és alaprajzi elrendezése az emeleti szinten átlagosnak, az alsó szinten gyengének mondható.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelőek, a nyílászárók mennyiségéből adódóan természetes fénnnyel megfelelően ellátottak. A lakótérnek rendelkeznek természetes megvilágítással és szellőzéssel.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Vizsgált ingatlan műszakilag és esztétikailag gyenge állapotú ház.

6.3. Terület kimutatás

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Nettó terület	Hasznos terület	Burkolatok	K*	Állapot
előszoba	földszint/szut	9,61	9,61	kerámia	1	felújítandó
fürdő	földszint/szut	3,23	3,23	kerámia	1	felújítandó
konyha	földszint/szut	3,35	3,35	kerámia	1	felújítandó
szoba	földszint/szut	22,20	22,20	parketta	1	felújítandó
előszoba	földszint/szut	2,52	1,61	kerámia	1	felújítandó
wc	földszint/szut	1,54	0,87	kerámia	1	felújítandó
szoba	földszint/szut	22,52	22,52	laminált padló	1	felújítandó
szoba	földszint/szut	13,43	13,43	laminált padló	1	felújítandó
fürdő	földszint/szut	8,88	8,88	kerámia	1	felújítandó
terasz	földszint/szut	10,07		kerámia	4	felújítandó
kazán	földszint/szut	3,33	3,33	kerámia	1	felújítandó
előszoba	emelet	17,46	17,46	kerámia	2	felújítandó
wc	emelet	1,69	1,69	kerámia	2	felújítandó
gardrób	emelet	4,89	4,89	parketta	2	felújítandó
előtér	emelet	3,16	3,16	kerámia	2	felújítandó
szoba	emelet	18,91	18,91	parketta	2	felújítandó
szoba	emelet	24,75	24,75	parketta	2	felújítandó
fürdő	emelet	7,09	7,09	kerámia	2	felújítandó
nappali	emelet	24,60	24,60	kerámia	2	felújítandó
konyha	emelet	8,74	8,74	kerámia	2	felújítandó
étkező	emelet	15,29	15,29	kerámia	2	felújítandó
terasz	emelet	31,47		kerámia	4	felújítandó
terasz	emelet	14,07		kerámia	4	felújítandó
tároló	tetőtér	23,10	7,79	fadeszkázat	3	felújítandó
tároló	tetőtér	25,86	15,17	fadeszkázat	3	felújítandó
tároló	tetőtér	27,79	10,70	fadeszkázat	3	felújítandó
Összesen:		349,55	249,27			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²			m ²
K=1	földszint/szut	90,61	89,03	1,00	89,03
K=2	emelet	126,58	126,58	1,00	126,58
K=3	tetőtér	76,75	33,66	0,20	6,73
K=4	terasz	55,61	0,00	0,10	5,56
	összesen:	349,55	249,27		227,90

Redukált alapterület számítás: A redukált alapterület a piaci összehasonlításos módszernél használatos, mértékének meghatározásával egyeneműsítjük az eltérő épületrészeket. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Vizsgált ingatlan lakatlan.

Alternatív használat:

Az épület felújítását követően három lakásos családi házként.

7.1. **Értékbefolyásoló tényezők**

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erösségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erösségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
-elhelyezkedés, környezet	az épület felújítása és korszerűsítése magas költségű beruházást igényel
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
-felújítás	-további állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban.
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

7.2. Gazdasági áttekintés

2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedévében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult, és a bruttó bérek kétszámjegyű növekedése mellett az infláció visszaszorításával a reáljövédelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban is. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024 első negyedévében mind éves, mind negyedéves alapon ismét növekedett.

2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, de reálértelemben még 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Az első negyedévben a nominális áremelkedés üteme tovább gyorsulhatott 7,2 százalékra. Budapesten 3,4 százalékkal, a vidéki városokban 5,7 százalékkal, míg a községekben 7,5 százalékkal emelkedtek a nominális lakásárak ugyanezen időszak alatt. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, ezzel a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022 negyedik negyedévéhez képest. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltisége a 2022-ben megfigyelhető csúcsához képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy évben.

A 2023-ban megvalósult – különösen az év első felére jellemző – rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám 21 százalékkal maradt el a 2022. évhez képest. A lakáspiaci forgalom 2023. év végétől már élénkült, 2024 első negyedévében pedig országosan 30 százalékkal bővült az adásvételszám az előző év azonos időszakához képest, és a kereslet élénkülésével párhuzamosan vidéken 4,8 százalékra, míg Budapesten 3,0 százalékra csökkent a tipikus alku mértéke 2024 első negyedévének végére. A bérleti díjak 12,6 százalékkal, a lakásárakat meghaladó mértékben emelkedtek, így az éves bérbeadási hozam is nőtt az előző év azonos időszakához képest.

A lakáspiaci forgalom növekedését a lakáshitelezés élénkülése is kísérte, a 2024 első két hónapjában megkötött lakáshitel-szerződések volumene az egy évvel korábbi szint több mint duplójára emelkedett. A deflációs folyamatokkal javuló gazdasági kilátások, csökkenő hitelkamatok és a megújult otthonteremtési támogatások is érdemi szerepet játszottak a hitelkereslet élénkülésében. Utóbbi az átlagos hitelösszegek megugrásához is hozzájárult, ugyanis az első negyedévben megkötött CSOK Plusz hitelek átlagos szerződéses összege 25,4 millió forint volt, ami érdemben magasabb, mint a CSOK Plusz kiszűrésével a használt lakásra felvett hitelek 15 millió forintos átlagos hitelösszege 2024 februárjában. A Hitelezési felmérés alapján a bankok 2024 első negyedévében is változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, ugyanakkor az első lakásvásárlókra vonatkozó magasabb HFM-limitet többen is érvényesítették. Előretekintve a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel kereslet további élénkülésével számolnak. Volumen alapon a 2024 februárjában megkötött lakáshitel-szerződések 83 százalékát a 7,3 százalékos THM-plafon alatt szerződtek a bankok. A CSOK Plusz bevezetése a nagy értékű, így többek között a fővárosi használt lakások esetében javítja érdemben a lakásvásárlás elérhetőségét. Új gyermekek nem vállaló kétgyermekes családok számára azonban lényegesen romlott az elérhetőség.

A hazai építőipari vállalatok számára a legnagyobb korlátot a termelésben továbbra is az elégtelen kereslet jelenti, ugyanakkor 2023-ban az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson volt, de ennek fenntartása érdemi kihívást jelent a szektor számára. A lakásépítési költségek lassuló ütemben, de EU-s összehasonlításban továbbra is kimagasló mértékben emelkedtek. A 2023-ban használatbavételi engedélyt kapott új építésű lakóingatlanok 18,6 ezres száma 9 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől, és a 2022. év végi lakásállomány 0,41 százalékának felelt meg. Ezzel a hazai megújulási ráta érdemben elmarad a régiós országok 1,05 százalékos átlagától. A kiadott építési engedélyk száma 39 százalékkal csökkent éves összevetésben. Az átadott, valamint az építési engedélyt szerzett lakások számának csökkenése 2024 első negyedévében is tovább folytatódott. A kedvezményes 5 százalékos lakásófa alkalmazásához kapcsolódó határidőket újabb két évvel meghosszabbították, ami rövid távon ösztönözheti a kínálat bővülését. 2024 első negyedévében a Budapesten fejlesztés alatt álló társasházi projektek lakásszáma enyhén csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva. A fővárosi újlakás piac forgalma 2024 első negyedévében fokozott aktivitást mutatott, Budapesten 1307 új társasházi lakás kelt el, ami az előző év azonos negyedévi mélyponton lévő eladásokat 84 százalékkal meghaladta. Az élénkülő kereslethez alkalmazkodva kimagasló számú újlakás került a piacra a negyedév során, így a Budapesten még megvásárolható lakások száma enyhén emelkedett éves összevetésben, vidéken pedig a visszafogottabb értékesítések a szabad kínálat 7 százalékos bővülését eredményezték. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százaléknál árat emeltek a fejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintra emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent.

MNB Lakáspiaci jelentés 2024

8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbelső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlítás szempontjai	Vizsgált ingatlan	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1124 Budapest Jagelló út 36/B	XII. Tamási Áron u	XII. Németvölgy	XII. Bűrök u
Tagolása:	földszint+em	fszt+em	fszt+tt	földszint
Jelleg, funkció:	lakóház	csh	ikerház	családi ház
Építés éve:	1950-80	1959	1940/2009	1950-80
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34349577	https://ingatlan.com/34350012	https://ingatlan.com/34253283
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		365 000 000	394 900 000	165 000 000
telekméret (m ²)	552	972	350	650
redukált alapterület (m2)	228	280	230	110
fajlagos ár (Ft/m2)		1 303 571	1 716 957	1 500 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024. november	2024. november	2024. november
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 173 214	1 545 261	1 350 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m2)	552	nagyobb 0,96	kisebb 1,02	nagyobb 0,99
alapterület (m2)	228	nagyobb 1,02	nagyobb 1,00	kisebb 0,95
építés éve	1950-80	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód, melegvíz	központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,70	hasonló 1,00
egyéb	szerkezeti problémák	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 038 079	1 111 378	1 133 176
Össze korrekció		-12%	-28%	-16%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	228			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 093 649			
becsült érték (Ft)	249 245 996			
Becsült érték kerekítve (Ft)	249 200 000			

A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, kialakítású és műszaki állapotú 3 éven belüli realizált adat nem állt a rendelkezésünkre.

8.2. Költségszámításon alapuló érték becslése

A költségalapú megközelítés során az ingatlan újra-előállítási költségéből levontuk az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadtuk a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével állapítottuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

2. 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 újratertésének költségeit irányoztuk elő, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe értjük 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 határoztuk meg.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele értjük, míg a mobiliákat kizártuk.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe vettük az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát vettük figyelembe. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamot használtuk:

- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 70-120 év,

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Értékelés során mérlegeltük a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell vettük a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg. Számítása történhet becslés alapján történt. A műszaki szemléletű avulátságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön megbecsültük.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

8.2.1. Telek értékének meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól. A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		XII. Farkasvölgy	XII. Németvölgy	XII. Denevér út
Környezete:	Lakó	lakó	lakó	Lakó
Jelleg, funkció:	családi ház	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Lk-2/D-5	Lke-3/D-3	Lk	Lk-2/D-2
Adat forrása:		ingatlan.com 33417878	ingatlan.com 33425707	ingatlan.com 33541798
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		350 000 000	360 000 000	199 000 000
telekméret (m ²)	552	1 371	1 139	1 021
fajlagos ár (Ft/m ²)		255 288	316 067	194 907
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024. november	2024. november	2024. november
kínálat/adásvétel miatti korrekció		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		229 759	284 460	175 416

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

teleülésein belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	552	nagyobb 1,04	nagyobb 1,03	nagyobb 1,03
övezeti besorolás	Lk-2/D-5	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	20	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
forma, alak, lejtés, egyéb	téglalap, lejtős	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,20
bontandó felépítmény tervek, engedélyek	nincs	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
panoráma	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
meglévő közművek	összközmű elérhető	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
tervek, engedélyek		hasonló 1,00	kedvezőbb 0,80	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		285 938	279 312	232 512
Összes korrekció		24%	-2%	33%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	552			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	266 121			
becsült érték (Ft)	146 898 746			
becsült érték kerekítve (Ft)	146 900 000			

8.3. Bruttó pótlási költség meghatározása

A **fizikai** avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. Az **erkölcsi** avulás nagysága a használhatóságtól és a korszerűségtől függ. A **piaci** avulás a környezet, a piac értékváltozásait írja le.

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2024. (Építésügyi Tájékoztatási Központ 2024.) munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák a 2024-ban érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínen szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezszióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	lakóépület	2	terasz	3	tetőtér
a felépítmény pótlási költsége	818 800 Ft/m ²	81 880 Ft/m ²	81 880 Ft/m ²	81 880 Ft/m ²		
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	216 m ²	56 m ²	77 m ²			
fizikai avultság	41%	41%	41%			
funkcionális avultság szorzószáma	10%	10%	10%			
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	0%	0%	0%			
piaci helyzet miatt módosító tényező	100%	100%	100%			
épület, építmény, építményrész forgalmi érték	94 008 eFt	2 425 eFt	3 346 eFt			

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján 102 500 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:
telek értéke 146 900 eFt + felépítmény értéke 102 500 eFt = 249 400 eFt

9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a **KÖLTSÉGSZÁMÍTÁSON ALAPÚ ÉRTÉKELÉS** alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	249,20 MFt	súly:	100%	249,20 MFt	
Hozamszámításon alapuló érték:		MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	249,40 MFt	súly:	0%	MFt	

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **249,20 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1124 Budapest Jagelló út 36/B
7960/10 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2024.11.11 -i fordulónap: az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 249 200 000 - Ft-ban, azaz
Kettőszáznegyvenkilencmillió-Kettőszázezer forintban határoztuk meg.

10. Záradék

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkehető esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrajrására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

11. Mellékletek



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: 8000004/434841/2024

2024.11.07

Szektor: 53

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7960/10 helyrajzi szám

1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, garázs 0 552 0.00

2. bejegyző határozat:

Illetli a BUDAPEST XII.KER. Belterület 7960/9 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgálmi jog

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/1992/1992.07.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

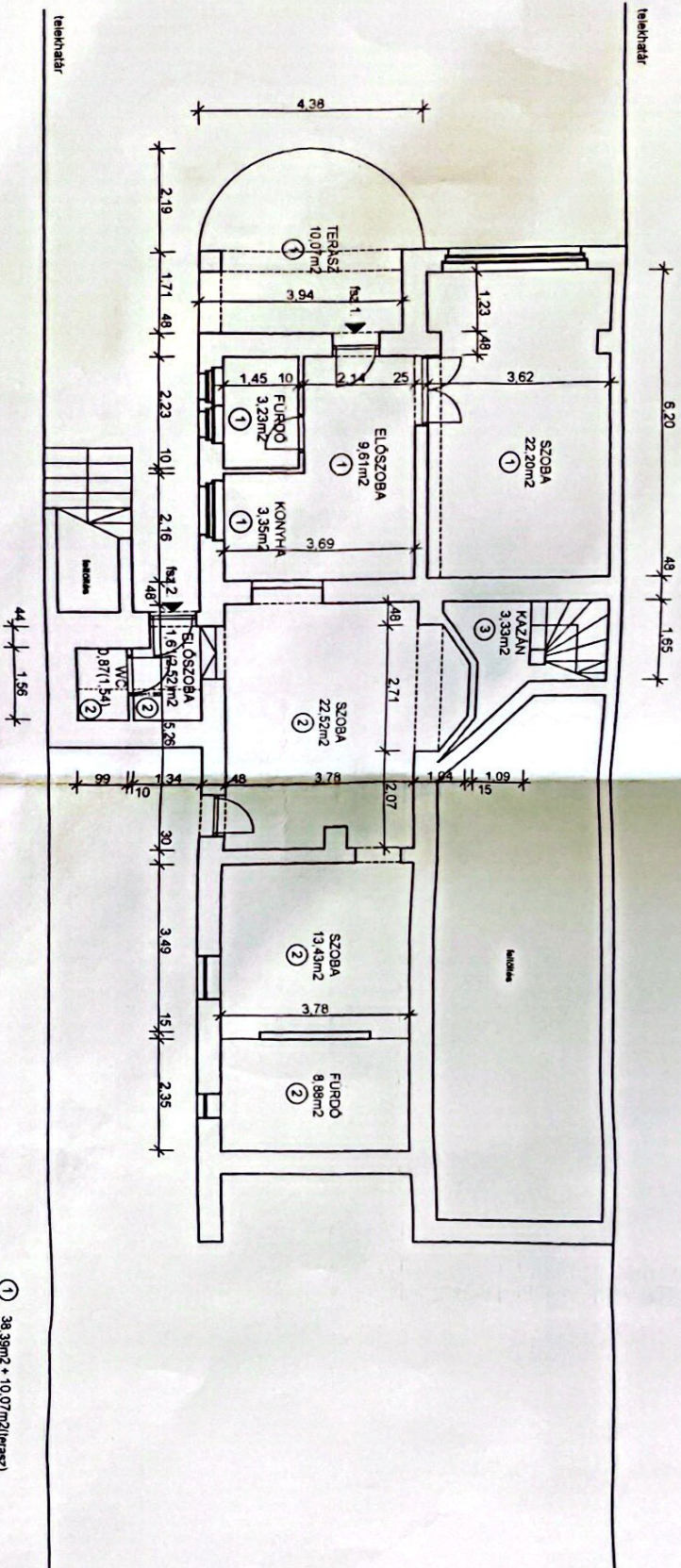
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III. RÉSZ

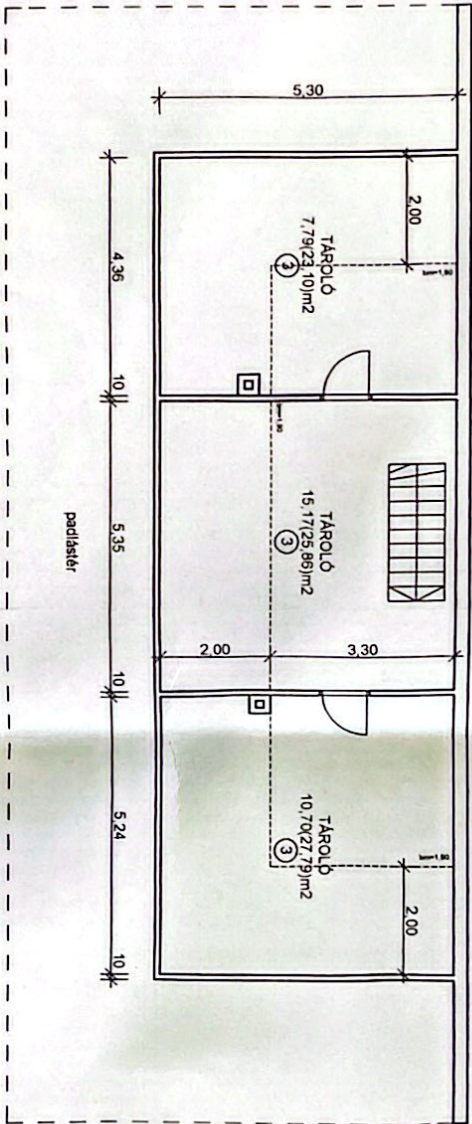
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



- ① 38,39m² + 10,07m²(terasz)
- ② 47,31m²
- ③ 3,33m²



③ 33.66m²

I. Az ingatlan leírása

A földszint+emelet+tetőtér kialakítású épület Budapest, XII. kerület Jagelló út 36/B. szám alatt található, utca felől közepesen meredeken emelkedő, 552m² telken épült, ikres beépítéssel.

Az épület főfalai téglából készültek, változó falvastagsággal, a födémek szilárd szerkezetűek. Az épület fedélszéke félnyeregtes kialakítású cserépfedéssel.

Az ingatlan egy két tagból álló ikerház utca felől nézett jobb oldali része.

Az ingatlan 5 részre osztott, három önálló lakás, egy zárt és egy nyitott gépkocsi-tároló funkcióval.

Víz-, csatorna-, elektromos- és gázellátás városi közműhálózatról biztosított.

A lakóhelyiségbe a villany, víz, gáz be van vezetve.

II. Közös tulajdonú vagyonrészek:

- I. Lapostető (26,69 m²)
- II. Tető szerkezete és héjalása
- III. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák
- IV. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések, stb.)
- V. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, stb.) az épület szigetelése.
- VI. Alap, függőleges szerkezetek: helyiségelválasztó- és határolófalak, kémények
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek közös tulajdonú helyiségekben
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazatok, homlokzatszívek, burkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései
- X. Gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőség leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XIII. Telek (552 m²)

III. Külön tulajdonú vagyonrészek:

A terveken 1. számmal jelölt lakás funkciójú öröktulajdon:

Előszoba	9,61	m ²
----------	------	----------------

Konyha	3,35	m ²
Fürdő	3,23	m ²
Szoba	22,20	m ²
Összesen:	38,39	m²
+ Terasz	10,07	m ²

Az 1-es számú öröktulajdon alapterülete a terasz 50%-ával számolva
mindösszesen: 43,425 m²
kerekítve 43 m²

A terveken 2. számmal jelölt lakás funkciójú öröktulajdon:

Előszoba (1,9m feletti belmagasság)	1,61	m ²	Teljes alapterület: 2,52 m ²
WC (1,9m feletti belmagasság)	0,87	m ²	Teljes alapterület: 1,54 m ²
Szoba	22,52	m ²	
Szoba	13,43	m ²	
Fürdő	8,88	m ²	
Összesen:	47,31	m²	

A 2-es számú öröktulajdon alapterülete
mindösszesen: 47,31 m²
kerekítve 47 m²

A terveken 3. számmal jelölt lakás funkciójú öröktulajdon:

Kazán	3,33	m ²	
Lejárat	4,20	m ²	
Előszoba	17,46	m ²	
WC	1,69	m ²	
Gardrob	4,89	m ²	
Előtér	3,16	m ²	
Fürdő	7,09	m ²	
Szoba	18,91	m ²	
Szoba	24,75	m ²	
Nappali	24,60	m ²	
Konyha	8,74	m ²	
Étkező	15,29	m ²	
Tároló (1,9m feletti belmagasság)	15,17	m ²	Teljes alapterület: 25,86 m ²
Tároló (1,9m feletti belmagasság)	7,79	m ²	Teljes alapterület: 23,10 m ²

Tároló (1,9m feletti belmagasság)	10,70	m ²	Teljes alapterület: 27,79 m ²
Összesen:	167,77	m²	
+ Terasz	31,47	m ²	
+ Erkély	14,07	m ²	

Az 3-as számú öröktulajdon alapterülete a terasz és az erkély 50%-ával számolva

mindösszesen: 190,54 m²
kerekítve 191 m²

A terveken 4. számmal jelölt zárt gépkocsi tároló funkciójú öröktulajdon:

Zárt gk. tároló	17,10	m ²
Összesen:	17,10	m²

mindösszesen: 17,10 m²
kerekítve 17 m²

A terveken 5. számmal jelölt nyitott gépkocsi tároló funkciójú öröktulajdon:

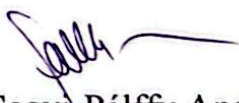
Nyitott gk. tároló	25,68	m ²
Összesen:	25,68	m²

mindösszesen: 25,68 m²
kerekítve 26 m²

Az ingatlan tekintetében felmérésre került külön és közös tulajdonrészeinek alapterülete mindösszesen*:	423,85	m ²
Az ingatlan külön tulajdonrészeinek redukált és kerekített alapterülete mindösszesen:	324	m ²

*(incl. 1,9m alatti belmagasság és lapos tető)

Budapest, 2009. január 19.


Gagy-Pálffy András
ingatlan értékbecslő
Névjegyzék: 03814/2003

Vagyongazdálkodási Iroda
dr. Borsodi Klaudia

Helyben

Tárgy: Tájékoztatás a Bp. XII. kerület, Jagelló út 36/b szám alatti
7960/10 hrsz. ingatlanról

Iktatási szám: XIII-1078/ 2 /2024
Ügyintéző: Gehér-Horváth Anikó
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: 224-5900/5337
e-mail: geher-horvath.aniko@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tisztelt Irodavezető Asszony!

2024. november 5-én érkezett megkeresésére válaszolva, a Budapest, XII. kerület, Jagelló út 36/b szám alatti, 7960/10 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A tárgyi ingatlanra a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete van hatályban, mely szerint az övezeti besorolása: **Lk-2/D-5 jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület.**

	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 (%)	Terepszint 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)
6.	Lk-2/D-5	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	0,25	5,5	6,5

A hatályos Szabályozási Terv szerint az ingatlant kötelező szabályozás nem, azonban javasolt telekszabályozás érinti, egyesítése javasolt a szomszédos, 7960/9 hrsz-ú ingatlannal. A telek nem megosztható.

Az övezetben a KÉSZ 72.§ alapján az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

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

- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási,
- iroda,
- sport

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

Az övezet további előírásai a következők:

„68. § (2) Lk-2/D-5 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 90 m²-e után.

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.



(9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(10) Az Lk jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

(11) Az Lk jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (10) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(12) A (11) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (8) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

69. § Az Lk jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t, kivéve az Lk-1/D-1, Lk-1/D-2, Lk-1/D-4 és az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol a 2000 m²-t.”

A KÉSZ 68.§ (2) bekezdése alapján, a telek területét alapul véve (552,27 m²) az ingatlanon 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el. **Az ingatlan túlépített. Beépítettsége megközelítőleg 33% az övezetben megengedett 20%-kal szemben. További bővítésre nincs lehetőség.**

Az ingatlan a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete szerint **Kisvárosias karakterű** területen található.

A tárgyi ingatlan nem műemlék, nem fekszik műemléki jelentőségű területen, azonban a Kultúrház exlege **műemléki környezete**, valamint az Orbánhegy, Istenhegy, Kissvábhegy, **Krisztinaváros régészeti lelőhely része**. Az ingatlan nem áll sem fővárosi, sem kerületi építészeti örökségvédelem alatt, és nem indult rá értékvizsgálati folyamat.

A fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete alapján megtartandó fa nem található az ingatlanon.

Felhívom figyelmét továbbá, hogy jelen tájékoztatás nem mentesít az egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint a tevékenységhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

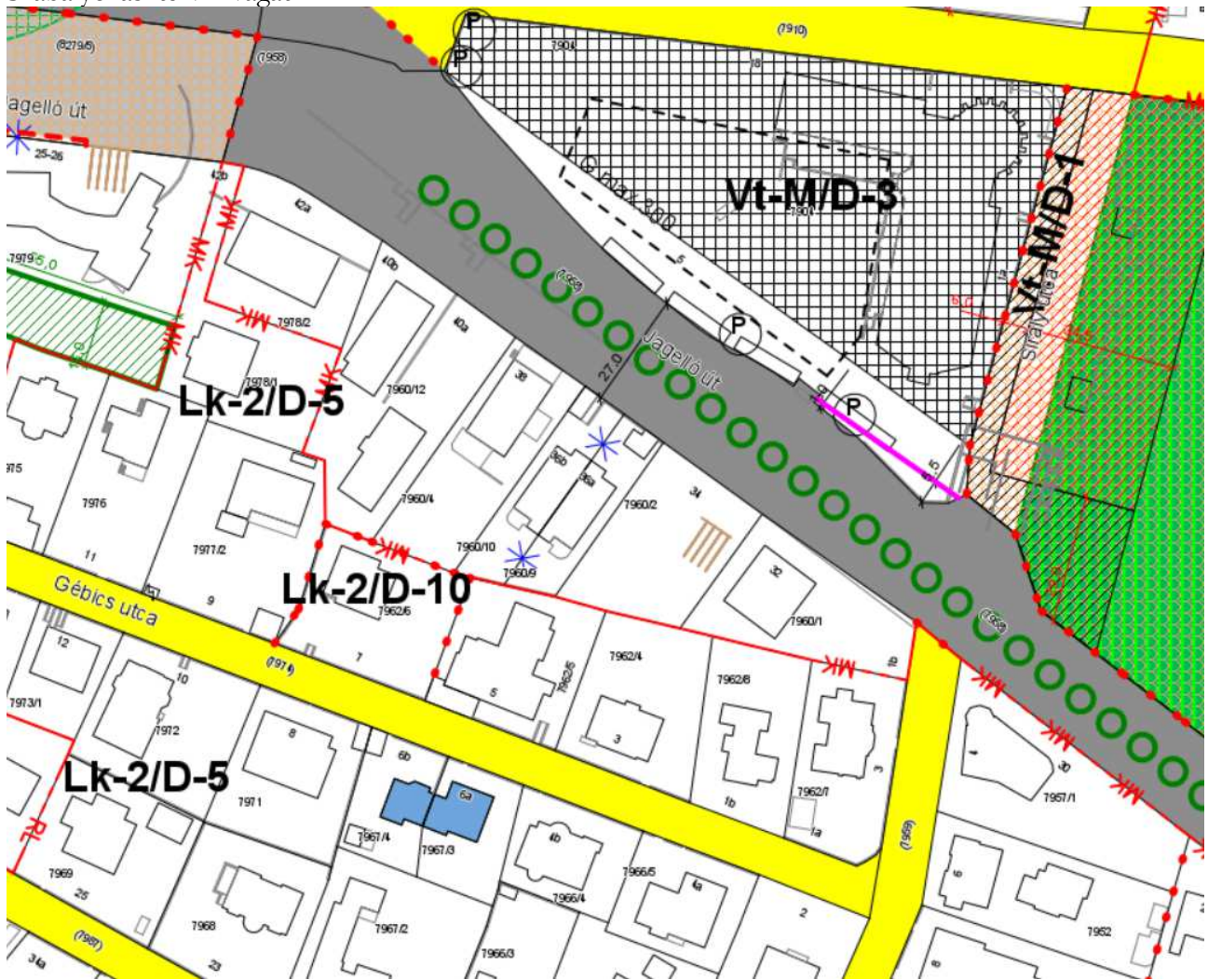
Budapest Hegyvidék, 2024. november 5.

Tisztelettel:

Horváth Anna
csoportvezető



Szabályozási terv kivágat:





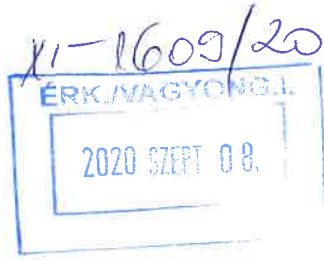
12BP00381093

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési Iroda

Vagyongazdálkodási Iroda
dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

Helyben

Tárgy: Bp. XII. ker. Jagelló út 36/b. szám
alatti ingatlan ügye



Iktatási szám: V-1688/37/2020
Hiv.sz.: XI/1609-2/2020
Ügyintéző: Ritvay László
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
e-mail: ritvay.laszlo@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

3 20.09.20

Tisztelt Aljegyző Asszony!

A Budapest XII. kerület, Jagelló út 36/b. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan tető és kerítés problémája kapcsán keresték meg Irodánkat.

A helyszíni szemle alapján a bitumenes lemez tetőn a bérlő által korábban végeztetett fólia terítés eltávolítását és a héjazat javítását megrendeltük. A kerítés és feltöltés kapcsán azt tudjuk megállapítani, hogy a szomszédos Jagelló út 36/a. szám alatti ingatlanhoz tartozó, az ingatlanok hátsó kertje közötti kerítés mentén az önkormányzati ingatlan terepszintje cca. 60 cm-el magasabban fekszik és a talaj a kerítésnek támaszkodik. A terep kialakítása nem az utóbbi 10 évben készült, és a rendelkezésre álló adatok alapján nem az önkormányzat készítette. A terep mai kialakítása feltehetően az épület építése, vagy jelentősebb felújítása idején készülhetett. A kerítés melletti talaj elbontása és kerítést nem terhelő részű kialakítása jelentős beavatkozással oldható csak meg, több fa kivágásával és nagymértékű kézi földmunkával. A költségek több milliós nagyságrendre tehetőek.

Az ingatlan jelenleg üres, melyből fakadóan az állaga rohamosan romlik. Javasolt az ingatlan mielőbbi hasznosítása az állag és érték megóvása érdekében.

Budapest Hegyvidék, 2020.

Tisztelettel:



Rimóczy János
irodavezető

Budapest főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal	
XI-1609/3/2020	
2020 SZEPT 10.	mellékle
Előadó: Fodor László	

ee



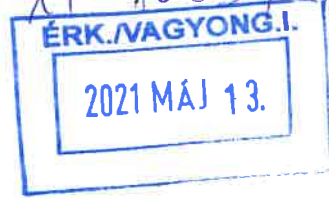
Vagyongazdálkodási Iroda
dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

Helyben

Tárgy: Bp. XII. ker. Jagelló út 36/b. szám
alatti ingatlan ügye

Dr. 05.20.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési Iroda



iktatási szám: V-388/46/2021
Hiv.sz.: XI/1033-1/2021
Ügyintéző: Ritvay László
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
e-mail: ritvay.laszlo@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tisztelt Aljegyző Asszony!

A Budapest XII. kerület, Jagelló út 36/b. szám alatti 100% Önkormányzati tulajdonú épülettel kapcsolatban keresték meg irodánkat.

Az ingatlannal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom. 2020. szeptemberében az épület hátsó oldalán lévő elhasználódott tetőhéjazat cseréje megtörtént. A tető többi része megfelelő állapotban van. 2020. novemberében az épület víztelenítése megtörtént. Az épületben aktív ázást nem tapasztaltunk.

A hátsó kertben lévő kerítés melletti feltöltés megoldására kértünk árajánlatot. A terv szerint a kerítés mellől a talajt 1 méteres sávban rézsűsen visszaszednénk. A kikerülő talaj a helyszínen kerülne elterítésre. Az elburjánzott növényzet visszavágása, és a terület kaszálása is része az ajánlatnak. Az ingatlan állagának megóvása érdekében javasoljuk annak mielőbbi hasznosítását. Jelen üres, fűtetlen állapotban az állag rohamosan romlik, a kertben a növényzet elburjánzik.

Budapest Hegyvidék, 2021.

Tisztelettel:



12BP00397190

Rimóczi János
irodavezető

Melléklet: ajánlat

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal	
XI/1033/3/2021	
2021 MÁJ 17.	melléklet
Előadó: Harshagy Roland	

1124 Budapest Jagelló út 36/B
HRSZ: 7960/10



1 utca, környezet



2 utcafront



3 utcafront



4 udvar



5 lépcső, elburjánzott növényzet



6 földszint-alagsor bejárat



7 fürdő



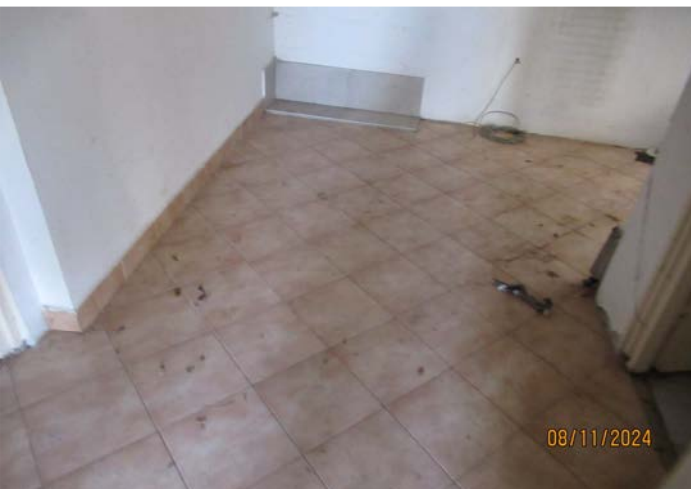
8 fürdő



9 hiányzó bojler



10 konyha



11 előtér



12 szoba



13 földszint alagsor 2 bejárat



14 oldalkert, lépcső



15 előtér



16 előtér



17 szoba



18 szoba



19 szoba



20 fürdő



21 szoba



22 emelet bejárat



23 előér



24 szoba



25 erkély



26 nyílászáró



27 fűtőtest



28 c



29 szoba



30 közlekedő



31 szoba



32 szoba



33 konyha



34 fürdő



35 fürdő



36 szoba



37 etőtér



38 tetőtér



39 pince gázkazán



40 beázás, mennyezet beszaadás, repedések



41 alapozási zavarra utaló repedések a falakon
és földemen is



42 repedés a földemen



43 villanyóra



44 villanyóra helye



45 gázcsonk



46 házszám



47 garázs belső állpota



48 kapu

Ingtalan címe	1124 Budapest Jagelló út 36/B
Hrsz	7960/10

Budapest térkép

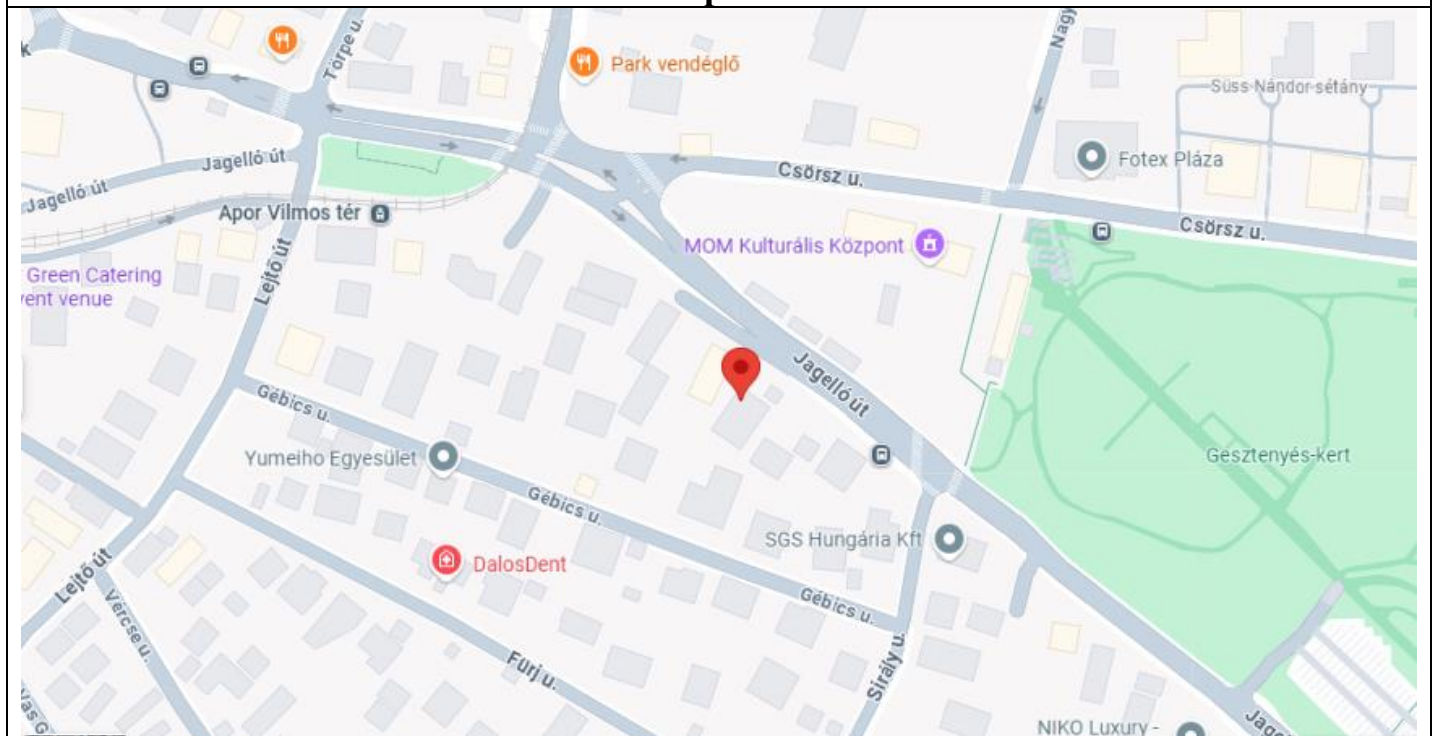


Kerület térkép



Ingatlan címe	1124 Budapest Jagelló út 36/B
Hrsz	7960/10

Térképrészlet



Műholdkép

