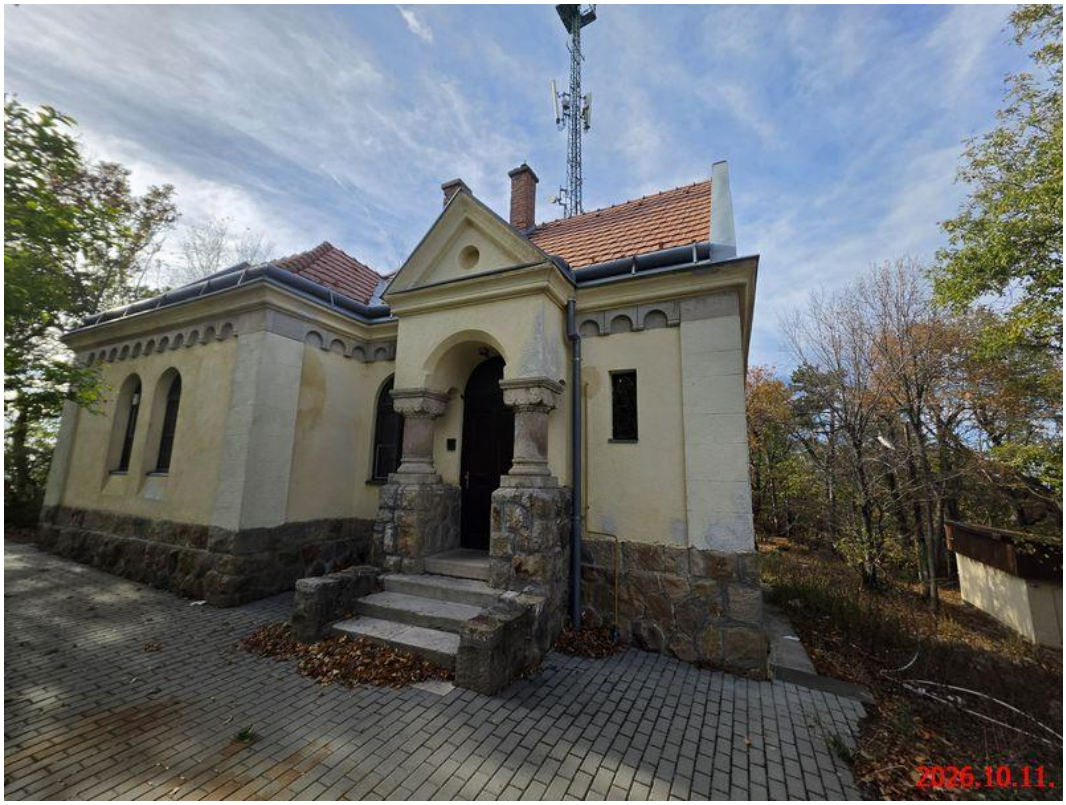
INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



1121 Budapest, Erzsébet kilátó út – külterület szám alatti, 010503/25 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó” megnevezésű ingatlanon álló kulcsos ház piaci bérleti díjáról

2026. október 16.

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

A Magyar Ingatlanszövetség tagja

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3

ÖSSZEFOGLALÓ 4

1.1 Az értékelés tárgya 4
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság 5
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai 5
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai 5
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok 5

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 6

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK 8

3.1 Tulajdoni lap 8
3.2 Beazonosíthatóság 8

4 INGATLAN LEÍRÁSA 9

4.1 Környezet 9
4.2 Felépítmény adatai 11
4.3 Helyiségkimutatás 14

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE 15

5.1 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható: 15
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer 15
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer 15
5.1.3 Költségalapú módszer 16
5.2 Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei 17

6 AZ INGATLAN PIACI BÉRLETI DÍJÁNAK MEGHATÁROZÁSA 19

6.1 Szálláshely-bevételen alapuló hozamelvű értékelés 19

AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA 21

7 MELLÉKLETEK 23

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő	
Megrendelő neve:	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**
Megrendelő címe:	**1126 Budapest, Böszörményi út 23–25.**
Az ingatlan azonosítása	
Cím:	**1121 Budapest, Erzsébet kilátó út – külterület**
Helyrajzi szám:	**010503/25**
Megnevezés (tulajdoni lap szerint):	**kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó**
Jelenlegi hasznosítás:	**kulcsos ház (szálláshely)**
Tulajdonviszonyok, jogi helyzet	
Tulajdonos:	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**
Forgalomképesség:	**forgalomképes**
Értékelt jog:	**tulajdonjog, 1/1**
Értékelés célja:	**piaci bérleti díj, bérbeadáshoz**
Az ingatlan főbb jellemzői	
Alapterület (tulajdoni lap szerint):	**3 344 m² (telek)**
Számításba vett alapterület:	**66,33 m²**
Szobák száma:	**2 szoba (16 férőhely)**
Elhelyezkedés:	**földszintes, önálló épület**
Építés ideje:	**19–20. század fordulója**
Komfortfokozat:	**összkomfortos**
Műszaki állapot:	**közepes (esztétikailag jó)**
Értékelés	
Alkalmazott módszerek:	**hozamalapú (fő)**
Bérbeadhatóság:	**átlagos**
Helyszíni szemle időpontja:	**2026. október 11.**
Értékelés fordulónapja:	**2026. október 16.**
A szakvélemény érvényes:	**2027. április 14-ig**
BECSÜLT PIACI BÉRLETI DÍJ, KEREKÍTVE	
174 000 Ft/hó + ÁFA azaz százhetvennégyezer forint/hó	

A szakvélemény 1 példányban készült, saját kezű aláírással hitelesítve, elektronikus (szkennelt) formában átadva. Budapest, 2026. október 16.

Végh András
Ingatlanvagyon-értékelő
Nytsz.: 07258/2015

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

ÖSSZEFOGLALÓ

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT megbízásából,

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

1121 Budapest, Erzsébet kilátó út – külterület

(hrsz: 010503/25) alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó" megnevezésű ingatlan piaci bérleti díj értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített piaci bérleti díja:

Hozamszámításon alapuló piaci bérleti díj: 174 000 Ft/hó + ÁFA

azaz százhetvennégyezer forint/hó + ÁFA

Megjegyzések:

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

Az iratanyag tanulmányozásával egy időben, **2026.10.11**-én helyszíni szemlét tartottunk. A Megrendelő adatszolgáltatásait tényadatként kezeltük, hitelességükért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelés tárgya kizárólag az ingatlanon álló, kulcsos házként hasznosított földszintes épület; a tulajdoni lap szerinti ingatlan többi része (a telek, a gazdasági épület és a kilátó) nem képezi az értékelés tárgyát.

A helyszíni szemle időpontjában az egyik szoba és a kamra zárva volt, ezért ezekről fényképfelvétel nem készült.

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

Az értékelő a megbízást független értékelőként vállalta el. Az értékelés a Megrendelő által átadott, **2023.03.23.** keltezésű tulajdoni lap alapján készült; érvényességének feltétele, hogy a fordulónapi tulajdoni lap nem tartalmaz az értéket befolyásoló bejegyzést. **Friss, hiteles tulajdoni lap bekérése javasolt.**

MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Cím:	**1121 Budapest, Erzsébet kilátó út – külterület**
Helyrajzi száma:	**010503/25**
Besorolás:	**kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó**

1.2 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	**Piaci bérleti díj, önkormányzati bérbeadáshoz**
Megbízás alapja:	**A Megrendelővel kötött XI/372-7/2026 számú vállalkozási keretszerződés alapján, a 2026. október 1-jei megbízólevél (eseti lehívás) szerint.**
Értékelt jog:	**Tulajdonjog**
Forgalomképesség:	**Forgalomképes**
Tulajdoni hányad:	**1/1**

1.3 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

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

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

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

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megrendelő által átadott:	**Tulajdoni lap – 2023.03.23.**
Megbízott által beszerzett vagy készített:	**Alaprajz, település térkép** **Fotó melléklet**

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja **2026. 10. 16.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 180 napig, azaz 2027. április 14-ig érvényes**, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

Tulajdoni lap	
Cím:	**1121 Budapest, Erzsébet kilátó út – külterület**
Helye:	**Külterület**
Helyrajzi száma:	**010503/25**
Széljegy:	**-**
I. rész	
Megnevezése:	**Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó**
Területe:	**3 344 m2**
Egyéb bejegyzés:	**Natura 2000 terület (78598/2/2008)**
II. rész	
Bejegyzett tulajdonos	**Budapest Hegyvidék XII. ker. Önkormányzat 1/1**
III. rész	
Bejegyzés:	**Helyi építészeti örökségvédelem (37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rend.)** **Közérdekű használati jog – Magyar Állam (EOVA-pontok területe)**

Megjegyzés:

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

Az értékelés a Megrendelő által átadott, **2023.03.23.** keltezésű tulajdoni lap alapján készült. Az értékbecslés érvényességének feltétele, hogy az ingatlan fordulónapi tulajdoni lapja a fentiekhez képest nem tartalmaz olyan bejegyzést, széljegyet vagy függő beadványt (pl. jelzálogjog, haszonélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom, végrehajtási jog), amely az ingatlan értékét befolyásolja. **A bérbeadást megelőzően friss, hiteles tulajdoni lap bekérése javasolt.**

3.2 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az ingatlan a tulajdoni lap, a térképmásolat és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján beazonosítható. A telken több épület (kilátó, gazdasági épület) áll; az értékelés tárgya kizárólag a kulcsos házként hasznosított földszintes épület, a tulajdoni lap szerinti ingatlan többi része nem. Az épülethez tartozó telekhányad nincs meghatározva.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 KÖRNYEZET

Tágabb környezet:	
Vármegye:	Pest vármegye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád vármegye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, délről Bács-Kiskun vármegye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom vármegye határolja. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló közigazgatási egység, nem tartozik Pest vármegyéhez.
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb települése. Az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja, emellett Pest vármegye székhelye is, ugyanakkor nem része annak. A 2022. évi népszámlálás szerint lakónépessége mintegy 1,7 millió fő, agglomerációjával együtt meghaladja a 2,5 millió főt. A város területe 525,14 négyzetkilométer, ebben a tekintetben is első az ország települései között.
Kerület:	Hegyvidék, Budapest XII. kerülete a főváros budai oldalán, a Budai-hegység lejtőin és magaslatain fekszik. Területe 26,67 km², teljes népessége 55 650 fő (2024. január 1.). A kerület jelentős részét erdő borítja; itt található a Normafa és a János-hegy, amelyek a Budai Tájvédelmi Körzet részeként a főváros legkedveltebb kirándulóhelyei közé tartoznak. Beépítése jellemzően kertvárosias, villás jellegű, számos diplomáciai képviseletnek ad otthont.
Szűkebb környezet:	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az ingatlan a XII. kerület külterületén, a János-hegyen, az Erzsébet-kilátó szomszédságában, természetvédelmi (Natura 2000) területen, az Erzsébet kilátó úton fekszik. A terület csaknem teljes egészében erdős zöldterület (a zöldterület aránya kb. 95%), jellegéből adódóan csak néhány közcélú épület (kilátó, szálláshelyek, egyéb létesítmények) található itt. A beépítés szabadon álló.
Megközelíthetősége:	Lejtős, aszfaltozott, járdázatlan úton; a terület közforgalom elől elzárt, a behajtás engedélyhez kötött, az épület közelében a parkolás megoldott.
Közlekedési eszközök:	Gépkocsival (behajtási engedéllyel), a Zugligeti Libegővel – a hegyállomás kb. 350 m-re van – vagy gyalogosan. A legközelebbi autóbusz-megálló kb. 1,9 km-re található.
Infrastrukturális ellátottsága	Közepes; a lakossági alapellátást biztosító szolgáltatások a környéken nem találhatók, a kerület lakott részein érhetők el.

Gazdasági, piaci környezet	A Budai-hegység turistaszálláshelyeinek (menedékházak, kulcsos házak, vadászházak) piaca szűk, a kínálat néhány, jellemzően természetvédelmi területen működő létesítményre korlátozódik. A kereslet erősen szezonális, a kihasználtság a nyári hónapokra összpontosul; a keresleti kört főként csoportok, táborok és természetjárók adják. A hasonló budai és pilisi turistaházakban, menedékházakban a szállásdíj 2026 októberében jellemzően 9 000–10 000 Ft/fő/éj. Hosszabb távon a természetközeli szálláshelyek iránti kereslet stabilnak ítélhető, így a bérleti díjszint reálértéken stagnáló, legfeljebb mérsékelten emelkedő pályát követhet. Az ingatlan egyedi, kiemelt elhelyezkedése mellett a szűk keresleti kör és a szezonalitás miatt bérbeadhatósága átlagos; bérlő megtalálása becslésünk szerint 3–6 hónap alatt várható.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Természetvédelmi terület, kilátó, szálláshelyek és egyéb közcélú létesítmények.

4.2 FELÉPÍTMÉNY ADATAI

Telek általános jellemzői	
Övezeti besorolás:	**Külterület, természetvédelmi (Natura 2000) terület**
Útkapcsolat:	**Közvetlen útkapcsolat**
Telek formája:	**Szabálytalan**
Tájolás, lejtési viszonyok:	**Minden oldalról közterület határolja, lejtős terep**
Beépítés módja:	**Szabadon álló**
Beépítettség mértéke:	**kb. 5%**
Kerítettség:	**Nincs kerítve**
Növényzet:	**Fás, erdős természetes növényzet**
Körny.védelmi kockázat:	**Nem vélelmezhető**

Felépítmény műszaki adatai	
Építés éve:	**1800-as évek vége – 1900-as évek eleje**
Beépítés módja:	**Szabadon álló**
Az épület tagolódása:	**Földszintes**
Építési mód:	**Hagyományos építési mód**
Alapozás:	**Tégla sávalap**
Aljzatszigetelés:	**Nem ismert**
Függőleges teherhordó sz:	**Hagyományos tégla falazat**
Vízszintes teherhordó sz:	**Nem ismert**
Válaszfalak:	**Nem ismert**
Tető formája, szerkezete:	**Fa szerkezetű sátortető**
Tetőfedés:	**Cserépfedés**
Homlokzat:	**Vakolt, színezett**
Lábazat:	**Terméskő**
Bádogozás, vízelvezetés:	**Nem ismert**
Lift:	**Nincs**
Fizikai állapot átlagosan:	**Jó**
Szerkezeti hibák, épület műszaki állapota (szemle időpontjában):	**Az épület jó fizikai állapotú; a szemle során szemrevételezéssel jelentős szerkezeti hibát nem tapasztaltunk.**

Közművesítettség	
Elektromos ellátás:	**Kiépített hálózat**
Vízellátás:	**Kiépített hálózat**
Gázellátás:	**Kiépített hálózat**
Szennyvízelvezetés:	**Kiépített hálózat**
Egyéb:	**-**

Kulcsos ház (épület) műszaki adatai	
Felépítmény típusa	**Önálló, földszintes épület**
Jelenlegi hasznosítás:	**Szálláshely (kulcsos ház)**
Legcélszerűbb használat:	**Szálláshely (kulcsos ház)**
Felszereltség:	**Fürdőszoba (zuhanykabin, mosdó, WC), gépesített konyha beépített bútorral**
Padozat burkolat:	**Hajópadló és kőburkolat; vizes helyiségekben kerámia járólap, linóleum**
Belső falfelület:	**Festett; vizes helyiségekben csempe és festés**
Nyílászáróinak szerkezete:	**Hagyományos üvegezésű, fa gerébtokos ablakok belső spalettával; fa bejárati ajtó**
Fűtési mód, hő-leadók:	**Kombi cirkó gázkazán, lemezradiátorok**
Melegvíz-ellátás:	**Kombi cirkó gázkazán**
Szellőzés:	**Természetes szellőzés**
Alaprajzi elrendezés:	**A funkciónak (kulcsos ház) megfelelő**
Szobák száma:	**2 szoba (16 férőhely)**
Helyiségek:	**Lásd helyiség lista.**
Alapterületek:	**Lásd helyiség lista.**
Belmagasság:	**Átlagosnál magasabb**
Elhelyezkedés:	**Földszint**
Benapozottság:	**Jó**
Hűtés:	**Nincs**
Tároló:	**Kamra**
Parkolás:	**Engedélyhez kötött, az épület közelében**
Műszaki állapot:	**Közepes**
Esztétikai állapot:	**Jó**
Felújítás/korsz. időpontja:	**A közelmúltban**
Felújítás:	**Részleges műszaki és teljes esztétikai felújítás**

Általános ismertetés
Az értékelt ingatlan Budapest XII. kerületének külterületén, a János-hegyen, az Erzsébet-kilátó szomszédságában, természetvédelmi (Natura 2000) területen fekszik. A 3 344 m²-es, szabálytalan alakú, erdős telken több épület áll (kilátó, gazdasági épület); az értékelés tárgya a kulcsos házként (szálláshelyként) hasznosított földszintes épület. Az épület az 1800-as évek végén vagy az 1900-as évek elején épült hagyományos tégla falazattal, tégla sávalapon, fa szerkezetű sátortetővel és cserépfedéssel. Homlokzata vakolt, színezett, terméskő lábazattal; helyi építészeti örökségvédelem alatt áll. Az épület előtérből, két szobából, konyhából, fürdőszobából és kamrából áll, hasznos alapterülete 66,33 m². A fűtést és a melegvíz-ellátást kombi cirkó gázkazán biztosítja, a hőleadók lemezradiátorok. A homlokzati nyílászárók hagyományos üvegezésű, fa gerébtokos ablakok belső spalettával, a bejárati ajtó fa szerkezetű. A konyha gépesített, beépített konyhabútorral felszerelt; a fürdőszobában zuhanykabin, mosdó és WC található. Az épületen a közelmúltban részleges műszaki és teljes esztétikai felújítás történt; műszaki állapota közepes, esztétikai állapota jó. A szálláshely befogadóképessége 16 fő: az 1. szobában 2 felnőtt és 2 gyermek (kétszemélyes ágy és emeletes ágy), a 2. szobában 12 gyermek (emeletes ágyak) helyezhető el. A helyszíni szemle időpontjában az egyik szoba és a kamra zárva volt, ezért ezekről fényképfelvétel nem készült; az értékelés során ezek állapotát a megtekinthető helyiségekével azonosnak feltételeztük.

4.3 HELYISÉGKIMUTATÁS

Helyiség lista			
Helyiség neve	***Alapterület***	***Redukálás***	***Redukált at.***
Előtér	8,89 m²	100%	8,89 m²
Szoba	17,84 m²	100%	17,84 m²
Szoba	21,12 m²	100%	21,12 m²
Konyha	10,28 m²	100%	10,28 m²
Fürdőszoba	3,88 m²	100%	3,88 m²
Kamra	4,32 m²	100%	4,32 m²
Épület összesen:	66,33 m²	100%	66,33 m²
FIGYELEMBE VETT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN			**66,33 m²**

Megjegyzés:

· Az alapterületeket a rendelkezésre álló alaprajz alapján vettük fel.

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

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

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci bérleti díjának („A piaci bérleti díj az a becsült összeg, amelyért az ingatlant az értékelés időpontjában megfelelő bérleti feltételek mellett bérbe adhatná egy hajlandóságot mutató bérbeadó egy hajlandóságot mutató bérlőnek tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett." /definíció: Európai Értékelési Szabványok – EVS 2025) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a hozamszámításon alapuló, a szálláshely elérhető bevételéből levezetett (fő) módszer alkalmazását – a hasonló szálláshelyek díjait piaci összehasonlítással meghatározva – tartottuk célravezetőnek.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

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

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

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

A költségalapú értékelési módszer alkalmazási területe:

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

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ MÓDSZER

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

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

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

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

5.1.3 KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

5.2 AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

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

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

6 AZ INGATLAN PIACI BÉRLETI DÍJÁNAK MEGHATÁROZÁSA

6.1 SZÁLLÁSHELY-BEVÉTELEN ALAPULÓ HOZAMELVŰ ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan jellegéből adódóan a bérleti díjat az épület szálláshelyként (kulcsos házként) elérhető bevételéből vezettük le: piaci összehasonlítással meghatároztuk a hasonló funkciójú szálláshelyek aktuális szállásdíját, majd a kihasználtsággal számított bevételből levontuk az üzemeltetés költségeit és az üzemeltető elvárható nyereségét.

A hasonló funkciójú budai és pilisi turistaházak 2026. októberi szállásdíjai (bruttó, idegenforgalmi adó nélkül):

Megnevezés	**Értékelt ingatlan**	**1. összehasonlító**	**2. összehasonlító**	**3. összehasonlító**
Szálláshely	kulcsos ház	Rotter Lajos Turistaház	Som-hegyi Turistaház	Dobogókői Turistaház és Menedékház
Cím	XII. ker., Erzsébet kilátó út	III. ker., Hármashatár-hegy	Pilisszántó, Som-hegy	Dobogókő, Pilis
Férőhely	16 fő, 2 szoba	50 fő, 14 szoba	16 fő, 3 szoba	41 fő
Szállásdíj		9 990 Ft/fő/éj	9 000 Ft/fő/éj	55 900 Ft/6 fő/éj, reggelivel
Adat ideje / forrása		2026.10, szallas.parkerdo.hu	2026.10, szallas.parkerdo.hu	2026.10, dobogokoturista-haz.hu
Összehasonlítható díj (Ft/fő/éj)		**9 990**	**9 000**	**9 317**
Kínálati korrekció		0%	0%	0%
Korrekciós tényezők				
Környezeti szempontok				
Elhelyezkedés	Budapest, János-hegy, Erzsébet-kilátó	Budapest, hasonló	Budapesten kívül	Budapesten kívül
korrekció		0%	+5%	+5%
Műszaki, használati szempontok				
Színvonal, ellátás	közepes / jó, önellátó	hasonló	hasonló	reggeli az árban
korrekció		0%	0%	−10%
Összes korrekció		**0%**	**+5%**	**−5%**
Korrigált felnőtt szállásdíj (Ft/fő/éj)		**9 990**	**9 450**	**8 851**

A korrigált felnőtt szállásdíjak átlaga 9 430 Ft/fő/éj, amelyet kerekítve 9 400 Ft/fő/éj összegben vettünk figyelembe. A reggelit is tartalmazó szálláshely díját 10%-kal csökkentettük. A gyermek (ifjúsági) szállásdíjat a Rotter Lajos Turistaház kedvezménye (3–6 év: a felnőtt díj 50%-a) alapján, a nagyobb gyermekekre kisebb kedvezménnyel számolva a felnőtt díj 60%-ában, 5 600 Ft/fő/éj összegben határoztuk meg. A magasabb komfortszintű erdészeti vadászházak (20 800–24 500 Ft/fő/éj) díját nem vettük figyelembe. A kihasználtság alacsony, a nyári hónapokra korlátozódik, éves szinten mintegy 60 nap; a napi kihasználtságot 70%-ra becsültük. A 60 üzemi nap és a 70%-os napi kihasználtság együttesen 11,5%-os éves ágykihasználtságnak felel meg (70% × 60 nap / 365 nap), ami a KSH szerinti 2025. évi országos átlag alatt marad: a közösségi szálláshelyeken 2 583 ezer vendégéjszaka jutott 49 292 kiadható férőhelyre, ami mintegy 14,4%-os éves férőhely-kihasználtság (KSH STADAT 27.1.1.17. és 27.1.1.18.). A számításunk tehát kissé az országos átlag alatt van. Egy szezonális, autóval csak engedéllyel megközelíthető, elsősorban nyári csoportokra épülő kulcsos háznál ez indokolt, óvatos feltevés.

Számítás	Paraméter	Számítás alapja	Összeg
Felnőtt szállásdíj	9 400 Ft/fő/éj	korrigált összehasonlító díjak átlaga	–
Gyermek szállásdíj	5 600 Ft/fő/éj	a felnőtt díj 60%-a	–
1. szoba	2 felnőtt + 2 gyermek	2 × 9 400 + 2 × 5 600 Ft	30 000 Ft/éj
2. szoba	12 gyermek	12 × 5 600 Ft	67 200 Ft/éj
Maximális napi bevétel	16 férőhely	1. szoba + 2. szoba	**97 200 Ft/nap**
Átlagos napi kihasználtság	70%	korrekció a napi kihasználtságra (−30%)	68 040 Ft/nap
Éves üzemi napok száma	60 nap	a nyári hónapokra korlátozódó kihasználtság	–
Éves bevétel		napi bevétel × 60 nap	**4 082 400 Ft**
Havi átlagos bevétel		éves bevétel / 12 hónap	**340 200 Ft/hó**
Üzemeltetési költségek, üzemeltetői nyereség	35%	havi bevétel 35%-a	−119 070 Ft
Elvárható bérleti díj (ÁFA-val)		havi bevétel − költségek, nyereség	**221 130 Ft/hó**
ÁFA	27%	bruttó díj / 1,27	−47 012 Ft
Elvárható nettó bérleti díj		ÁFA nélkül	**174 118 Ft/hó**
Kerekítve		1 000 Ft-ra kerekítve	**174 000 Ft/hó**

Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan piaci bérleti díja:
174 000 Ft/hó + ÁFA

AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan piaci bérleti díját a szálláshely-bevételen alapuló hozamelvű módszerrel állapítottuk meg. Az értékelt épülethez tartozó telekhányad nincs meghatározva, és az épület önálló hasznosítása a telekhányad értékesítése vagy használati jog alapítása nélkül nem biztosított; ezért az ingatlan forgalmi értékéből levezetett hozamszámítás – amely csak az építmény értékéből indulhatna ki – nem adna megbízható eredményt. Közvetlenül összehasonlítható kulcsosház-bérleti adat a piacon nem áll rendelkezésre, így a hasonló szálláshelyek díjait a bevételi számítás bemenő adataként vettük figyelembe. A végső érték meghatározásakor a bevételi módszert 100%-os súllyal vettük figyelembe.

Végső piaci bérleti díj:

Az alkalmazott módszerek	Szerepe	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Hozamalapú módszer (szálláshely-bevétel)	fő módszer	174 000 Ft/hó	100%	174 000 Ft/hó
Piaci összehasonlító módszer (bérleti díj)	nem alkalmazott	–	0%	–
Költségalapú módszer	nem alkalmazott	–	0%	–
Az ingatlan egyeztetett piaci bérleti díja, kerekítve:				**174 000 Ft/hó**

Összesített piaci bérleti díj:

174 000 Ft/hó + ÁFA

azaz százhetvennégyezer forint/hó + ÁFA

A megállapított bérleti díj nettó (ÁFA nélküli) havi díj, ±5%-os hibahatár mellett érvényes. A számítás az üzemeltetés költségeit és az üzemeltető nyereségét a bevétel 35%-ában vette figyelembe.

Az épületet jelenleg Önkormányzati Zarándokszállásként (Magyar Zarándokút) hirdetik, a 2023-as tájékoztató adatok szerint 4 000 Ft/fő/éj díjjal, saját hálózsákkal; a hirdetésben szereplő 14 fővel szemben a helyszíni szemlén 16 férőhelyet állapítottunk meg. Ez a díj zarándokoknak szóló, kedvezményes, nem piaci ár, ezért a piaci bérleti díj meghatározásakor nem vettük figyelembe.

A szakvélemény 1 példányban készült, saját kezű aláírással hitelesítve, elektronikus (szkennelt) formában átadva.
Budapest, 2026. október 16.

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

Végh András
Ingatlanvagyon értékelő
Nytsz.: 07258/2015

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

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

Budapest, 2026. október 16.

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

Végh András
Ingatlanvagyon-értékelő
Nytsz.: 07258/2015

7 MELLÉKLETEK

Melléklet	Csatolva	Megjegyzés
Tulajdoni lap másolata	**x**	2023.03.23.
Megbízólevél (eseti lehívás)	**x**	2026.10.01.
Alaprajz	**x**	Alaprajz, homlokzati rajzok
Társasházi alapító okirat (kivonat)	**o**	nem releváns
Egyéb	**o**	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	**x**	
Fényképfelvételek (számozott, feliratozott)	**x**	az egyik szoba és a kamra zárva volt

x = csatolva, o = nem csatolt

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/118635/2023

2023.03.23

BUDAPEST XII.KER. Szektor : 15

Külterület **010503/25 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	terület min.o	ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó	0	3344	0.00		

3. bejegyzõ határozat: 78598/2/2008/08.03.05
   Natura 2000 terület

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 214168/1/2001/01.09.13
   jogcím: vagyonátadás
   jogállás: tulajdonos
   név: BUDAPEST HEGYVIDÉK XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III. RÉSZ

3. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 79275/4/2014/14.03.28

   Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fõvárosi Közgyûlés rendelete alapján.

4. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 105498/1/2018/18.05.23
   Közérdekû használati jog
   A 65-1001, 65-1001/1 számú EOVA pontja által elfoglalt területre. A jog gyakorlója a Budapest Fõváros Kormányhivatala.
   jogosult:
     név: MAGYAR ÁLLAM
     cím : - - -

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Iroda

Iktatási szám: XI/537/4/2026
Ügyintéző: Nagyné Őze Emília
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefonszám: 224-5976
email cím: vagyongazdalkodas@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Proventis Kft.

Végh András
ügyvezető

Email:
andras.vegh@proventis.hu

Tárgy: megbízólevél

MEGBÍZÓLEVÉL

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

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

az alábbi ingatlan értékelési szakvélemény **aktualizálásának** elkészítésével:

Budapest, XII. kerület, 10503/25 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest, XII. kerület, Erzsébet-Kilátó alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó megnevezésű ingatlanon álló kulcsosház.

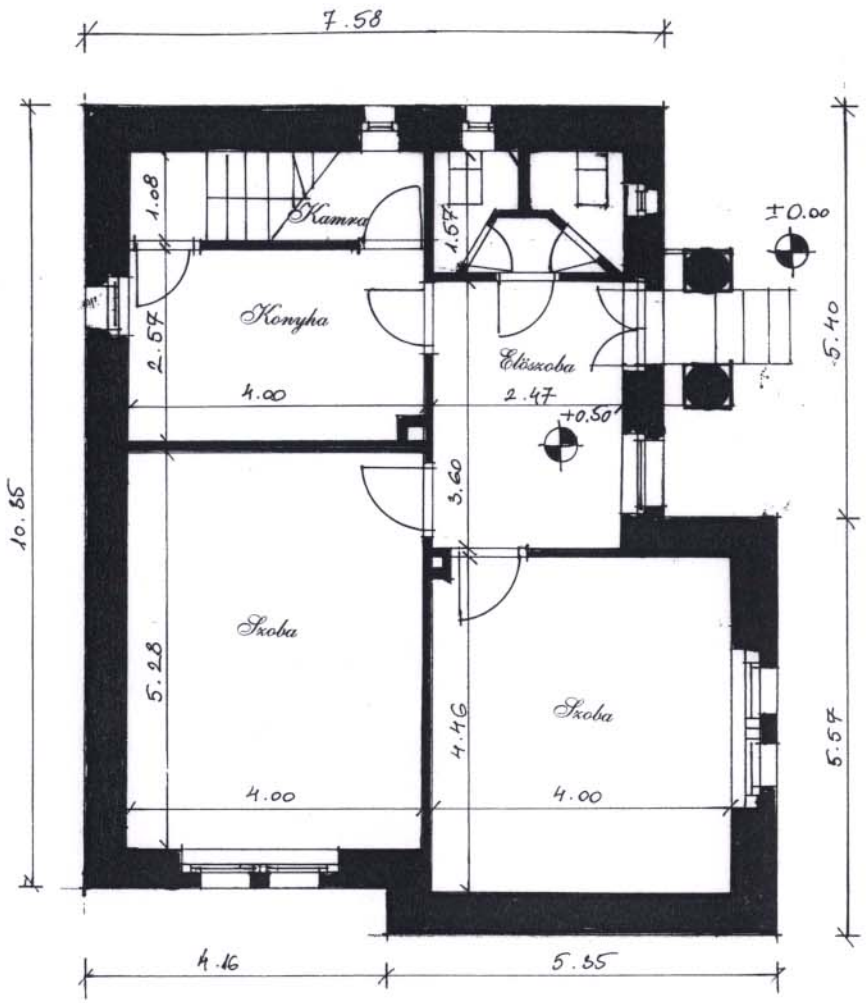
Az értékbecslés elkészítésének célja: **bérbeadás**.
Kérjük, hogy a kulcsosház bérleti díját megállapítani szíveskedjen.

Budapest Hegyvidék, 2026. 10. 01.

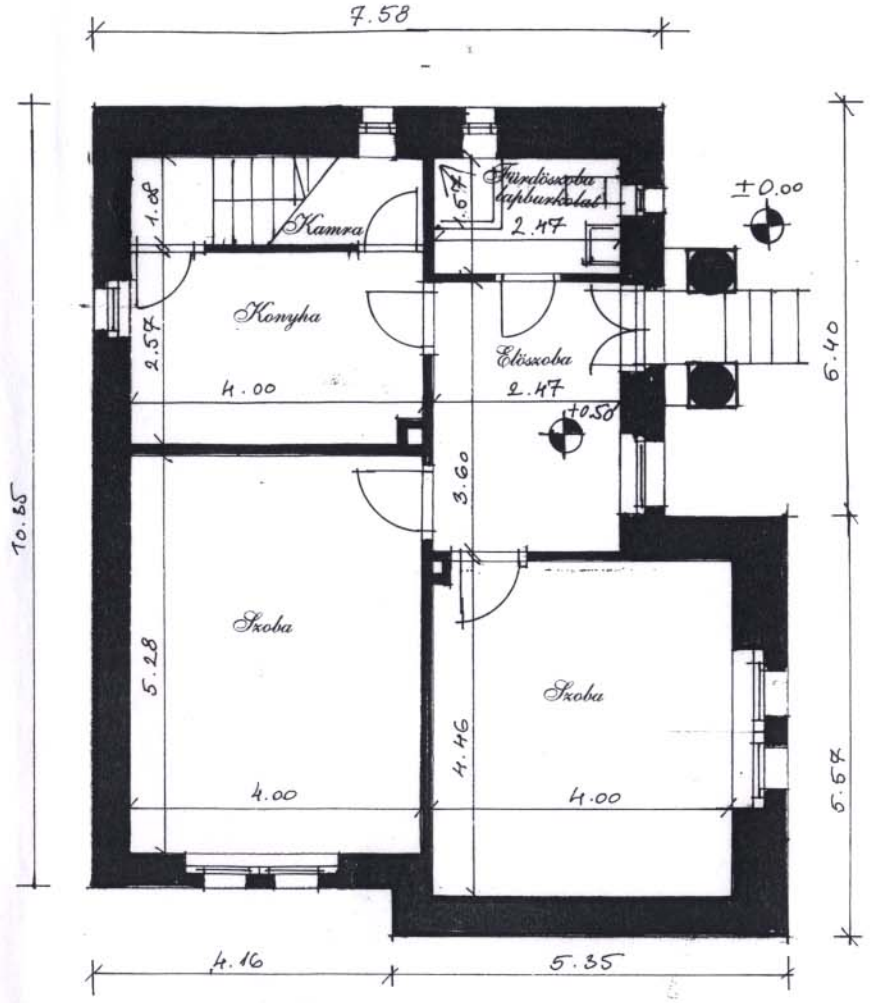
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal 42

dr. Sérényi Beatrix
irodavezető

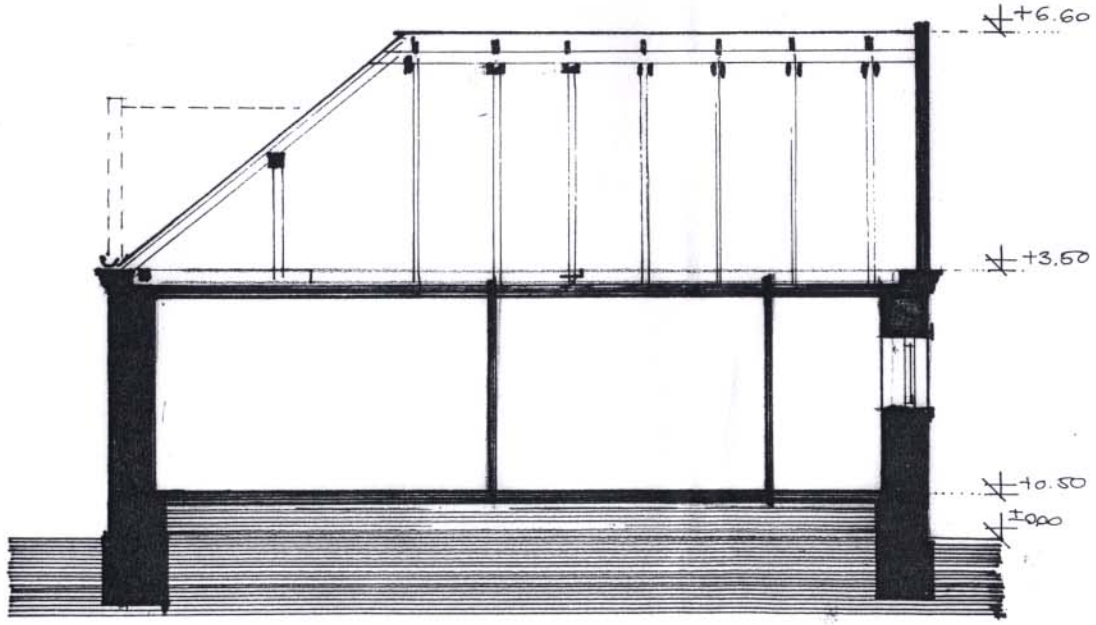
Melléklet:
- 2026.03.05-én készült értékbecslés



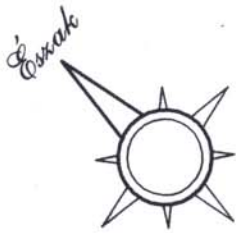
Meglévő állapot
Alaprajz



Tervezett állapot
Alaprajz



Metszet





János-hegyi Erzsébet-kilátó rekonstrukciója

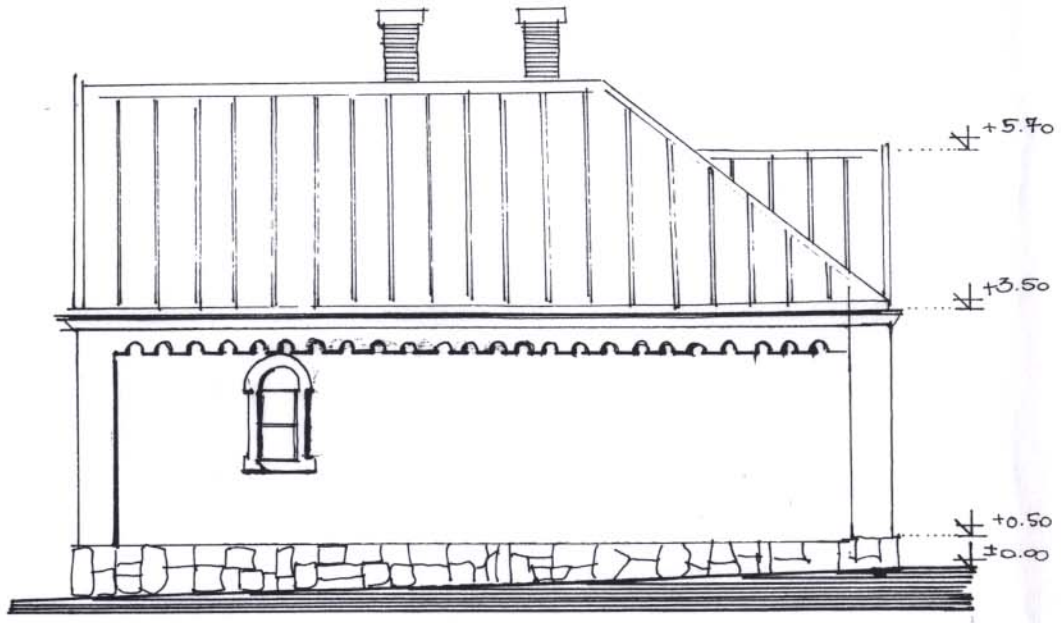
Erdőőri lak

M=1:100

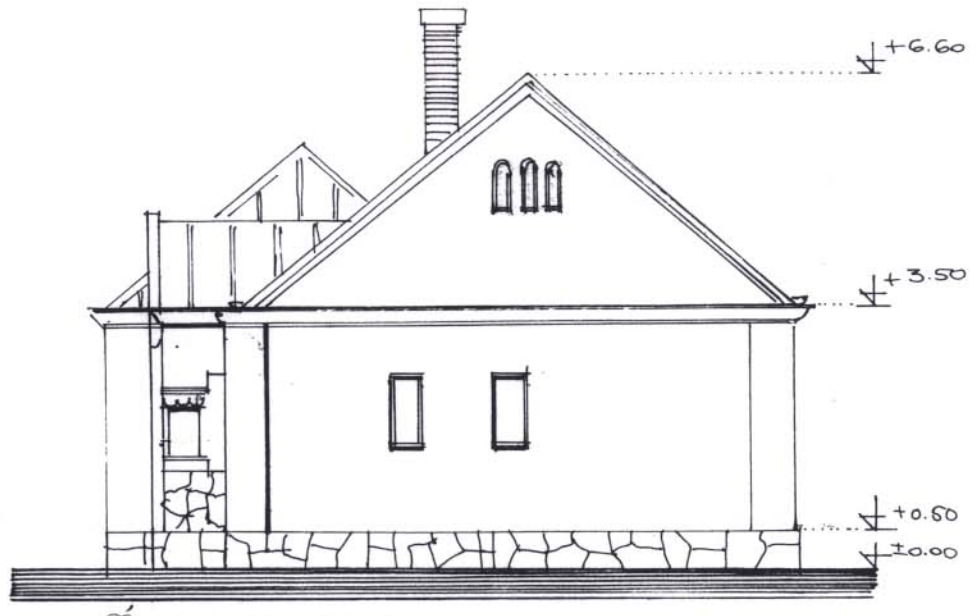
Megbízó: Budapest Hegyvidék 12. kerület Önkormányzat ~ 1126. Bp. Böszörményi út 23-25.

Tervező: Helix Stúdió Tervezési Kft. ~ 1124 Bp. Lejtő út 20/a. tel.:309-54-40
Önodi Szabó Lajos okl. építészmérnök Hathy Zsuzsanna építészmérnök
Önodi

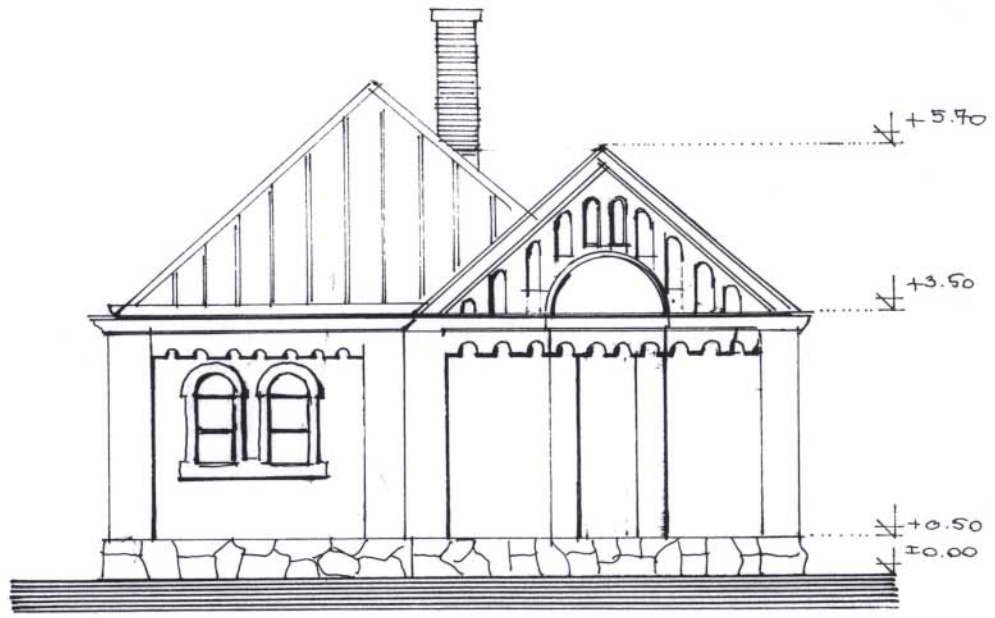
2003. december



Északnyugati homlokzat



Északkeleti homlokzat



Délnyugati homlokzat



Délkeleti homlokzat

Jelenlegi, megmarado homlokzatok



János-hegyi Erzsébet-kilátó rekonstrukciója

Erdőőri lak

M=1:100

Megbízó: Budapest Hegyvidék 12. kerület Önkormányzat ~ 1126. Bp. Böszörményi út 23-25.

Tervező: Helix Stúdió Tervezési Kft. ~ 1124 Bp. Lejtő út 20/a. tel.:309-54-40
Önodi Szabó Lajos okl. építészmérnök Hathy Zsuzsanna építészmérnök
Önodi

2003. december

Budapest XII. kerület - Külterület 010503/25



01 - Utcakép-környezet (1)



01 - Utcakép-környezet (2)



01 - Utcakép-környezet (3)



01 - Utcakép-környezet (4)



01 - Utcakép-környezet (5)



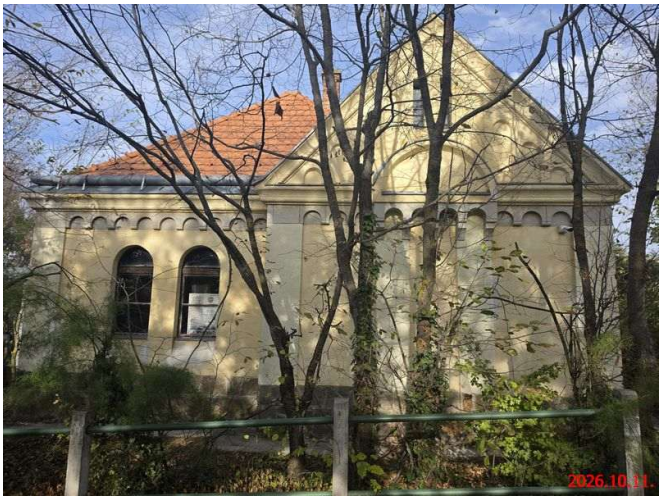
02 - Homlokzat (1)

Saját szöveg...

Budapest XII. kerület - Külterület 010503/25



02 - Homlokzat (2)



02 - Homlokzat (3)



02 - Homlokzat (4)



02 - Homlokzat (5)



02 - Homlokzat (6)



02 - Homlokzat (7)

Saját szöveg...

Budapest XII. kerület - Külterület 010503/25



02 - Homlokzat (8)



03 - Ház bejárata



04 - Előszoba (1)



04 - Előszoba (2)



04 - Előszoba (3)



05 - Szoba (1)

Saját szöveg...

Budapest XII. kerület - Külterület 010503/25



05 - Szoba (2)



05 - Szoba (3)



05 - Szoba (4)



06 - Fürdő-WC (1)



06 - Fürdő-WC (2)



06 - Fürdő-WC (3)

Saját szöveg...

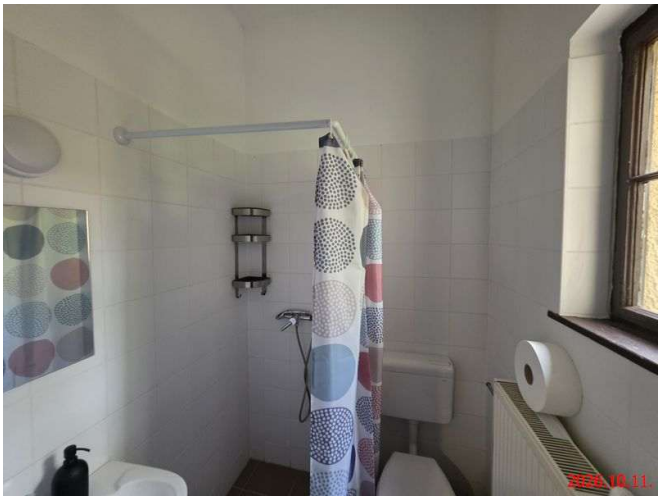
Budapest XII. kerület - Külterület 010503/25



06 - Fürdő-WC (4)



06 - Fürdő-WC (5)



06 - Fürdő-WC (6)



07 - Konyha (1)



07 - Konyha (2)



07 - Konyha (3)

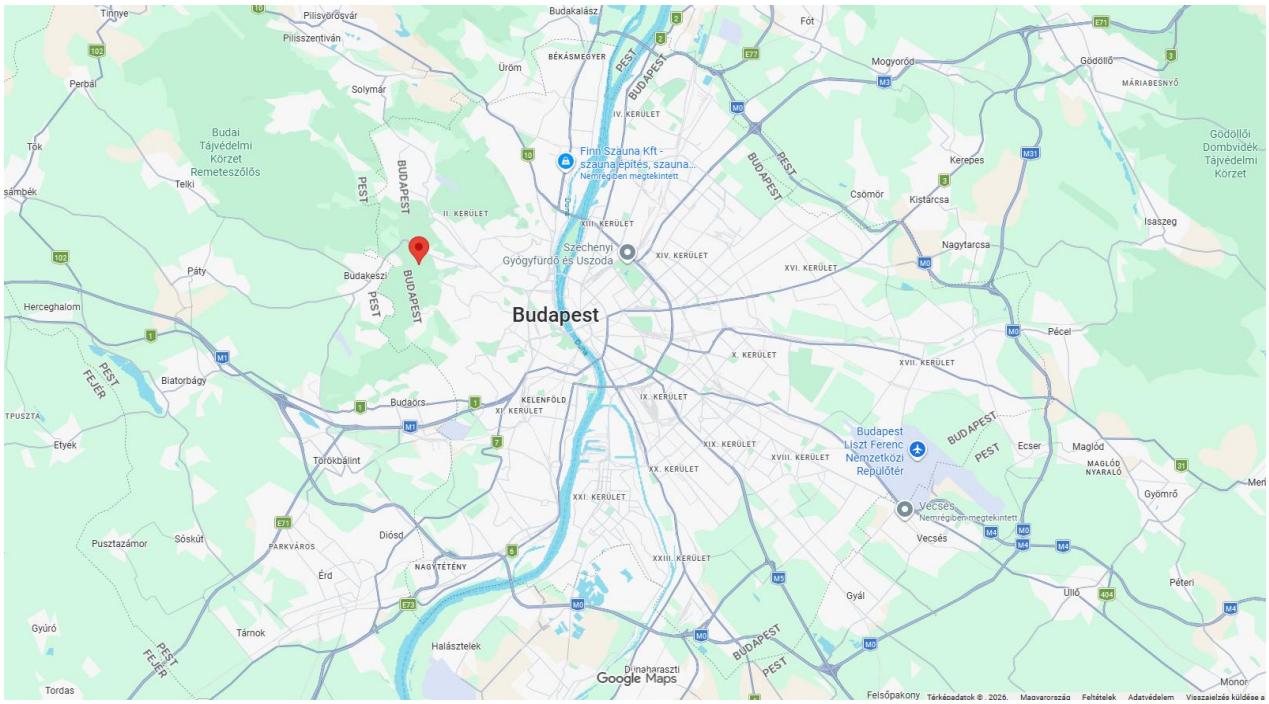
Saját szöveg...

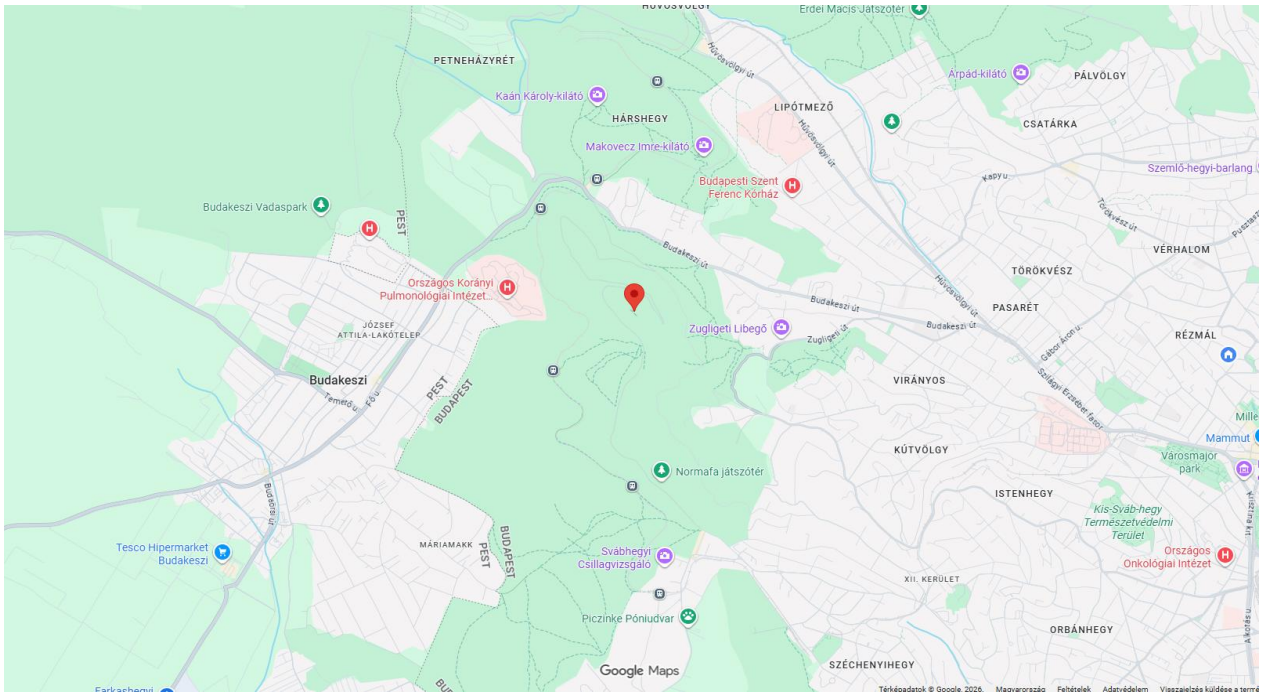
Budapest XII. kerület - Külterület 010503/25

	
07 - Konyha (4)	Villanyóra

Saját szöveg...

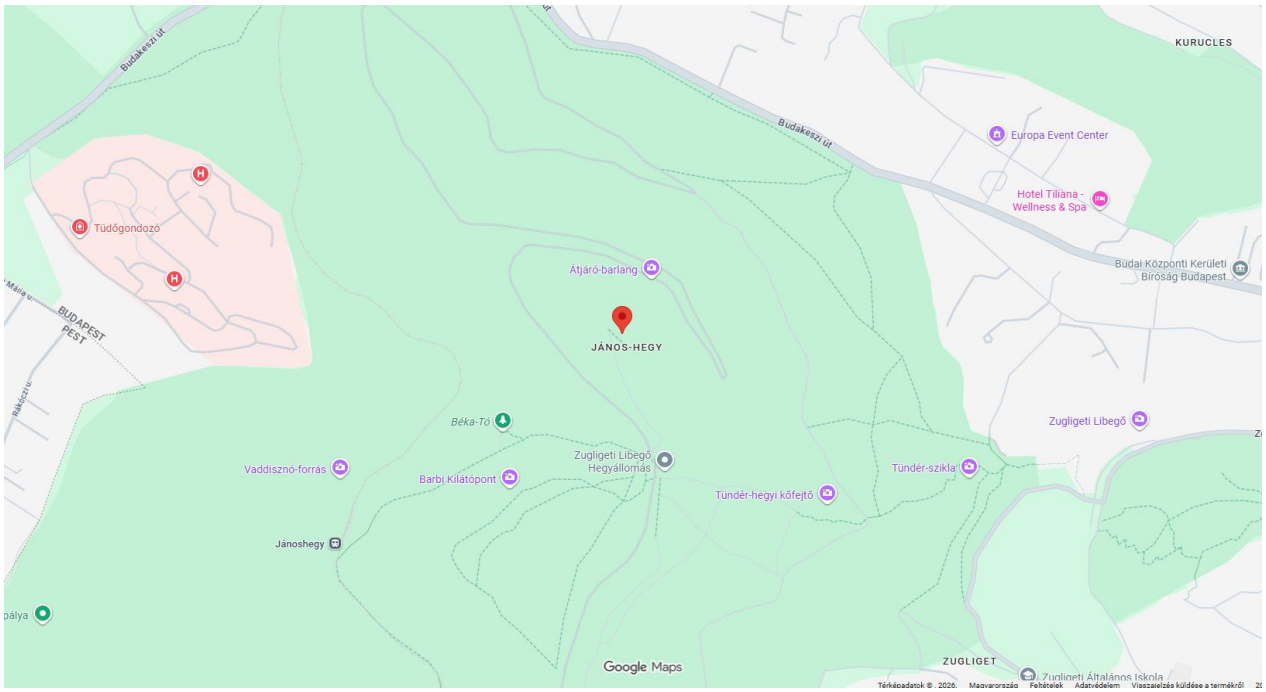
Az ingatlan elhelyezkedése, légi felvétele			
cím:	1120 Budapest	Külterület 010503/25	
hrsz:	010503/25		

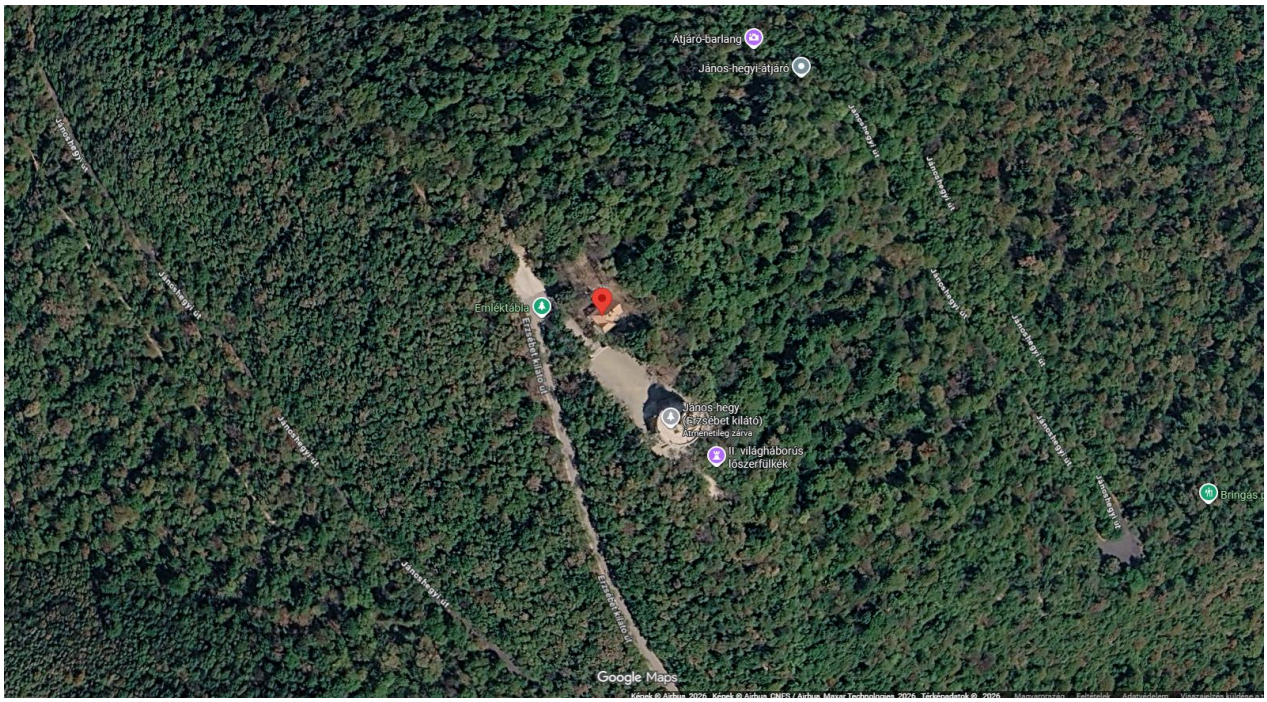




www.googlemaps.hu

Az ingatlan elhelyezkedése, légi felvétele			
cím:	1120 Budapest	Külterület 010503/25	
hrsz:	010503/25		





www.googlemaps.hu