

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B.
belterület 7960/10 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.10.03



Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.

Az értékbecslés fordulónapja:

2025.10.03

Cím:	I 124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar, garázs	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	
Természetben:	I 124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	
HRSZ:	7960/10	
Telek terület:	552 m ²	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	552 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	318 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	246 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	kivett lakóház, udvar, garázs
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci és hitelbiztosítéki érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	teljesen felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	családi ház	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	családi ház	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Költség alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.10.03	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	190 000 000	Forint
	Azaz Egyszázkilencvenmillió Forint	
Gyors értékesíthetőség / likvid érték:	133 000 000	Forint
	Azaz Egyszázharminchárommillió Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A földhivatali térképmásolaton feltüntetett rajzok megegyeznek a valósággal. A tulajdoni lap és TM 30 napnál régebbi A tetőtér egy része szigetelt, részben kialakított, elektromos áram bevezetésre került, de befejezetlen, így alapterületi korrekcióval vettük figyelembe a két nagyobb helyiséget. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de a szemle során a gázórát fotózni nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az épület állapota jelentősen leromlott, a főfalazaton és a válaszfalakon, több helyen jelentős repedések láthatóak, véleményünk szerint az épület állékonysága nem biztosított. A kialakult érték feltétele egy statikai szakvélemény megléte, amelyben rögzítik, hogy ezen repedések nem veszélyeztetik az állékonyságot. Az épületben beázások nyomai láthatók, melyek nem kerültek kijavításra. Az épületben a több helyen a radiátorok lekötésre kerültek, ennek következtében és gázóra hiánya miatt feltételezhetően a fűtés és melegvíz ellátás jelenleg nem működik. A régi tulajdoni lap és térképmásolat miatt a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali dokumentumok megléte. Az előzményhez képest jelentős változás nem történt az ingatlanon, új szemle nem történt. Az ingatlan állapotának romlása és a piacon, a felhívandó ingatlanok árcsökkenése miatt, az előzményhez képest az ingatlan ára csökkent. Az értékelés során magasabb kínálati korrekciót alkalmaztunk a felhívandó ingatlanok nehezebb értékesíthetősége miatt.

Cím:	I 124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

4.4 Szakértői módszerek

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. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

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 és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

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.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot

mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, 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.

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, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatréssel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

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 pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2025.01.15

I 124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B.		belterület
Hrsz:		7960/10
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar, garázs	
Területe:	552	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	3.	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Bp. XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Bp. központjához közel, a Jagelló úton található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Bp. központjához közelebb, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Jagelló útról közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, metró, villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	Szabálytalan négyszög alakú telek
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	családi ház
Egyéb:	a telek területének egy része térbukolattal fedett

Környezet

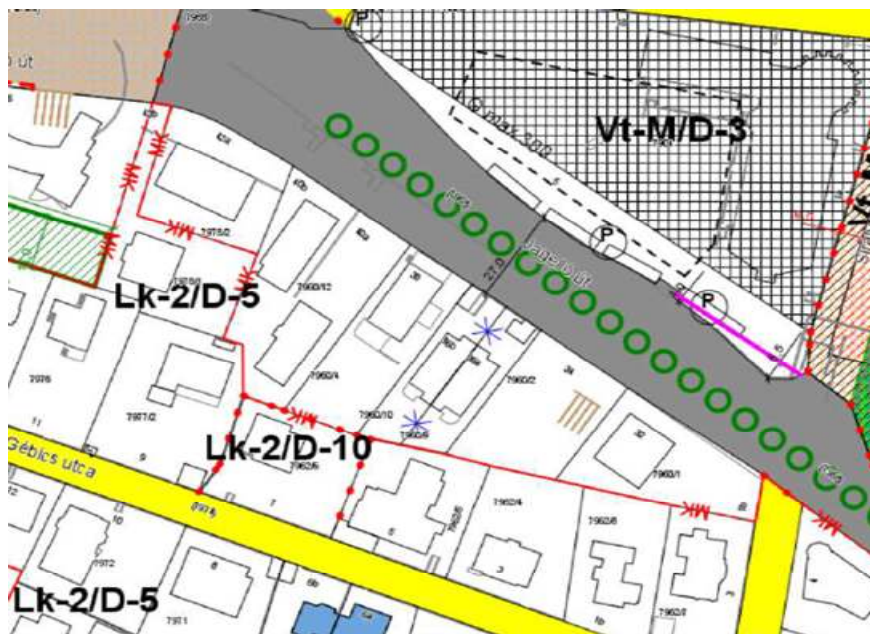
Az értékelt ingatlan a Bp. központjához közel, a Jagelló úton található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Bp. központjához közelebb, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Telek bemutatása	
A telek alakja:	Szabálytalan négyszög alakú telek
Felszíne:	Sík
Beépítés:	Szabadon álló
Építési övezet:	lk-2/d-5
Telek területe:	552
Az ingatlan térelhatároló kerítéssel rendelkezik telekhatárain. A hatályos szabályozási terv alapján a telek lakó terület építési övezetben, lk-2/d-5 övezeti besorolással.	
Részletes szabályozás:	
Beépítési mód:	szabadon álló
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	1000
Minimális telekszélesség (m):	20
Minimális telekmélység (m):	30
Legnagyobb beépítettség (%):	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):	40
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²):	0,5
Legnagyobb építménymagasság (m):	5,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	60



Vonatkozó helyi építési szabályzat, annak melléklete és szabályozási tervlap kivonata mellékletben csatolva.

Épület/ek bemutatása

Az épület 1973-ban épült, 3 lakásos, ikres beépítésű, téglafalazatú, beton alapra épült földszint + emelet +tetőtér kivitelű családi ház. A fűtést gázkazán, a melegvíz-ellátást gázbojler biztosítja. Hőleadók radiátorok. A nyílászárók fa kétrétegű ablakok, fa beltéri ajtók. Az ingatlan állapota szemrevételezéssel összességében rossz, teljesen felújítandó állapotúnak mondható. Az ingatlan összközműves.

családi ház		
Nettó alapterülete	318,39	m ²
Szintek száma	fszt+em+ttér	
Épület funkciója	családi ház	
Építés éve	1973	
		
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tető szerkezet, héjalás	nyeregtető, lapostető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	burkolt, festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta, beton	
Fűtés/hőleadók	gázcirkó	radiátor
Melegvíz	gázbojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tető szerkezete felújítandó. Összességében az épület teljesen felújítandó állapotú.	
	Az energetikai tanúsítvány alapján az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar, garázs besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első félévében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándéokra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámtól 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékra, vidéken 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentettek árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedében országosan 11 százalékra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelve ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a

piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekek vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedévében, de a következő fél évre előretekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előretekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedévében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedévben az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind vidéken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot
	repedések a főfalazaton, földem alatti részen, beázás
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, bővítés, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség

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

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

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Költség alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	190,0	MFt	súly:	100%	190,0 MFt
Költség alapú érték:	229,0	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **190,00 MFt**

190 000 000 Forint

Azaz Egyszázkilencvenmillió Forint

Gyors értékesíthetőség / Likvidációs érték számítás:

Forgalmi érték	190 000 000
Összes kockázati elem (likvidációs szorzó)	30%
Likvidációs érték	133 000 000

Azaz Egyszázharminchérommillió Forint

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi érték nem tartalmaz ÁFA-t.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. 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.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	I 124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7960/10			
Telek terület:	552			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Földszint	szoba	22,20 m ²	kerámia	felújítandó
	előszoba	9,61 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő	3,23 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	3,35 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	22,52 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	13,43 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő	8,88 m ²	kerámia	felújítandó
	kazán	3,33 m ²	kerámia	felújítandó
	előszoba	1,61 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	0,87 m ²	kerámia	felújítandó
Emelet	szoba	24,75 m ²	parketta	felújítandó
	szoba	18,91 m ²	parketta	felújítandó
	lépcső	4,20 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő	7,09 m ²	kerámia	felújítandó
	előszoba	17,46 m ²	kerámia	felújítandó
	közl.	3,16 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	1,69 m ²	kerámia	felújítandó
	gardrób	4,89 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha+étkező	24,03 m ²	kerámia	felújítandó
	nappali	24,60 m ²	kerámia	felújítandó
Teraszok	terasz, erkély	55,61 m ²	kerámia	felújítandó
Garázs	zárt garázs	17,10 m ²	beton	felújítandó
Tetőtér	tárolók	7,79 m ²	fa	felújítandó
	tárolók (szigetelt, villany)	15,17 m ²	fa	felújítandó
	tárolók (szigetelt, villany)	10,70 m ²	fa	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
Földszint		89,03 m ²	100%	89,03 m ²
Emelet		130,78 m ²	100%	130,78 m ²
Teraszok		55,61 m ²	15%	8,34 m ²
Garázs		17,10 m ²	30%	5,13 m ²
Tetőtér (kialakított rész)		25,87 m ²	50%	12,94 m ²
Mindösszesen:		318,39 m ²		246,22 m ²



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	Budapest XII. kerület, Lejtő út	Budapest XII. kerület, Városmajor utca	Budapest XII. kerület, Orbánhegy
Jelleg, funkció:	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
Építés éve:	1973	1970	1980	1942
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34816032	https://ingatlan.com/34441059	https://ingatlan.com/34974087
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		385 000 000	449 000 000	439 900 000
Telekméret (m ²)	552	641	466	710
redukált alapterület (m ²)	246,2	270	364	350
nettó alapterület	318,39	270	464	350
fajlagos ár		1 425 926	1 233 516	1 256 857
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.10	2025.10	2025.10
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		1 212 037	1 048 489	1 068 329
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	552	nagyobb 0,95	hasonló 1,00	nagyobb 0,90
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	246	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	teljesen felújítandó	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	gázcirkó működés képtelen	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
építés éve	1973	1970 1,00	1980 1,00	1942 1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	családi ház	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		727 222	786 367	801 246
SÚLYOZÁS				
számítás alapját képező terület	246,22	-40%	-25%	-25%
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	771 611,803			
becsült érték (Ft)	189 983 557			
Becsült érték kerekítve (Ft)	190 000 000			

Cím:	1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

Telek értékének megállapítása:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	Budapest XII. kerület, Farkasrét	Budapest XII. kerület, Németvölgy	Budapest XII. kerület, Kiss Áron utca
Környezete:	vegyes	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Ik-2/d-5	lakó 15%	lakó 15%	lakó 15%
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34673898/	https://ingatlan.com/33480429	https://ingatlan.com/34516203
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		299 000 000	369 000 000	349 000 000
telekméret (m ²)	552	1 020	1 140	1 144
fajlagos ár		293 137	323 684	305 070
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.10	2025.10	2025.10
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		263 824	291 316	274 563
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület (m ²)	552	nagyobb 1,15	nagyobb 1,20	nagyobb 1,20
közművek	összközmű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás, beépíthetőség	Ik-2/d-5 20%, 5,5 m	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés környezet	vegyes	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alak, forma, lejtés	Szabálytalan négyszög alakú telek	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi helyzet	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó felépítmény	nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
Lejtésviszonyok	Sík	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		316 588	349 579	329 476
SÚLYOZÁS				
Korrekciók összesen:		20%	20%	20%
telek területe (m ²)	552			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	331 880,902			
becsült érték (Ft)	183 198 258			
becsült érték kerekítve (Ft)	183 000 000			

Cím:	1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

Költségalapú értékelés

Telekérték

Ingatlan címe	Területe	Fajlagos érték	Felár/levonás	Piaci érték
1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	552	331 881	0	183 198 258

Felépítmények

	Építés éve	bruttó alapterület	Fajlagos újraelőállítási költség	Avulás			Újraelőállítási költség
				Fizikai	Funkcionális	Piaci	
épületek							
Földszint	1973	102,38	650 000	50%	10%	15%	16 637 481
Emelet	1973	150,40	650 000	50%	10%	15%	24 439 513
Teraszok	1973	63,95	50 000	50%	10%	15%	799 394
Garázs	1973	19,67	250 000	50%	10%	15%	1 229 063
Tetőtér (kialakított rész)	1973	28,46	350 000	50%	10%	15%	2 489 988
Építmény értéke							45 595 438

Költségalapú érték	=	Telekérték	+	Építmény értéke
228 793 696	=	183 198 258	+	45 595 438
				229 000 000

Cím:	1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B. belterület 7960/10 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

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

Szektor: 53

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7960/10 helyrajzi szám

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

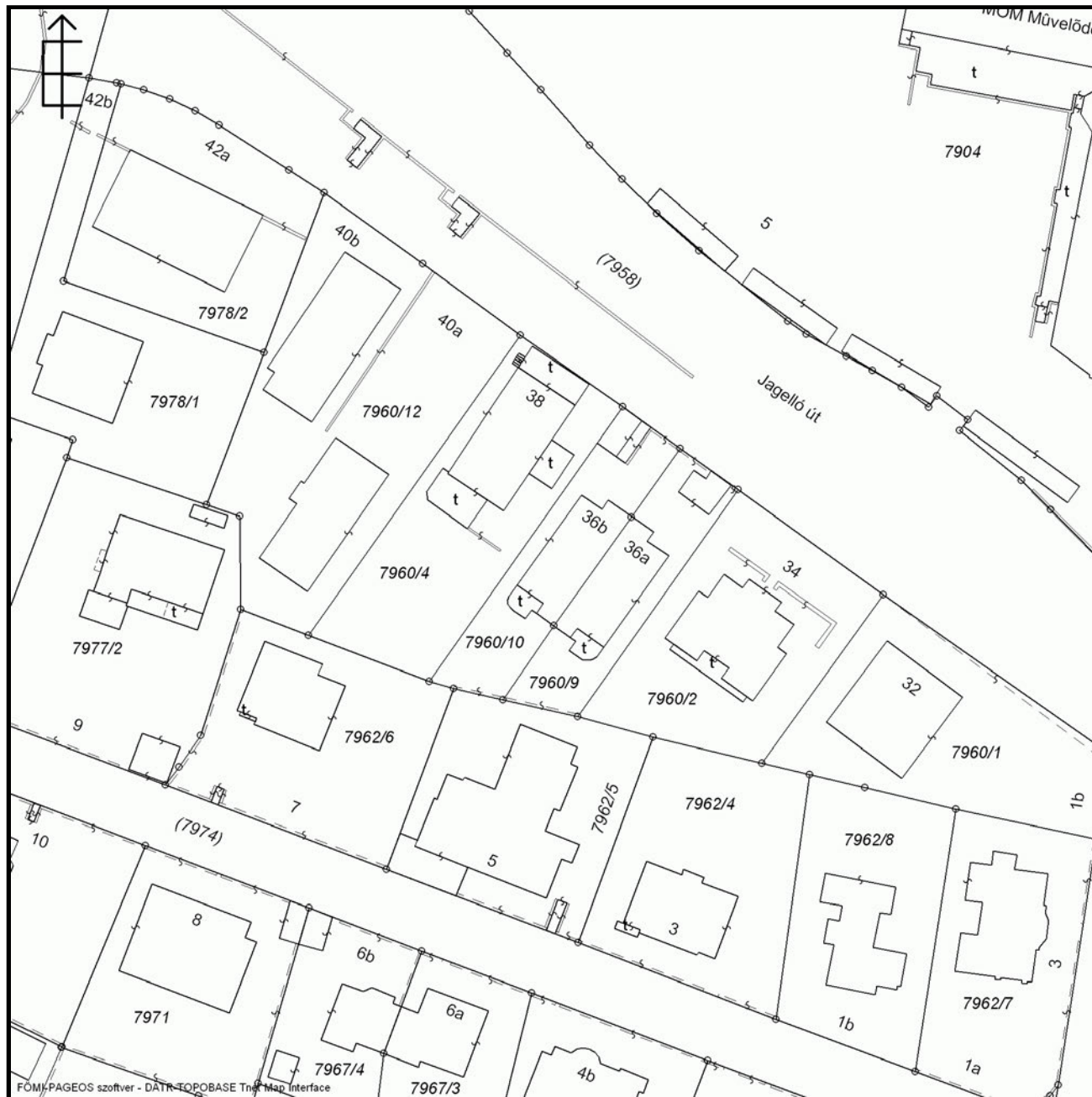
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

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!

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10



környezet

környezet



utcafront

utcafront



házsám

homlokzat

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10



homlokzat



garázs



garázs



kert



homlokzat



villanyóra

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10



vízóra



kert



villanyóra



homlokzat



homlokzat



kert

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10



kert



homlokzat



emelet nappali-konyha-étkező



nappali-konyha-étkező



nappali-konyha-étkező



nappali-konyha-étkező

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10



nappali-konyha-étkező (beázás, repedés)



nappali-konyha-étkező



nappali-konyha-étkező



közl.



et.



fürdő

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10



fürdő



fürdő



szoba



et.



szoba



ázás

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10



szoba



terasz



szoba



lépcső



gépészet



gépészet

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10



gépészet



lépcső



padlás



padlás



padlás



padlás

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10



homlokzat



földszint et.



wc



szoba



szoba

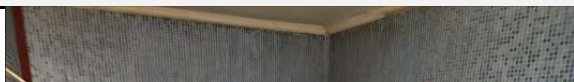


szoba

Fényképek

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

Hrsz.: 7960/10





fürdő



fürdő



fürdő



repedés



repedés



et.

Fényképek

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

Hrsz.:

7960/10

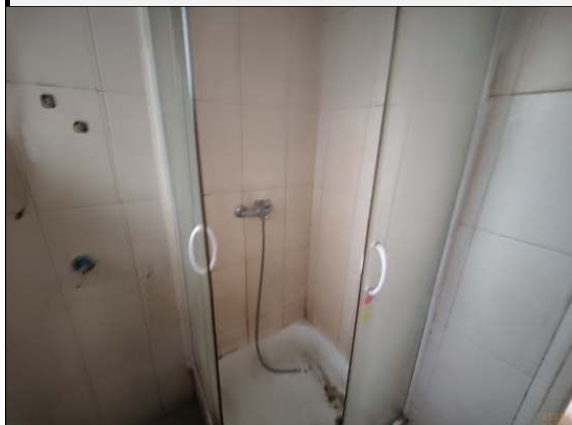




konyha



fürdő



fürdő



fürdő



et.



szoba

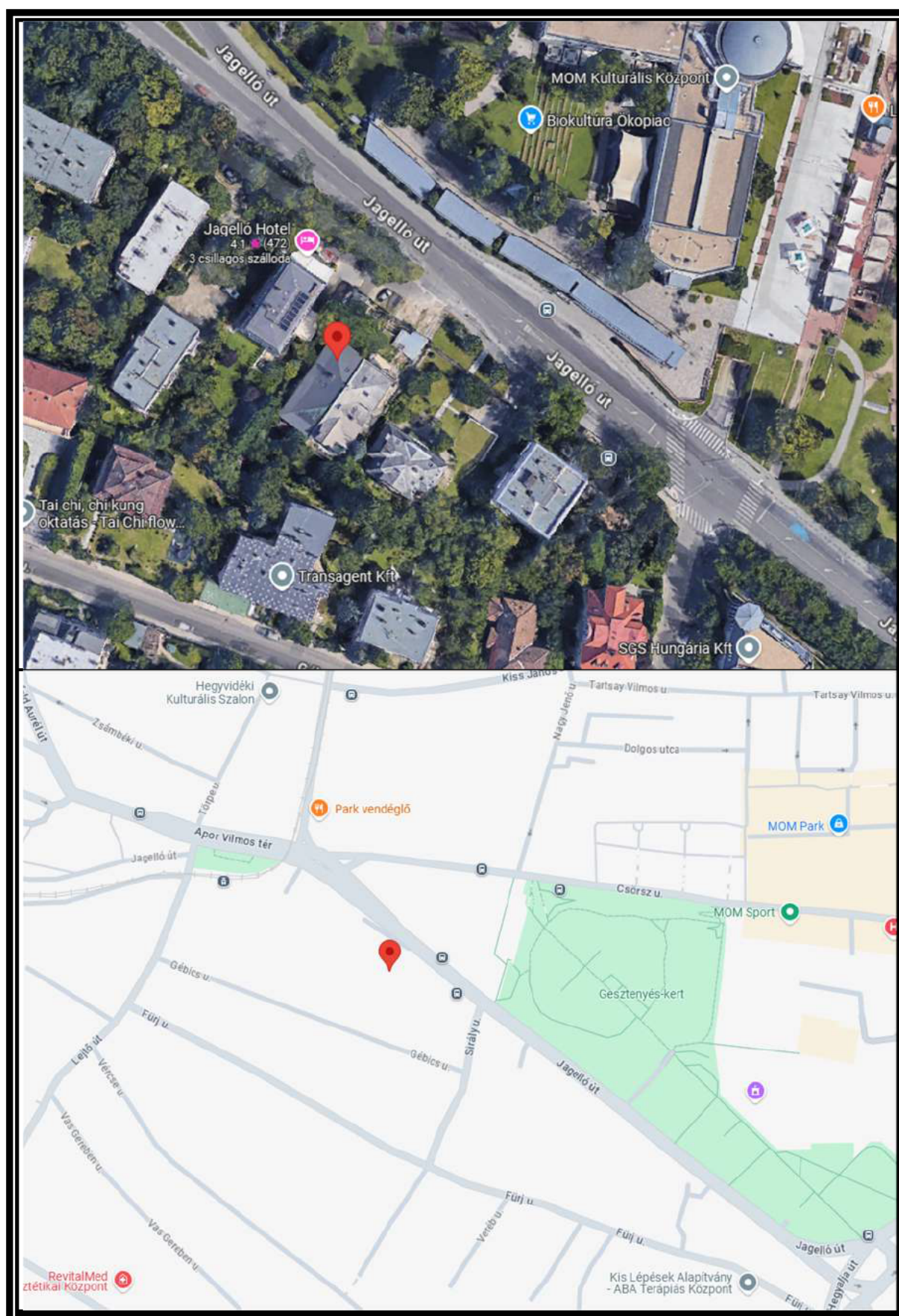
Fényképek

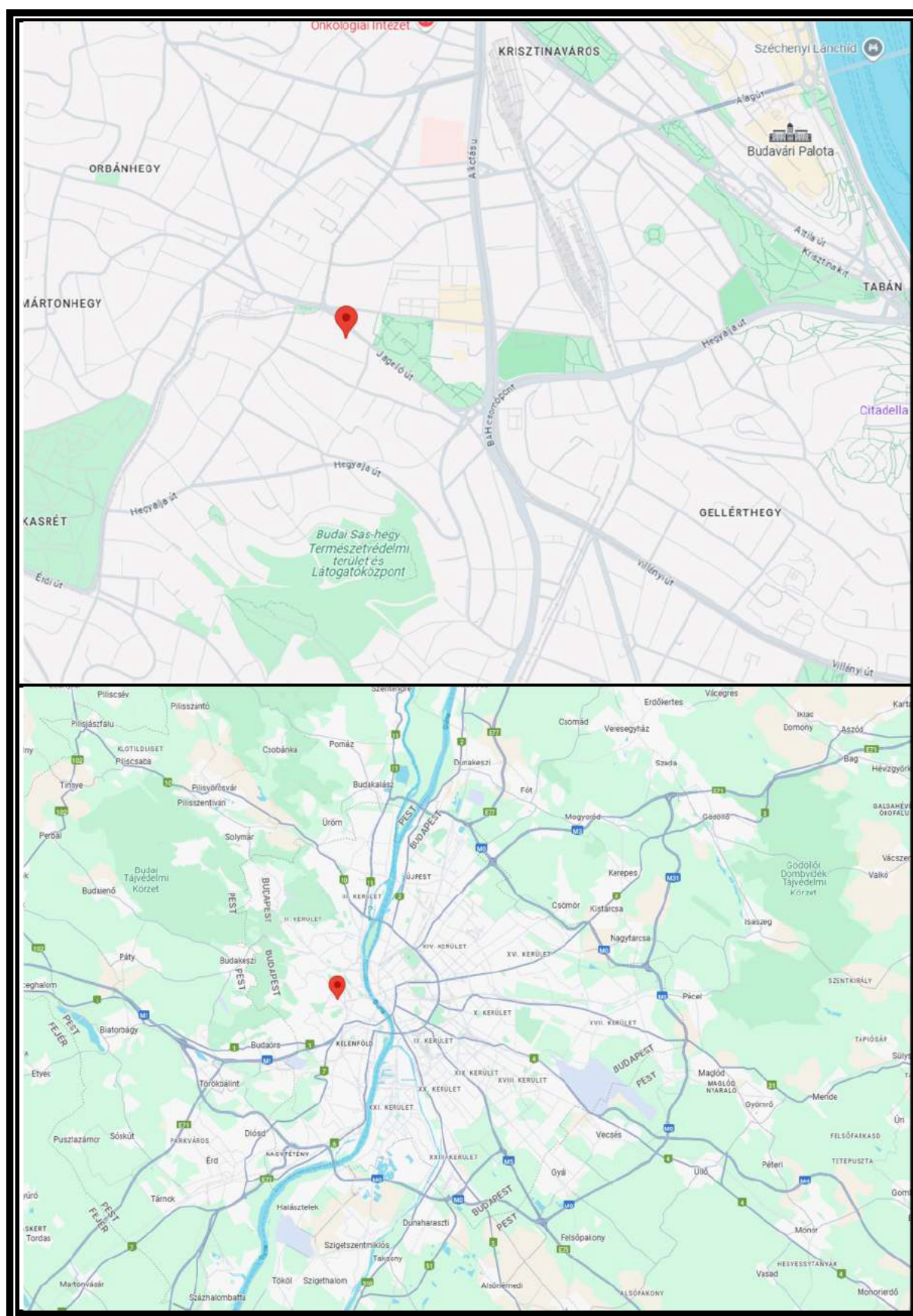
Cím: 1124 BUDAPEST XII.KER. Jagelló út 36/B.

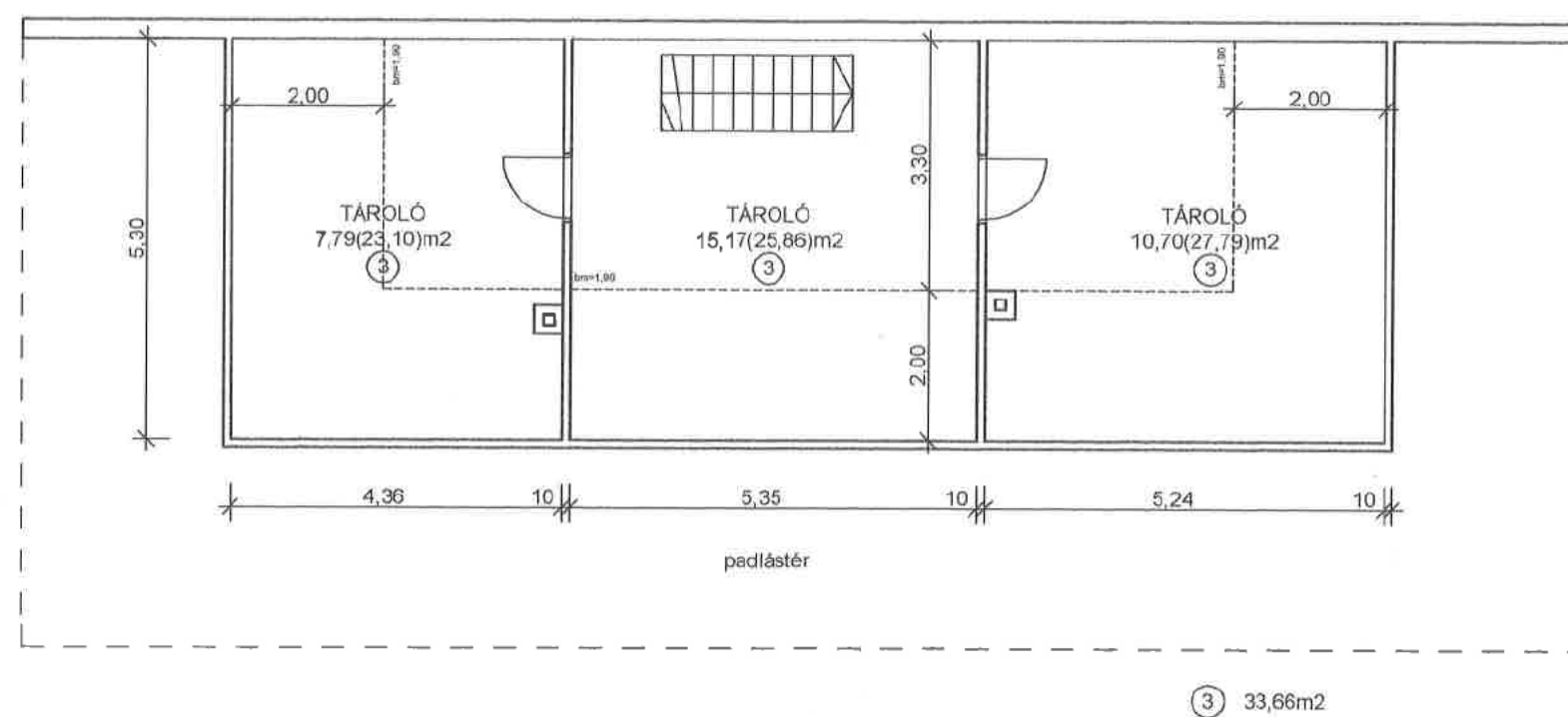
Hrsz.: 7960/10

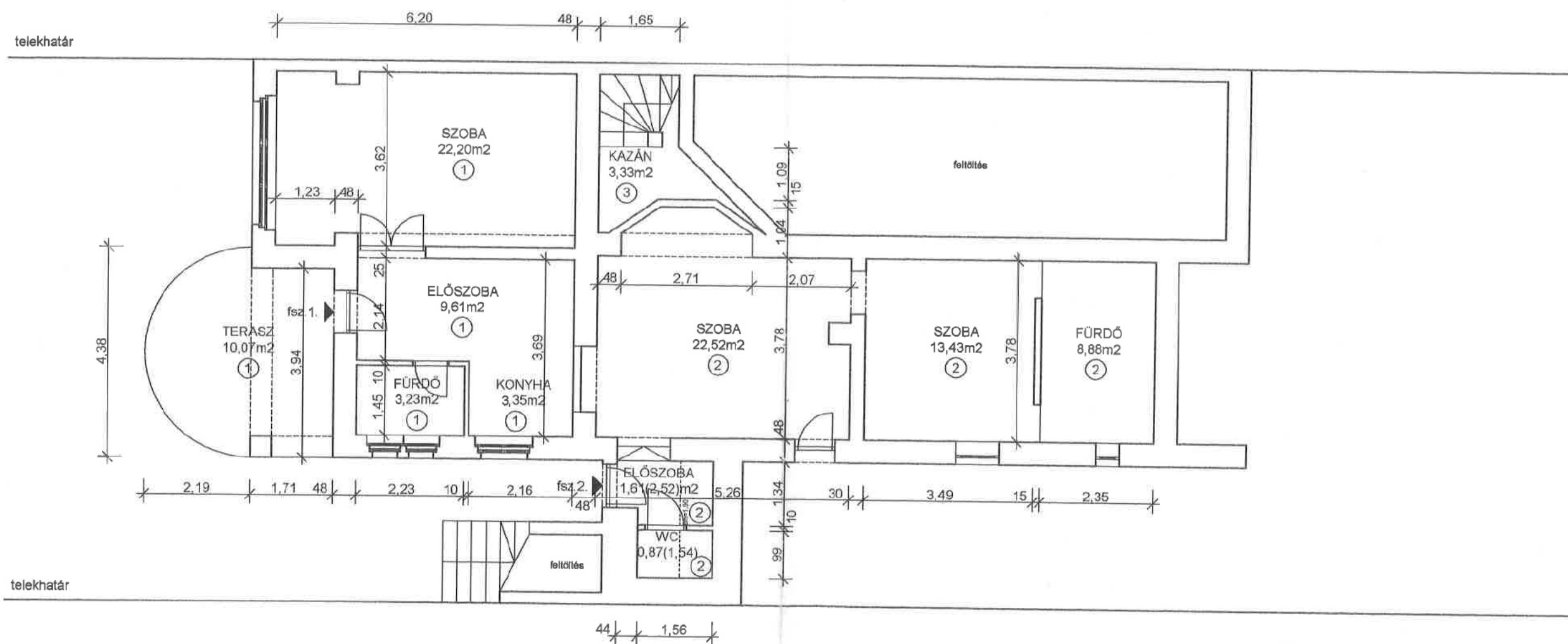


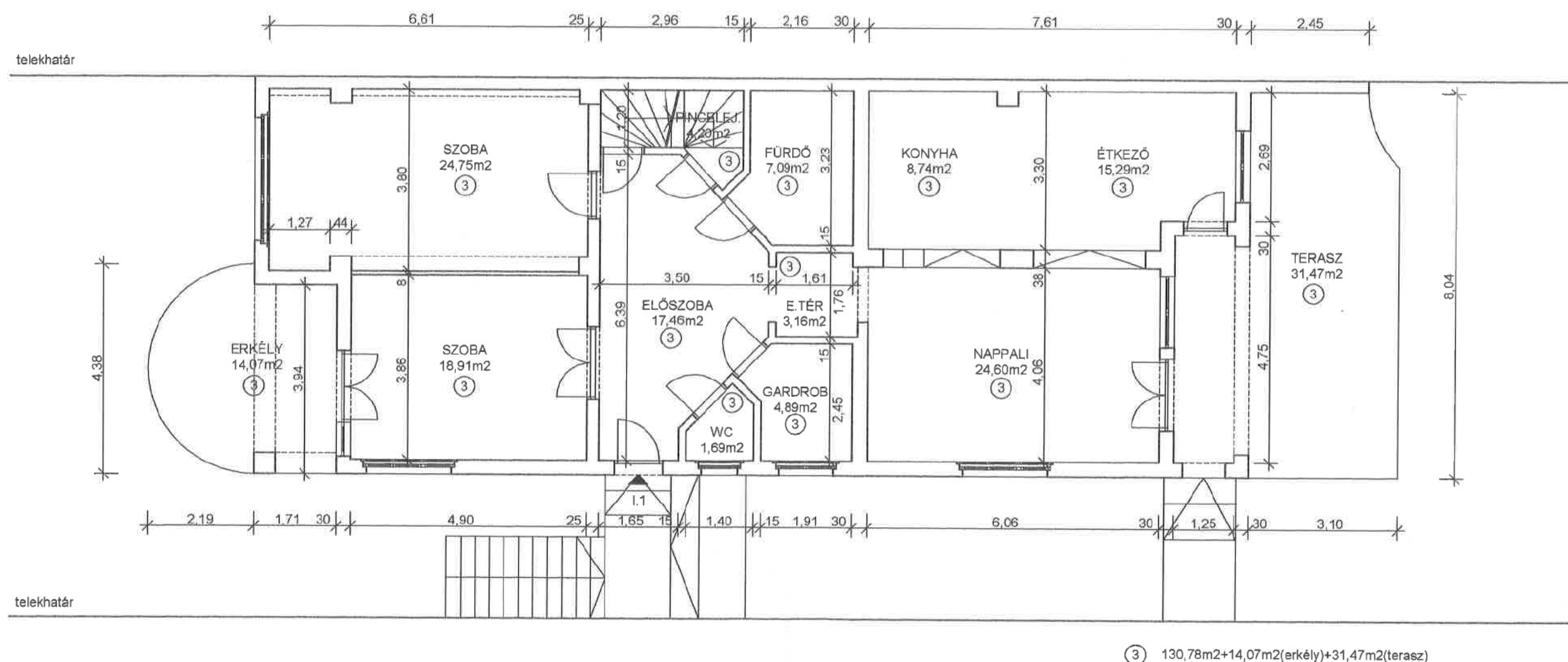
szoba	
-------	--

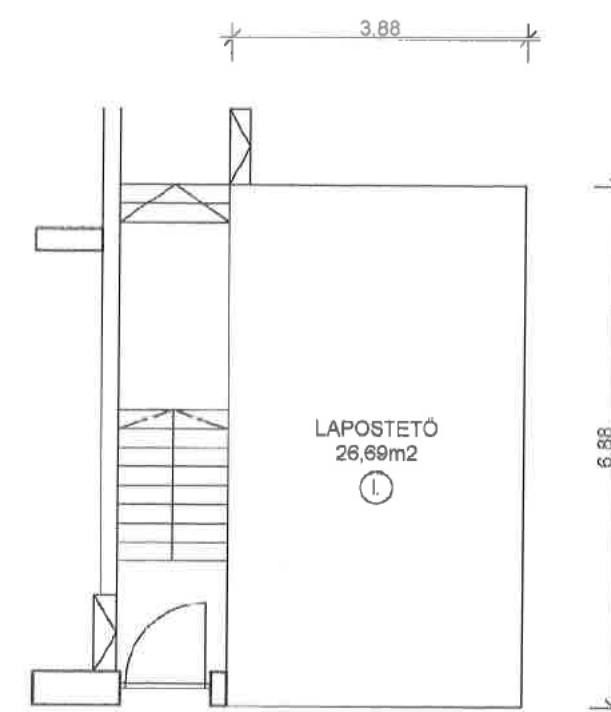
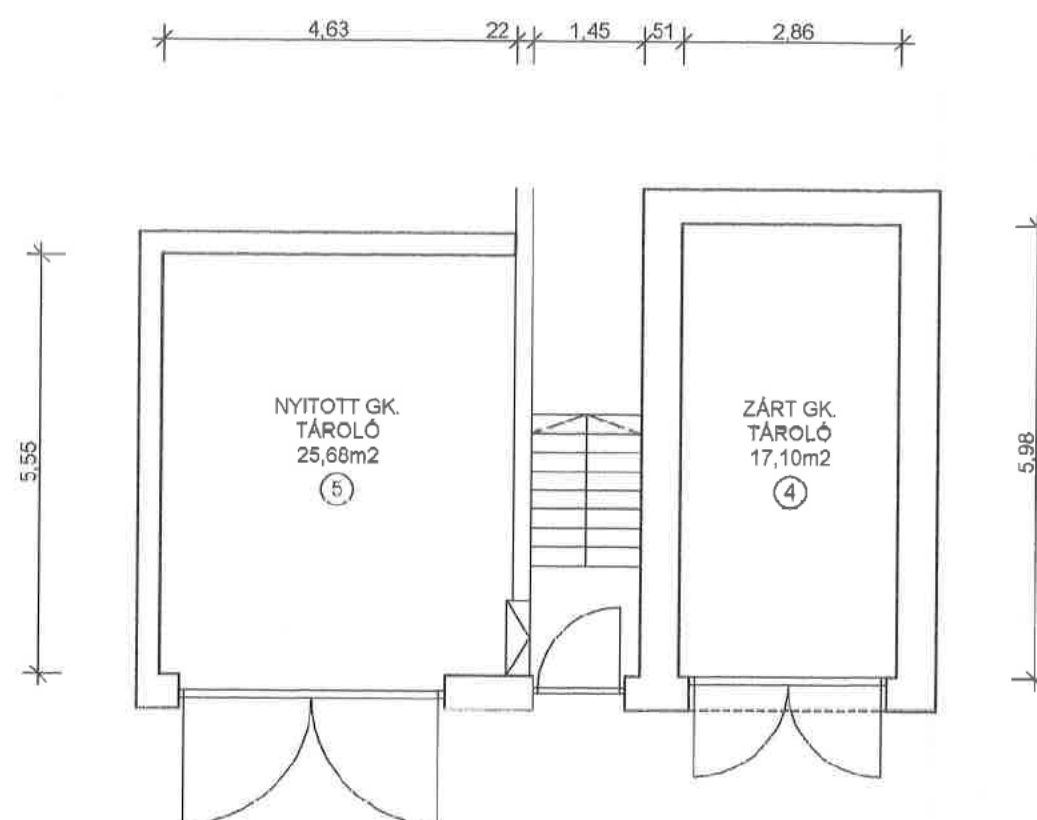






① 38,39m² + 10,07m²(terasz)② 47,31m²③ 3,33m²





(4) 17,10m2

(5) 25,68m2

(1) 26,69m2



Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 03. 17.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

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.

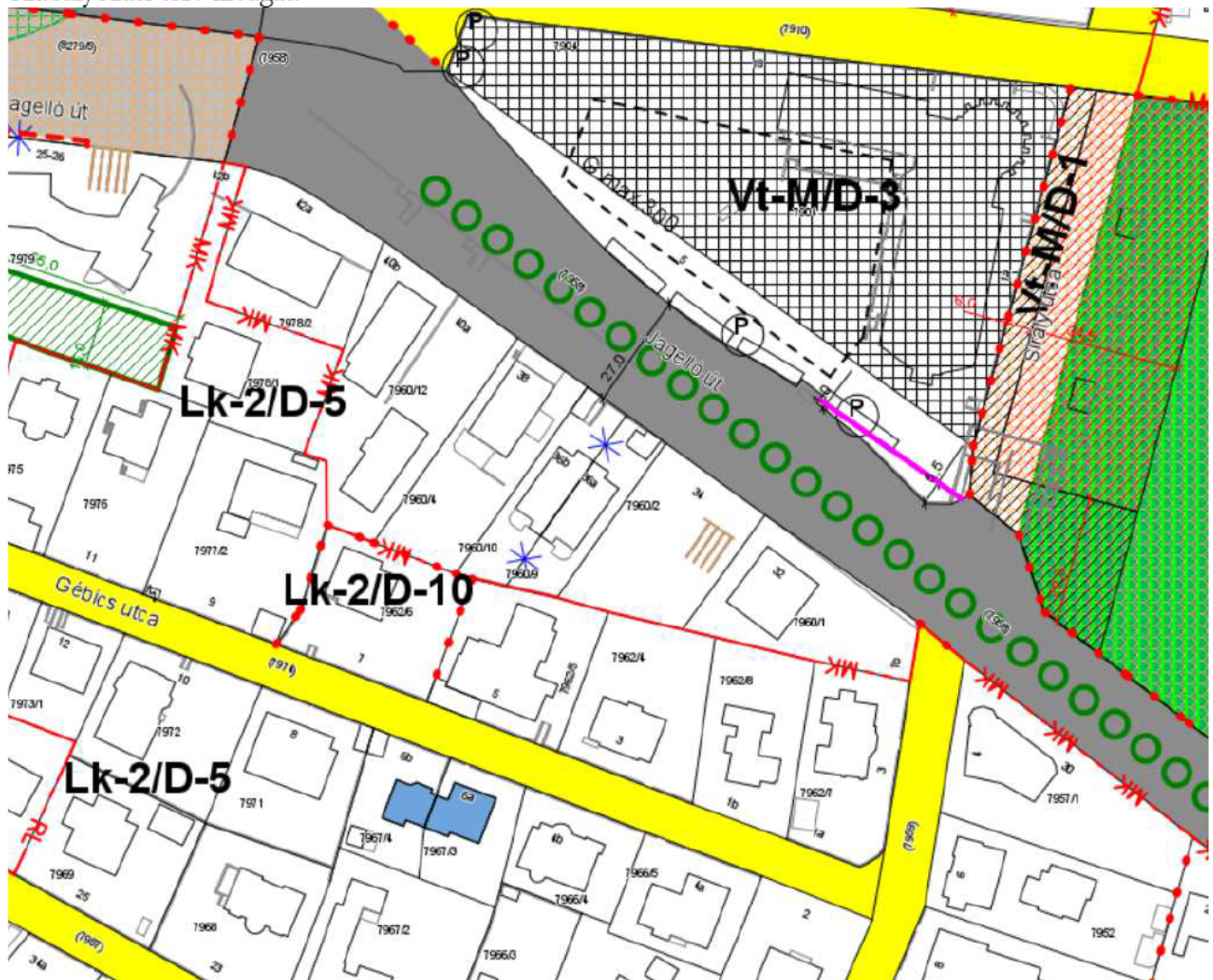
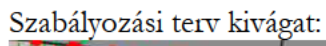
A fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete alapján megtartandó fa nem található az ingatlanon.

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



HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

dr. Gőnczi Gergely ügyvéd



Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
I	I	HET-1017-6530	2029.11.15.

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

A RENDELTETÉSI EGYSÉG ADATAI



Megrendelő neve	XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Cím	1124 Budapest, Jagelló út 36/B. fsz/2.
Helyrajzi szám	7960/10
Tanúsítvány kiállításának oka	adásvétel
Rend. egys. rendeltetése	Lakóépület
Építési év	1973
Jelentős felújítás éve	
Műemléki vagy helyi védetség	Nem áll védetség alatt
Hasznos alapterület	23.00 m ²
Kondicionált térfogat	49.91 m ³
Rend. egys. szintjeinek száma	2
Épület felület-térfogat aránya	m ² /m ³

HATÉKONYSÁGI KATEGÓRIÁK

	%	Összesített energetikai jellemző	CO ₂ kibocsátás
A+++	≤ 0		
A++	0 <...≤ 50		
A+	50 <...≤ 90		
A	90 <...≤ 100		
B	100 <...≤ 130		
C	130 <...≤ 160		
D	160 <...≤ 200		
E	200 <...≤ 250		
F	250 <...≤ 310		
G	310 <...≤ 390		
H	390 <...≤ 500		
I	500 <	890% (676.60 kWh/m ² év)	912% (182.33 kg/m ² év)

	Összesített energetikai jellemző	CO ₂ kibocsátás	Fajlagos hővesztesség-tényező
Jelenlegi érték	676.60 kWh/m ² év	182.33 kg/m ² év	0.00 W/m ³ K
Jelentős felújítás követelményszintje	110.00 kWh/m ² év		0.18 W/m ³ K
Közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje	76.00 kWh/m ² év	20.00 kg/m ² év	0.14 W/m ³ K



Teljesül a jelentős felújítás követelményszintje?	nem
Teljesül a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje?	nem
Nyári hővédelmi követelményeknek megfelel?	igen
Hasznosított megújuló energia mennyisége	0.64 kWh/m ² év

TANÚSÍTÓ ADATAI

Név	Nádas Krisztián
Cím	
Telefon	
E-mail	
Jogosultsági szám	TÉ 01-64620
Szoftver és verzió	WinWatt 9.31 (2024. 11. 8.)

ÉRVÉNYESSÉG

Helyszíni szemle dátuma:	2024.11.14.
Kiállítás dátuma:	2024.11.15.
Érvényesség dátuma:	2029.11.15.
Nádas Energetikai Kft.	
66 Bp., Jókai u. 12. 2. em. 1.	
Adószám: 24824734-2-42	
Regisztrációs szám: 018-184382	
Adószám: 10401024-50526650-90711005	
Reg. szám: 08-20/397-3179_08-1/720-8699	

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanulas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1017-6526	2029.11.15.

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

A RENDELTEZÉSI EGYSÉG ADATAI



Megrendelő neve	XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Cím	1124 Budapest, Jagelló út 36/B. fsz/1.
Helyrajzi szám	7960/10
Tanúsítvány kiállításának oka	adásvétel
Rend. egys. rendeltetése	Lakóépület
Építési év	1973
Jelentős felújítás éve	
Műemléki vagy helyi védettség	Nem áll védettség alatt
Hasznos alapterület	40.00 m ²
Kondicionált térfogat	105.60 m ³
Rend. egys. szintjeinek száma	2
Épület felület-térfogat aránya	m ² /m ³

HATÉKONYSÁGI KATEGÓRIÁK

		Összesített energetikai jellemző	CO ₂ kibocsátás
A+++	%		
A++	≤ 0		
A+	0 <...≤ 50		
A	50 <...≤ 90		
B	90 <...≤ 100		
C	100 <...≤ 130		
D	130 <...≤ 160		
E	160 <...≤ 200		
F	200 <...≤ 250		
G	250 <...≤ 310	380% (289.12 kWh/m ² év)	389% (77.71 kg/m ² év)
H	310 <...≤ 390		
I	390 <...≤ 500		
	500 <		

	Összesített energetikai jellemző	CO ₂ kibocsátás	Fajlagos hővesztesség-tényező
Jelenlegi érték	289.12 kWh/m ² év	77.71 kg/m ² év	0.00 W/m ³ K
Jelentős felújítás követelményszintje	110.00 kWh/m ² év		0.18 W/m ³ K
Közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje	76.00 kWh/m ² év	20.00 kg/m ² év	0.14 W/m ³ K



Teljesül a jelentős felújítás követelményszintje?	nem
Teljesül a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje?	nem
Nyári hővédelmi követelményeknek megfelel?	igen
Hasznosított megújuló energia mennyisége	0.64 kWh/m ² év

TANÚSÍTÓ ADATAI

Név	Nádas Krisztián
Cím	
Telefon	
E-mail	
Jogosultsági szám	TÉ 01-64620
Szoftver és verzió	WinWatt 9.31 (2024. 11. 8.)

ÉRVÉNYESSÉG

Helyszíni szemle dátuma:	2024.11.14.
Kiállítás dátuma:	2024.11.15.
Érvényesség dátuma:	2029.11.15.
Nádas Energetikai Kft.	
1066 Bp., Jókai u. 12. 2. em. 1.	
Adószám: 24824734-2-42	
Cégjegyzékszám: 09-184382	
H Bank: 10401024-50526850-60711005	
Tel: 06-20/397-3179 06-1720-6699	



A társulással az e-társítás elektronikus alkalmazásában azonosítótól vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tarsulas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
I	I	HET-1017-6532	2029.11.15.

Név	Nádor Krisztián	Helyszíni szemle dátuma: 2024.11.14.
Cím	[REDACTED]	Kiállítás dátuma: 2024.11.15.
Telefon	[REDACTED]	Érvényesség dátuma: 2029.11.15.
E-mail	[REDACTED]	Nádor Észrevétel Köz.
Jogosultsági szám	TÉ 01-64620	99 Bp., Jókai u. 12. 2. em. 1.
Szoftver és verzió	WINNAC 9.31 (2024. 11. 8.)	Adatszám: 24024734-2-42
		Jegyzet: 01.05.104302
		10431024 50300000 50300000
		0-30387-3179 08-1720-8000

ingatlan.com

Dodici Quartiere Kft.
TECNOCASA

+36 70 650 0700



Budapest XII. kerület, Lejtő út

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
385 millió Ft	270 m²	641 m²	6

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	1950 és 1980 között
Komfort	összkomfortos
Épület szintjei	2
Légkondicionáló	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva

Fürdő és WC	külön és egyben is
Kilátás	kertre néz
Tetőtér	nincs megadva
Pince	van
Parkolás	udvari beálló - benne van az árban

Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Fűtés	gázkazán
Napelem	nincs megadva
Szigetelés	van
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kizárólag Irodánk kínálatában!

A XII. kerületben, Németvölgy csendes, zöldövezeti részén eladó egy felújított, nettó 270 nm alapterületű, 2 szintes családi ház.

A családi ház földszinti része 120 nm, ahol egy előszoba, nappali, konyha - étkező, kamra, spájz és fürdőszoba található. Az első emeleten 5 szoba, gardrób és egy fürdőszoba került kialakításra. A tetőtérben található egy 30 nm - es tároló.

Belmagassága 325 cm.

Tartozik a házhoz 100 nm terasz.

Az alsó szinti teraszcól nyílik egy 50 nm-es wellness részleg fürdővel, jakuzzival.

A családi ház fűtése gázcirkóval és padlófűtéssel történik, illetve klíma is fel van szerelve.

Található egy 30nm-es, 2 szobás kislakás is a házban, amely külön bejárattal megközelíthető.

A kertben található kétbeállásos fedett autóbeálló, valamint egy kis autó számára garázs is. Ezen kívül további 4 autó parkolása megoldható a kertben.

A telek területe 641 nm.

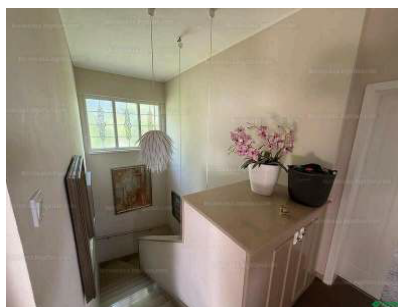
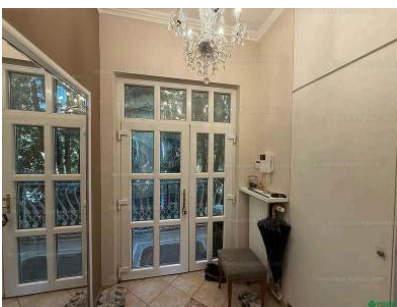
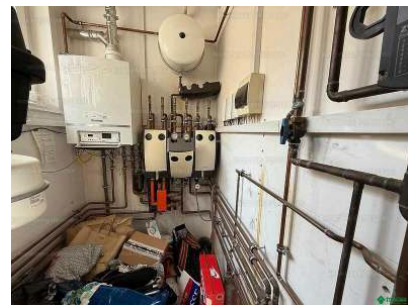
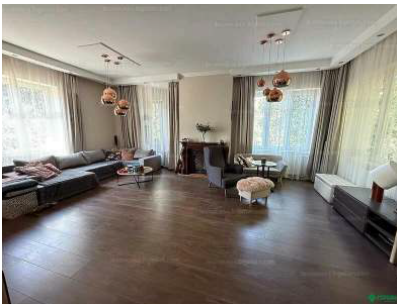
A ház folyamatosan karban van tartva, az esetleges felújítási szükségletek minden évben megtörténtek.

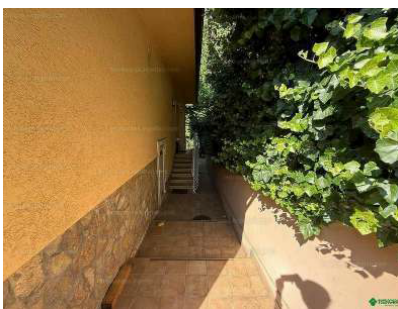
Elhelyezkedése kiváló, közelben oktatási központok, boltok, üzletek, rendelők, parkok megtalálhatóak. Tömegközlekedés szempontjából 5 -10 perc sétatávolságra villamos - és busz megállók elérhetőek. Az Apor Vilmos tér, illetve a Hegyvidék Központ 5 percre, a Mom Park 10-15 perc alatt gyalog elérhető.

Kérdés esetén keressenek minket bizalommal!

Irodánk ingyenes hiteltanácsadással áll ügyfeleink rendelkezésére.

Vevőink részére a közvetítés díjmentes. A hirdetésben szereplő adatok tájékoztató jellegűek.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34816032>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



+36 70 280 9002



Budapest XII. kerület, Városmajor utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
449 millió Ft	464 m ²	466 m ²	9 + 3 fél

Ingatlan állapota	felújított	Fürdő és WC	külön és egyben is
Építés éve	1950 és 1980 között	Kilátás	utcai
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	beépíthető
Épület szintjei	2	Pince	van
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet
Akadálymentesített	nem		
Átlag gázfogyasztás	<i>i</i> nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás	<i>i</i> nincs megadva	Napelem	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	C

Teljes villaépület eladó Budapest 12. kerületében – ritka lehetőség Városmajor közelében.

A XII. kerület szívében, a Városmajor utca mentén kínálunk megvételre egy klasszikus polgári villaépületet, mely teljes egészében egy tulajdonban van – ez ebben a városrészben rendkívül ritkán elérhető lehetőség.

Az ingatlan három lakószintből és közös használatú helyiségekből áll, mindegyik szint önálló, minden szint duplakomfortos.

■ 1. emelet – 162 m² + 25 m² terasz

Teljes körű felújítást igénylő lakás, amely három tágas utcafronti és két kertre néző szobát kínál. Ideális lehet saját igények szerinti kialakításra, befektetők számára is vonzó alap.

■ 2. emelet – 119 m² + 30 m² terasz

Frissen felújított, kiváló állapotú lakás, amely megőrizte az eredeti polgári jegyeket: felújított fa nyílászárók, gyönyörű állapotú parketta, valamint egy saját szauna is helyet kapott a fürdőszobában. A három utcai szobát világos konyha és étkező egészíti ki, kertre néző kilátással.

■ Kertszint – 155 m²

Jelenleg raktárként használt, 6 szobás egység, mely lakóingatlanná is minősíthető. Három szoba kertre, három az utcafrontra (félszuterén jelleggel) néz. Az átalakítás lehetősége adott, akár külön bejáratú lakások kialakítására is alkalmas.

■ Közös használatú terek

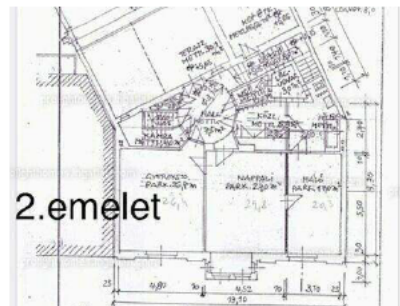
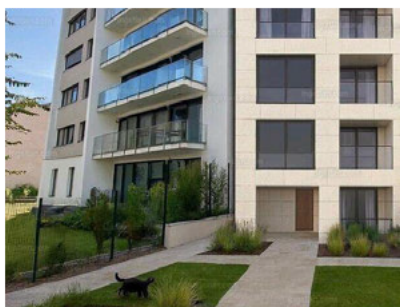
Gondozott előkert, lépcsőház és előtér, melyek mind a villa eleganciáját tükrözik.

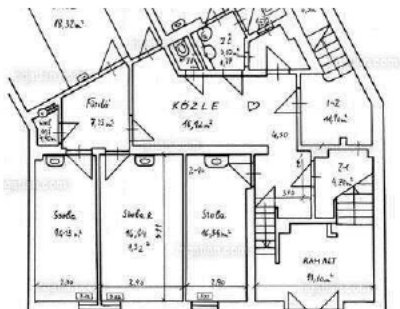
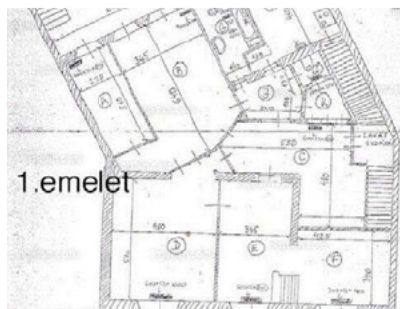
További lehetőséget kínál a beépíthető padlástér, vagy akár egy szint ráépítése – az épület statikailag megfelelő adottságokkal rendelkezik, azonban garázs kialakítására nincs lehetőség, a földémszerkezet adottságai miatt.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azonnal birtokba vehető.

Kiemelten ajánljuk befektetőknek, nagyobb családoknak vagy rendelő/iroda funkcióra is!

Kérjük, csak komoly érdeklődők jelentkezzenek – az épület értékét a ritka adottságai, az egy tulajdonban lévő teljes egység és a prémium lokáció együttese adja, ezért olyan emberek hívjanak kizárólag akik tudják miről van szó!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34441059>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

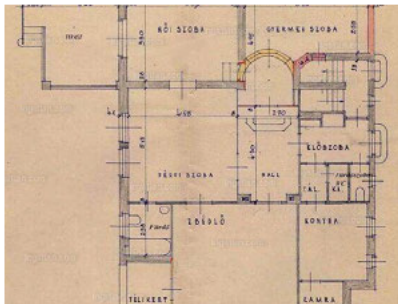
ingatlan.com

Baczynski Eszter
Családi Ingatlan

Ellenőrzött Partner



+36 30 696 6963



Budapest XII. kerület, Orbánhegy

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
439,90 millió Ft	350 m²	710 m²	6 + 1 fél

Ingyan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	kertre néz
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	2	Pince	van
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	önálló garázs
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, cserépkályha
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

***** IGAZI RITKASÁG *****

XII. kerület, századfordulós VILLA – a dicső múlt kézzelfogható közelségben! A 20-as évek eleganciája – páratlan lehetőség a XII. kerületben.

Budapest, XII. kerület, ORBÁNHEGY 350 négyzetméteres, SZÁZADFORDULÓS nagypolgári KLASSZIKUS stílusú VILLAÉPÜLET eladó.

A 350 nm-es villa a XII. kerület egyik LEGPATINÁSABB részén, Orbánhegyen található – eredeti állapotában maradt fenn, ami önmagában is ritkaságszámba megy.

A kor hangulata, egy letűnt világ nyugalma és eleganciája testesül meg benne. Az épület falai magukba szívták a történelem zivataros évtizedeit, mintha megállt volna az idő – eleganciájukban a nagypolgári világ CSENDES MÉLTÓSÁGA él tovább.

Olyan lehetőség, amely egyszerre jelent értékmegőrzést és kivételes életminőséget. Ilyen ingatlanok már alig bukkannak fel a budapesti ingatlanpiacon.

Az ingatlan ára : 439,9 Millió Ft.
(Idilli képek a boldog békeidőkből)

Stílusában ott rejlik a NAGYPOLGÁRI ELEGANCIA, a RÉSZLETGAZDAG ÉPÍTÉSZET, amikor még az otthon egy MŰALKOTÁS volt.

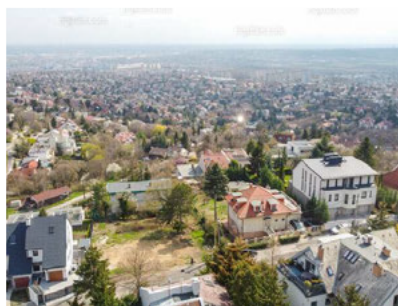
Budapest épített örökségének legértékesebb darabjai közé tartoznak. Ez egy életérzés, ahol a tér hangulatot, karaktert és időtállóságot is közvetít.

- Nagy belmagasság, tágas szobák, reprezentatív előterek
- Művészien megmunkált nyílászárók, stukkók, kovácsoltvas részletek
- Parkosított kertek, elegáns homlokzatok, egyedi megoldások
- Stabil, időtálló anyaghasználat – vastag falak, tömörfa szerkezetek
- Harmónia a környezettel – domboldali elhelyezkedés

Nem csupán otthon, hanem élő emlék, időtálló szépség. A múlt méltóságát, a nagypolgári életforma kifinomultságát őrzi, mindezt olyan részletgazdag kivitelezésben, amit ma már ritkán látni.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34974087>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Farkasrét

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
299 millió Ft		1020 m ²	
Beépíthetőség	15%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	0.35	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	357	Gáz	telken belül
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

Budapest 12. kerületének Farkasvölgyi részén, eladó építési telek bontandó felépítménnyel.

telekterület 1020 m²

beépíthetőség:15%

szintterületi mutató: 0,35

parkolási szintterületi mutató:0,2

épületmagasság: 6,5 m

zöldfelület: 65%

Építhető:

Családi ház, ikerház és akár 3 lakásos társasház is építhető.

A közelben egy nagyon hasonló adottságú telken (azonos övezeti besorolás is) 3 lakásos társasházat építettek.

Ott az épület 4 szinten kerül kialakításra -1 pinceszint+földszint+2 emelet.

A pinceszinten 7 állásos teremgarázs+tárolók illetve szintenként 1-1 lakás került kialakításra.

A ház alapján egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

Az ingatlan összközműves.

Az utcafronti szélesség körülbelül 23 m.

A telek kertje kialakítástól függően nagyon privát tud lenni.

A részletekért, kérem hívjon!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34673898>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Németvölgy

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
369 millió Ft		1140 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Ritkaság a XII. kerület közkedvelt részén, Németvölgyben!

Jelenleg egy 271 m²-es felújítandó ház van az 1140 m²-es telken. A homlokzat védelem alatt áll, de a többi átépíthető. Egyszerű bejelentési eljárás van. Érvényes építési tervek készültek hozzá. Igény esetén az eladó a vevő rendelkezésére bocsátja.

Beépíthetőségi adatok:

Építési övezet jele: Lk-2/D-2

Telek kialakítható legkisebb területe: 1000 m²

Telek kialakítható legkisebb szélessége: 20 m

Telek kialakítható legkisebb mélysége: 30 m

Beépítési mód: sz

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%

Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 65%

Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 35%

Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,35 m²

Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,20 m²

Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke: 3,5 m

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,5 m

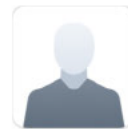
További információval, megtekintéssel kapcsolatban kérem, keressen bizalommal a hét bármely napján!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33480429>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Balázska24 Szécskay Zoltán

Balázska24



+36 70 369 0369



Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Alszint
SZ	10	70	25	
SZ	10	65	20	
SZ	15	65	30	



Budapest XII. kerület, Kiss Áron utca 17.

Eladó lakóövezeti telek

Ár
349 millió Ft

Telekterület
1144 m²

Beépíthetőség **nincs megadva**Szintterületi mutató **nincs megadva**Bruttó szintterület **nincs megadva**Kilátás **nincs megadva**Villany **nincs megadva**Víz **nincs megadva**Gáz **nincs megadva**Csatorna **nincs megadva**

A vételárat ÁFA terheli.

Lk2/ÉK-3 övezet

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34516203>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

