

Iroda:

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1124 BUDAPEST, Jagelló út 36/B.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 7960/10

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

[Redacted signature block]

2025. május 30.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképmásolat fénymásolata	x	
Alaprajz/tervek	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat
Megbízó címe	: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1124 BUDAPEST
Utca, házszám	: Jagelló út 36/B.
Hrsz.	: 7960/10
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett lakóház, udvar, garázs
Az ingatlan utolsó hasznosítása	: 3 lakásos lakóépület garázzsal

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (tul. lap szerint)	: 552 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 265 m ²
Közművesítettség	: összközműves
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Energetikai besorolás	: "HH" (gyenge) "II" (rossz)
Komfortfokozat	: összkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és költségalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. március 14.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. május 30.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. november 26.

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

237 300 000 Ft azaz Kettőszázharminchétmillió-háromszázezer- Ft .

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

189 800 000 Ft azaz Egyszáznyolcvankilencmillió-nyolcszázezer- Ft .

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

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:
Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.05.30 09:25:49
+02'00'

LEVELEKI Tünde

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2025. május 30.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1124 BUDAPEST, Jagelló út 36/B.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megrendelő képviselőjében:	-
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1124 BUDAPEST, Jagelló út 36/B.
Helyrajzi száma:	7960/10
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar, garázs
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	552 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest XII. kerület
Városrész:	Németvölgy
Övezet jellege:	hegyvidéki kisvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	szabadon álló előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	több, mint 50%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, vasút, villamos
Utca felszíne:	csaknem sík
Utca burkolata:	aszfaltozott járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

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

Területe: 26,67 km²

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

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Németvölgy" városrészben, a Jagelló út 36/B. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, csaknem teljesen sík felszínű, fővárosi viszonylatban közepes forgalmú, jó minőségű aszfalt burkolattal ellátott, járdázott főút. A terület laza beépítettségű, a zöld terület aránya a beépített területen megközelítőleg 50%. A környező épületek vegyes képet mutatnak. Az ingatlan szűk környezetében találhatóak vegyes építési idejű családi házak, ikerházak, alacsony lakásszámú kertes társasházak, kisebb szálloda, kulturális központ, kicsit távolabb irodaházak, sportcentrum, bevásárlóközpont, valamint az ingatlan közvetlen közelében található a "Gesztenyés-kert" zöld területe. Az épületek műszaki állapota ennek megfelelően vegyes, de többségében közepes, vagy jó állapotúak, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Az értékelt ingatlan előtt a Jagelló útról nyíló jelöletlen rövid bekötőút készült, itt a parkolás ingyenes.

Tömegközlekedési ellátást a BKK busz- és villamosjáratai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások, az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	Lk-2/D-5 jelű, kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
Beépíthetőség:	20% (terepszint alatt 40%)
Beépítési mód:	szabadon álló
Épület magasság:	5,5-6,5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	60 %
Szintterületi mutató:	0,45 m ² /m ² parkolási 0,25 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, lejtős felszínű
Beépítettség:	ikres beépítés előkertes elhelyezés
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	fák, örökzöldek, elburjánzott természetes növényzet
Általános állapot:	gondozatlan
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

A telek összközműves, ÉK-i utcafronti tájolású, közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Jagelló útról nyíló rövid bekötőtúrról közelíthető meg. Felszíne az utcafront felé lejtős, csaknem szabályos téglalap formájú, minden oldalról kerített. A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 25%. A földterületen egy 3 lakásra tagolt lakóépület, valamint egy garázsépület áll. A beépítetlen terület elhanyagolt állapotú, fákkal, örökzöldekkel, természetes növényzettel borított.

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1940-1960 közti időszakra tehető
Épület jellege:	3 lakásos, egyszerű vonalvezetésű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	földszint, 1 emelet és beépített tetőtér
Alapozás:	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglá
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg vasbeton gerendás közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás (év, jelleg):	-
Melléképület:	van földszintes garázs
Egyéb:	az épületen belül a felmenő falazaton több helyen nagyobb repedések láthatók, egy helyen beszakadt a födém

Az épület pontos építési ideje nem ismert, a stílusjegyekből és a felhasznált anyagokból ítélve az építési idő 1940-1960 közé tehető. Az épület ikres, előkertes elhelyezésű, az utcafront felől nézve a jobb oldali épület. Az épület évek óta lakatlanul áll, elhanyagolt, leromlott állapotú. Újbóli hasznosítása esetén statikai vizsgálat, a tetőszerkezet és a födém felújítása, vagy cseréje, az épület teljes felújítása szükséges.

4.2.4. A lakóterek általános jellemzői:

Fekvés (lakószobák):	közepes forgalmú	utcára és zöld udvarra néző ablakok
Benapozottság:	jó	
Komfort fokozat:	összkomfortos	
Belmagasság:	átlagos	2,7 m.
Alaprajzi elrendezés:	jó	
Terasz:	az 1. emeleti lakás utcai és hátsó kertre nyíló terassza rendelkezik	
Fűtési rendszer:	gáz cirkó	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs	
Használati meleg víz:	villanybojler	
Hő leadók:	lemezradiátor	
Hűtés:	nincs klíma	
	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú ablak(ok)
Homlokzati nyílászárók:	rossz állapotú gerébtokos ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtók, a földszinten vagyonvédelmi ráccsal felszerelve, a tetőtérben néhány fa szerkezetű tetősík ablak	
Beltéri ajtók:	fa kivitel	
Belső terek felületképzése:	falfesték	
Belső terek burkolata:	parketta és kerámia járólap, a tetőtérben hajópadló	
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték	
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap	
Fürdőszoba/WC:	a földszinti lakásban zuhanyzóval, az emeleti lakásban fürdőkáddal felszerelt, mindkét fürdőszoba jól szellőztethető	
Konyha beépítettsége/jellege:	konyha egyik lakásban sincs kiépítve	
Beépített bútorok:	nincs	
Önálló mérőórák:	a lakások önálló villanyórával rendelkeznek, önálló gáz és vízáramlást nem találtam	
Felújítás (év, jelleg):	-	
Garázs / parkoló:	önálló garázs 1 gépkocsi részére és további 2 gépkocsi részére felszíni beálló	
Extra felszereltség:	-	
Egyéb:	a lakásokban több helyen vizesedés látható, több helyen nagyobb repedések, valamint egy helyen beszakadt a földem	
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó	
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó	

Az épület földszintjén 2 db. az emeleten 1 db. lakás került kialakításra. A tetőtérben tárolók találhatók. Mindhárom lakás belső terei elhanyagolt állapotúak. A kazánház csak az emeleti lakásból közelíthető meg. A földszint 2. számú lakás az emeletre vezető külső lépcső alatt szűk bejárattal, üvegezett bejárati ajtóval rendelkezik. A homlokzati nyílászárók cseréire szorulnak, konyhák nincsenek kiépítve. Az emeleti fürdőszoba elfogadható állapotú, de a két földszinti vizes helyiség felújítást igényel. Mindent egybevetve a felhasznált anyagok korszerűtlenek, a lakóterek műszaki, esztétikai felújítást igényelnek.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszint 1.				
előszoba	kerámia járólap	9,61	100%	9,61
konyha	kerámia járólap	3,35	100%	3,35
fürdő	kerámia járólap	3,23	100%	3,23
szoba	parketta	22,20	100%	22,20
Földszint 2.				
előszoba	kerámia járólap	2,52	100%	1,61
WC	kerámia járólap	1,54	100%	0,87
szoba	parketta	22,52	100%	22,52
szoba	parketta	13,43	100%	13,43
fürdő	kerámia járólap	8,88	100%	8,88
Összesen (kerekítve):		87,28		85,70
Emelet 3.				
előszoba	kerámia járólap	17,46	100%	17,46
szoba	parketta	24,75	100%	24,75
szoba	parketta	18,91	100%	18,91
fürdő	kerámia járólap	7,09	100%	7,09
előtér	kerámia járólap	3,16	100%	3,16
nappali	parketta	24,60	100%	24,60
konyha	kerámia járólap	8,74	100%	8,74
étkező	kerámia járólap	15,29	100%	15,29
lejáró	beton	4,20	50%	2,10
kazán	beton	3,33	50%	1,67
gardrób	kerámia járólap	4,89	100%	4,89
WC	kerámia járólap	1,69	100%	1,69
Összesen (kerekítve):		134,11		130,35
Tetőtér				
tároló	hajópadló	23,10	100%	7,79
tároló	hajópadló	15,17	100%	15,17
tároló	hajópadló	27,79	100%	10,70
Összesen (kerekítve):		66,06		33,66
Melléképület/ek				
garázs	simított beton	26,69	30%	8,01
Összesen (kerekítve):		26,69		8,01
Terasz				
erkély		14,07	50%	7,04
terasz		31,47	0%	0,00
Összesen (kerekítve):		45,54		7,04
Alapterületek összesen (kerekítve):		360,00		265,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				265,00

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer

- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1124 BUDAPEST, Jagelló út 36/B.	XII. kerület, Németvölgy	XII. kerület, Kútvölgy	XII. kerület, Rácz Aladár út	XII. kerület, Városmajor utca
az ingatlan megnevezése:		ikerház	ikerház	ikerház	családi ház
ingatlan korr. területe (m ²)	265	201	213	220	397
telek területe (m ²)	552	350	600	539	466
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		294 900 000	299 000 000	278 000 000	499 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 470 823	1 407 059	1 263 636	1 256 136
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 323 741	1 266 353	1 137 273	1 130 522

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	1950 és 1980 között épült, 3 szintes, összkomfortos, felújított családi ház, panorámás telken.
Ingatlan 2.	1950 és 1980 között épült, 3 szintes, összkomfortos, közepes állapotú családi ház, sík felszínű, panorámás telken.
Ingatlan 3.	1950 és 1980 között épült, 4 szintes, összkomfortos, panorámás fekvésű, jó állapotú családi ház.
Ingatlan 4.	1950 és 1980 között épült, 2 lakószintes, alapincézett, gázfűtéses, részben felújított, részben felújítandó állapotú lakóépület, lejtős felszínű telken.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
telekadottságok	telekterület	10%	-3%	0%	5%
építészeti szempontok	alapterület	-4%	-3%	-3%	5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-25%	-15%	-20%	-25%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	-3%	-3%	0%
telekadottságok	fekvés	-5%	-5%	-5%	0%
Összes korrekció:		-29%	-29%	-31%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		939 856	899 111	784 718	960 944
Átlagár kerekítve:		896 157			
Ingatlan értéke kerekítve:		237 481 646 Ft			

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

237 500 000 Ft

azaz Kettőszázharminchétmillió-ötszázezer- Ft .

Értékmeghatározás költségalapú módszerrel**Telek értékének számítása:**

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1124 BUDAPEST, Jagelló út 36/B.	XII. kerület, Németvölgy	XII. kerület, Stromfeld Aurél út	XII. kerület, Németvölgy	XII. kerület, Mártonhegy
telek területe (m ²)	552	950	2 320	1 139	1 000
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		399 000 000	1 100 000 000	360 000 000	450 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..	2025. márc..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		420 000	474 138	316 067	450 000
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		378 000	426 724	284 460	405 000

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	L6-XII/SZ2 besorolású, 15%-os beépíthetőségű, összközműves, panorámás telek, felújítandó, vagy bontandó 428 nm-es épülettel.
Ingatlan 2.	Összközműves, 20%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek, jogerős építési engedéllyel.
Ingatlan 3.	Apor Vilmos tér közelében, összközműves, 10%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek, 280 nm bruttó területű felújítandó, vagy bontandó villaépülettel.
Ingatlan 4.	Összközműves, sík felszínű, szabályos formájú, 15%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Telekadottságok:	felszín	0%	-3%	0%	-3%
Telekadottságok:	fekvés	-10%	0%	0%	0%
Használati szempontok:	besorolás	5%	0%	10%	5%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	0%	5%	-5%
Használati szempontok:	épület	5%	0%	5%	0%
Jogi szempontok:	jogerős építési engedély	0%	-10%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-13%	20%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		359 100	371 250	341 352	392 850
Átlagár kerekítve:		366 138			
Telek értéke kerekítve:		202 100 000 Ft			

Építmények értékének számítása:

Ingatlanrész megnevezése	Terület	Új építés fajlagos költsége	Bruttó pótlási költség	Avulások (%)			Becsült piaci érték
				Fizikai	funkcio- nális	piaci	
	m ²	HUF/m ²	HUF	%	%	%	HUF
Földszint	87,28	429 000	37 443 120	30%	20%	15%	13 105 092
Emelet	134,11	429 000	57 533 190	35%	25%	15%	14 383 298
Tetőtér	66,06	300 300	19 837 818	35%	20%	15%	5 951 345
Melléképület/ek	26,69	171 600	4 580 004	40%	25%	15%	916 001
Terasz	45,54	45 045	2 051 349	35%	20%	15%	615 405
Építmények összesen:							34 971 140 HUF
Telek összesen:							202 100 000
Épületek és építmények és telek mindösszesen, kerekítve:							237 100 000 HUF

Megjegyzés:

Az építési költségek az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2024. adatai alapján kerültek meghatározásra.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert és a költségszámítás elvű módszert, mint fő módszert alkalmaztam.

A hozam alapú módszert az ingatlan állapotára való tekintettel nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan a legjobb megközelítést a piaci-összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer adja. A költségelvű értékelési módszer a vagyontárgy újraelőállítási értékéből indul ki, mely kevésbé tükrözi megfelelően az ingatlan piaci-forgalmi értékét. Ezért a végső érték szempontjából a piaci adatokon alapuló értékelési módszer által kapott értéket magasabb - 70%-os - súlyozással vettem figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	237 500 000 Ft	50%	118 750 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	237 100 000 Ft	50%	118 550 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	237 300 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

237 300 000 Ft

azaz **Kettőszázharminchétmillió-háromszázezer- Ft .**

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározás abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben általában a kialakult piaci áraknál alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett 6-12 hónap időszükségletet becsülünk.

A három hónapos nagy valószínűséggel történő eladást megcélózva, ebben az esetben ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.

Esetünkben tekintettel az ingatlan jellegére, valamint a kialakult piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapos értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 80%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid (hitelbiztosítéki) értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 237 300 000 Ft

Korrekción mértéke (levonás): 20%

Az ingatlan likvid (hitelbiztosítéki) értéke (kerekítve):

189 800 000 Ft

azaz **Egyszáznyolcvankilencmillió-nyolcszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2025. május 30.

Leveléki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő

██████████

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:8000004/18096/2025
2025.01.15

BUDAPEST XII.KER. Szektor : 53
Belterület 7960/10 helyrajzi szám

1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B.		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	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 R É S Z			
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 R É S Z			
		NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

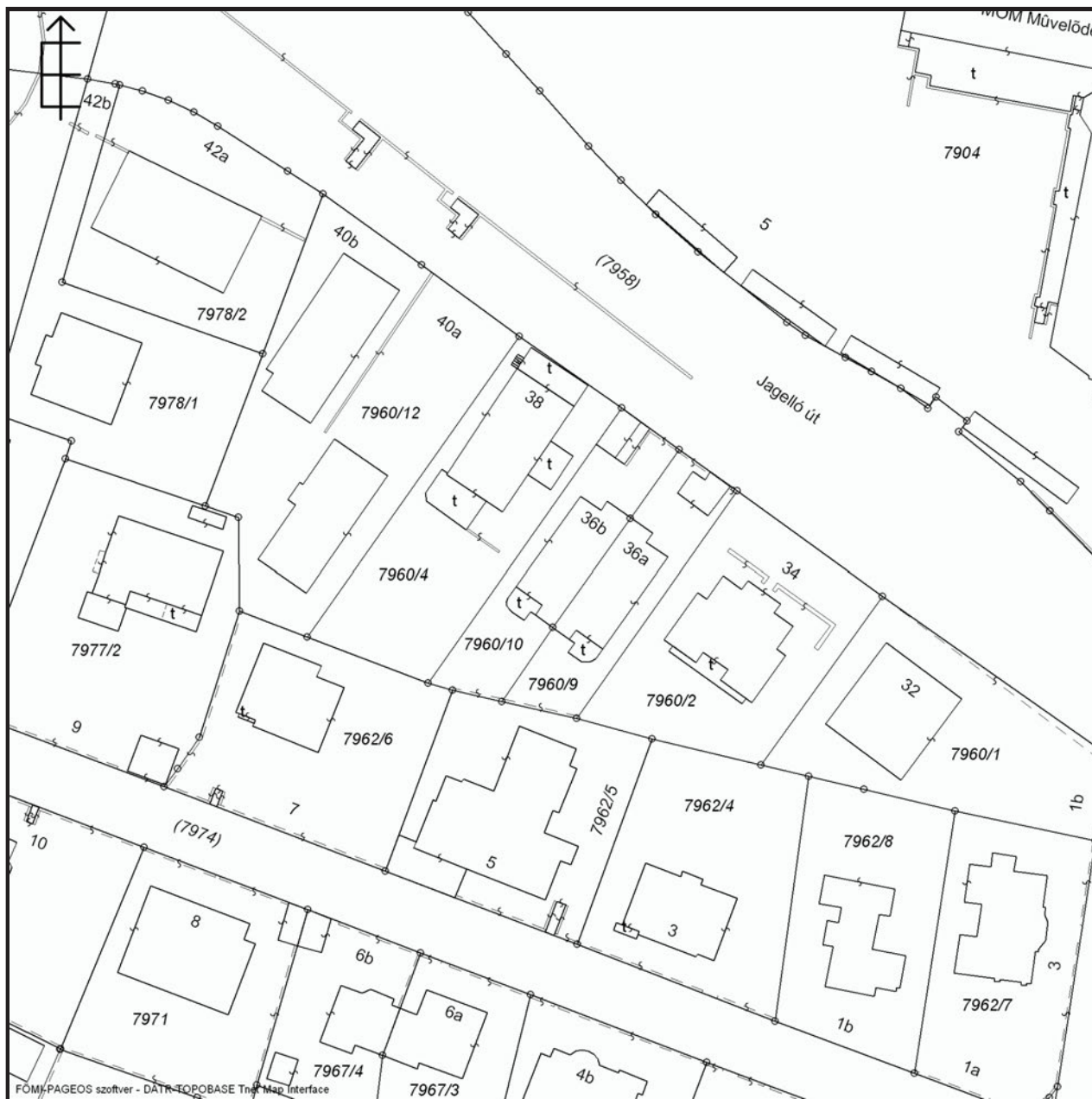
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.11.08 11:32:37

Helyrajzi szám: BUDAPEST XII.KER. belterület 7960/10

Megrendelés szám: 9000/10248/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

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 ex-lege **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.

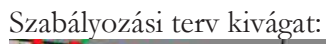
A fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete alapján megtartandó fa nem található az ingatlanon.

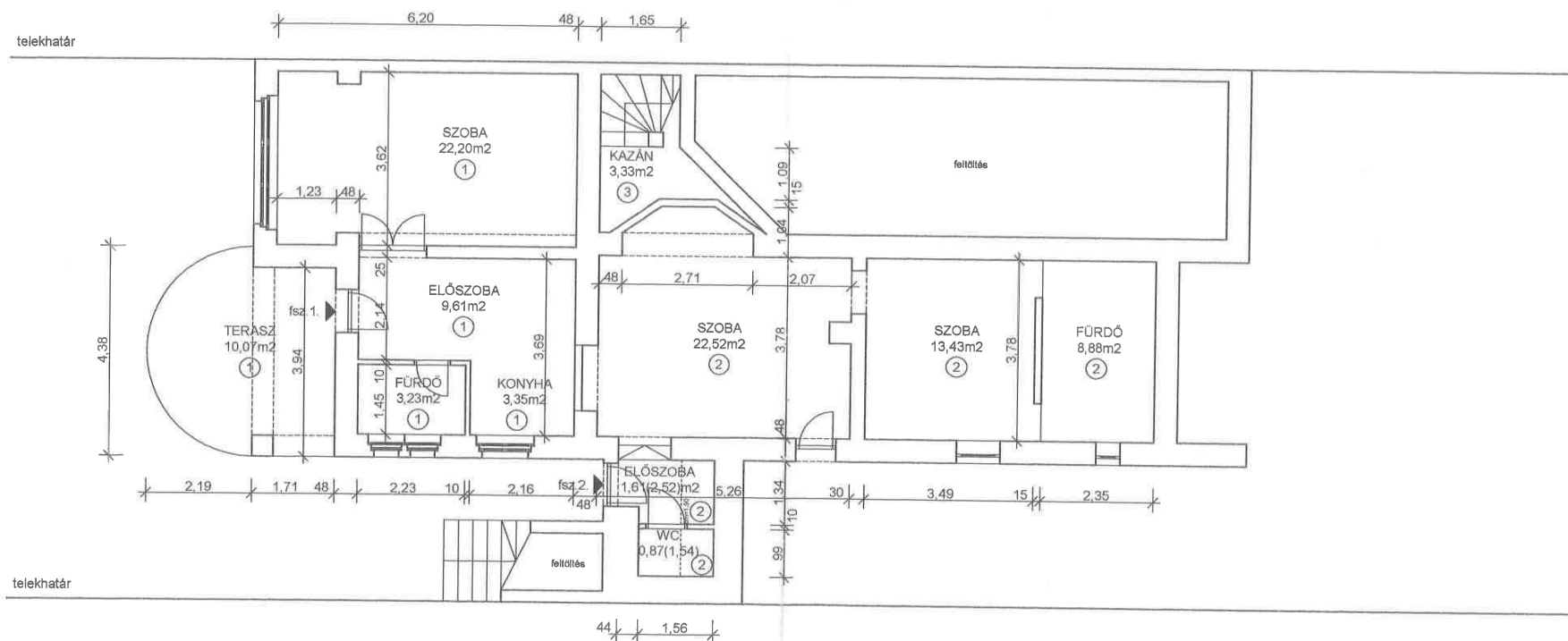
Felhívom figyelmét továbbá, hogy jelen tájékoztatás nem mentesít az egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint a tevékenységhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

Budapest Hegyvidék, 2024. november 5.

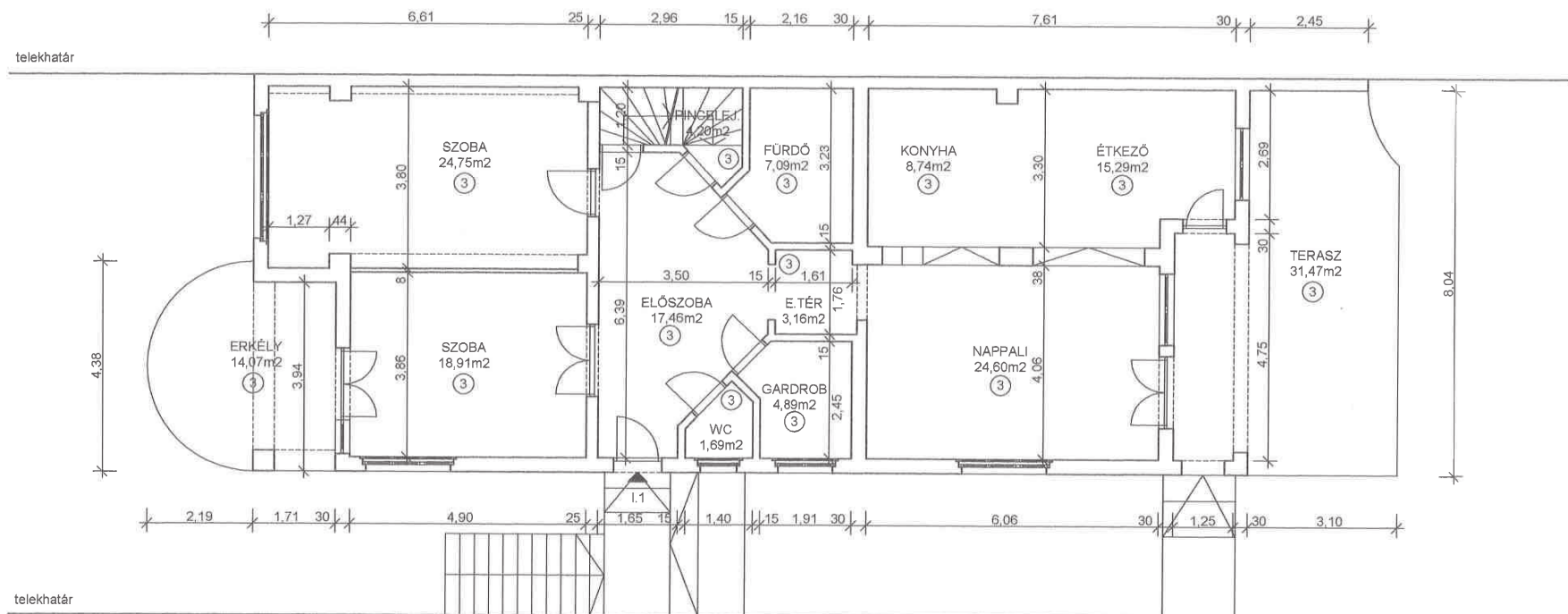
Tisztelettel:

Horváth Anna
csoportvezető

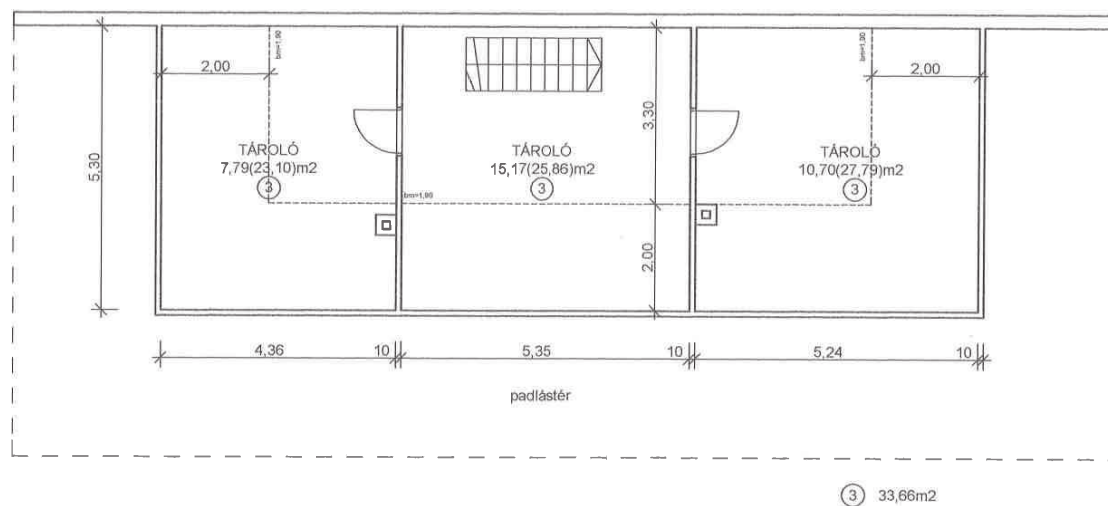


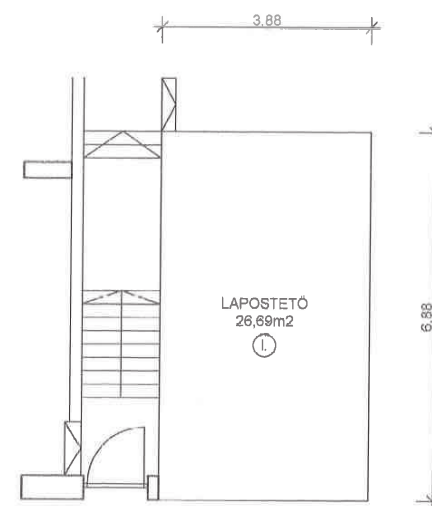
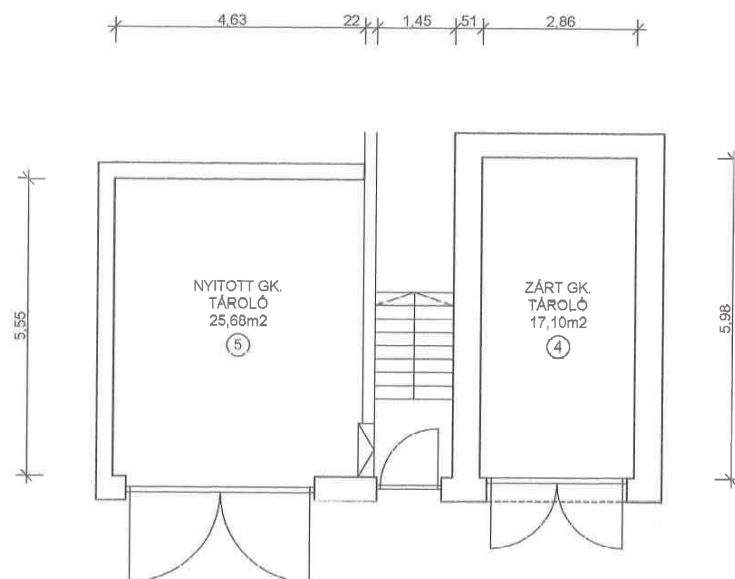


- ① 38,39m² + 10,07m²(terasz)
- ② 47,31m²
- ③ 3,33m²



(3) 130,78m²+14,07m²(erkély)+31,47m²(terasz)



④ 17,10m²⑤ 25,68m²① 26,69m²

FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Jagelló út 36/B.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. környezet



02. Jagelló út



03. értékelt ingatlan előtti terület



04. értékelt ingatlan kertkapu, garázs és felszíni beálló kapu



05. garázs



06. garázs



07. előkert, feljárat az épülethez



08. épület homlokzata, lépcső



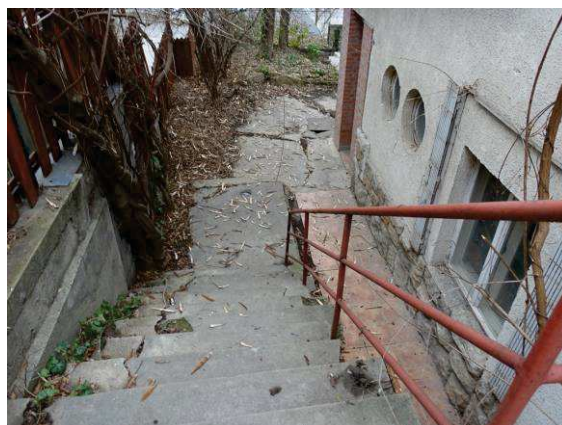
09. épület homlokzata



10. földszinti lakás ablak



11. oldalkert



12. feljárat az emeleti szintre



13. hátsó kert



14. emeleti lakás hátsó kert felé néző terasza



15. földszint 1. számú lakás bejárata



16. előtér



17. zuhanyzó



18. konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Jagelló út 36/B.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. szoba



20. bejárat



21. szoba



22. emeleti terasz



23. emeleti lakás bejárata



24. előtér

FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Jagelló út 36/B.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

25. szoba



26. szoba



27. közlekedő



28. kijárat a teraszra



29. emeleti lakás terasza

30. beszakadt födém, statikai probléma látható
fele a tartófalon



31. hall



32. fürdőszoba



33. repedés a felmenő falazaton



34. feljárat atetőtérbe



35. tetőtéri helyiség



36. tetőtéri helyiség

FOTÓMELLÉKLET:

1124 Budapest, Jagelló út 36/B.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



37. tetőtéri helyiség



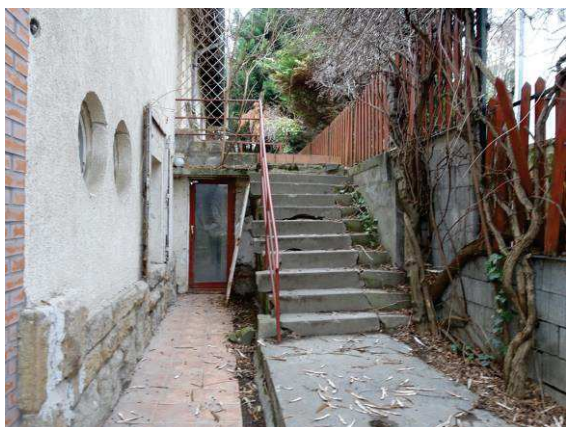
38. tetőtéri helyiség



39. lejárát az kazánházba



40. kazánház



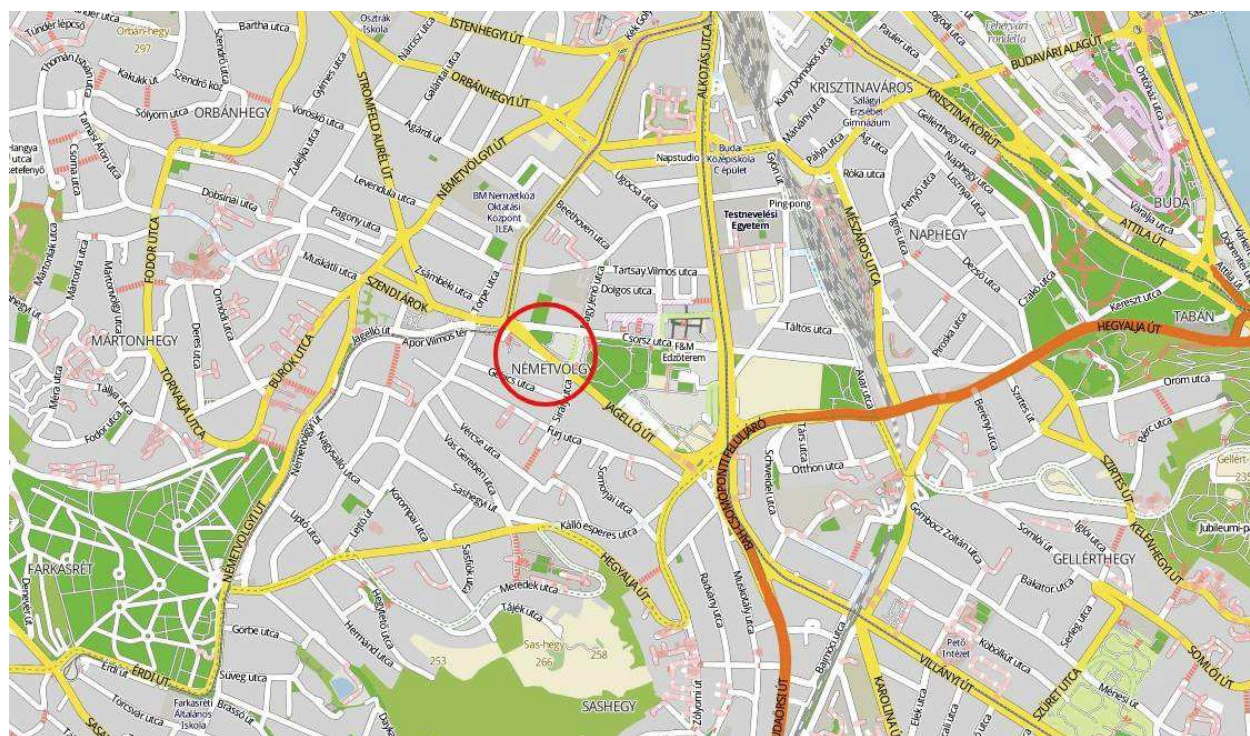
41. földszint 2. számú lakás bejárata



42. előszoba

Földrajzi térkép:

1124 Budapest, Jagelló út 36/B.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

