

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület
7695/2/A/2 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbcselő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbcselő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2026.03.31



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 értékbcslés fordulónapja:

2026.03.20

Cím:	I 126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.20
------	--	-------------------	------------

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:	öröklakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz.	
Természetben:	I 126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz.	
HRSZ:	7695/2/A/2	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	32 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	32 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	32 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Komfort:	komfort nélküli	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2026.03.20	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	36 800 000	Forint
	Azaz Harminchatmillió-Nyolcszázezer 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	



Értékbécselő:


.....
Laci Tamás

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 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 (30 napnál régebbi)

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. A tulajdoni lap 30-napnál régebbi így kialakult érték feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte. Az ingatlan állapota jelentősen leromlott, fűtés-melegvíz feltételezhetően nem működik közműórák hiányában és az állapota miatt, így komfort nélkülinek tekintjük és az öh. adatoknál szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" redukált alapterülettel számoltunk. Az ingatlan a térkép, ajtószám és tulajdoni lap alapján egyértelműen beazonosítható.

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

Cím:	1126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.20
------	---	-------------------	------------

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 (tisza 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 kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezettük 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 való 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.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2017.07.05

I 126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2.		belterület
Hrsz:		7695/2/A/2
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	32	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
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:	Budapest XII. kerülete
Lakosainak száma:	55 337 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 Budapest központjához közelebb található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a település központjához közelebb, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Megközelíthető gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás közterületen fizetős övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Budapest központjához közelebb található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

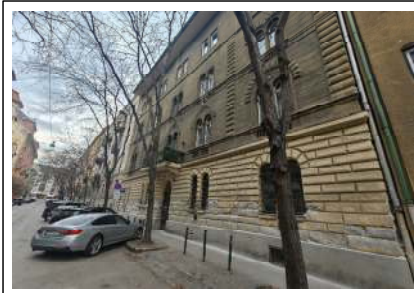
Megközelíthetőség, parkolás

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

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, p+fsz+3 emelet kiépítésű társasház, földsziten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift segíti a szintek közötti mozgást. A lakásban a fűtést konvektor, melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

lakás					
Nettó alapterülete	31,58	m ²			
Szintek száma	p+fszt+3em				
Épület funkciója	lakás				
Építés éve	1930				
					
			Alapozás	beton sávalapozás	
			Teherhordó szerkezet	tégla	
			Födém szerkezet	gerenda + béléstest	
			Tetőszerkezet, héjalás	nyeregtető	cserép
			Homlokzat	vakolt	
			Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
			Belső burkolatok	burkolt, festett, csempézett	
			Padozat	kerámia, parketta, beton	
			Fűtés/hőleadók	konvektor	
Melegvíz	-				
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal				
Szellőzés, klíma	természetes				
Egyéb berendezések	nincs				
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 tetőszerkezete átalagos. Összességében a lakás felújítandó állapotú.				
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.				

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint öröklakás besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2025 első félévében a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül több a piaci aktivitás szempontjából kedvezően alakult: a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas szinten maradt, emellett a reálbérek folytatódó emelkedése, és a GDP-arányos nettó pénzügyi vagyoni növekedése is támogatta a háztartások vásárlóerejét. A lakáspiaci keresletet emellett az állampapírpiacon átáramló megtakarítások is növelték az első félévben.

Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet 2025 első félévében 5 százalékkal bővült éves összevetésben, míg az Otthon Start Program hatására már a szeptemberi indulását megelőzően, 2025 augusztusában 46 százalékkal nőtt. Ezt a megvalósult tranzakciók dinamikus, éves összevetésben 37 százalékos növekedése követte szeptemberben. Budapesten a harmadik negyedévben megvalósult tranzakciók 81 százaléka felelt meg az Otthon Start árjellegű korlátainak, míg vidéken gyakorlatilag minden eladott ingatlan. 2025 harmadik negyedévében a befektetők a korábbi negyedévektől eltérően már a piac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban, amiben a lakásbérbeadási hozamok folytatódó csökkenése is szerepet játszott. A vevők alkuereje a megnövekedett keresletnek köszönhetően csökkent. A tranzakciós ár utolsó hirdetési ártól vett medián eltérése Budapesten -1,5 százalék, vidéken pedig -3,7 százalék volt 2025 harmadik negyedévében.

2025 második negyedévében a lakásárak országos átlagban 17,9 százalékkal emelkedtek éves szinten, ezzel európai uniós összehasonlításban Magyarországon nőttek nominálisan a legnagyobb mértékben. Előzetes adatok alapján a lakásárak éves növekedési üteme tovább gyorsult, és 2025 harmadik negyedévében országosan 23,9 százalékot, Budapesten pedig 29,9 százalékot érhetett el. 2025 második negyedévében becslésünk szerint országosan 18,8 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami egy év alatt 5,7 százalékpontos emelkedést jelent. A túlértékeltségi alindikátorok többsége, mint a lakásárak jövedelmekhez, építési költségekhez, bérleti díjakhoz és megfizethető hitelösszegekhez képesti emelkedése is a kockázatok növekedését mutatja.

2025 első félévében a bankok 808 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki kibocsátást, míg a hitelből történő lakásvásárlások aránya közel 40 százalék volt, ami 2024 végéhez képest 5 százalékponttal emelkedett. Az Otthon Start Program 2025. szeptemberi indulásának júliusi bejelentése átmeneti kivárást okozott nyár végén a

lakáshitel-piacon. 2025 első félévében a lakáshitel-szerződések száma mindössze 8 százalékkal nőtt éves összevetésben. A kibocsátott volumen növekedése mögött főként a lakásárak emelkedésével párhuzamosan növekvő hitelösszegek álltak. A Hitelezési felmérés alapján 2025 harmadik negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakáshitelek feltételein, a következő fél évben azonban a fokozódó verseny miatt a hitelfedezeti mutatóban lazítana 24 százalékuk. A lakáshitelek iránt a harmadik negyedévben keresletélénkülést tapasztaltak a bankok, és erre előretekintve is számítanak az Otthon Start miatt. Szeptembertől a családtámogatásokra nem jogosult, de az Otthon Start keretében hitelt felvevők számára lényegesen javul a lakásvásárlás elérhetősége. A megemelkedő kereslet ugyanakkor a lakáskínálat érdemi és gyors alkalmazkodása nélkül a lakásárak további növekedését eredményezi.

2025 első három negyedévében 7,5 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ami 14 százalékkal kevesebb, mint a megelőző év azonos időszakában. 2025 második negyedévében ugyanakkor két és fél éves rekord szintre ugrott a kiadott építési engedélyek lakásszáma országosan, ezen belül is főként Budapesten, amiben szerepet játszhatott, hogy a fejlesztők a 2025. júliusban szigorodó építési szabályozási követelmények miatt előrehozhatták egyes projektek engedélyeztetését. Az újlakáspiacon 2024. év végétől megfigyelhető keresletélénkülésre reagálva 2025 első félévében országosan több mint duplájára, Budapesten pedig több mint háromszorosára nőtt éves összevetésben a megkezdett társasházi építkezések lakásszáma. Ez tükröződött a lakásprojekt-hitelek iránt a bankok által érzékelt kereslet növekedésében is, amely előretekintve is fennmaradhat.

A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,77 millió forintra emelkedett 2025 harmadik negyedévére, mely 15 százalékos éves drágulást jelent. A harmadik negyedévben az átárazott szabad lakásokon belül nagyobb arányban voltak az árcsökkenések, amelyeknek csak kis része kapcsolódott az Otthon Start árkorlátokhoz történő igazodáshoz. A harmadik negyedévben a budapesti újlakáskínálat 17 százaléka felelt meg az Otthon Start feltételeinek, ugyanakkor a negyedév során újonnan piacra kerülő lakások esetében 29 százalék ez az arány.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot, komfort
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség

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 / Hozam 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 1126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 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:	36,8	MFt	súly:	100%	36,8 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	20,4	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **36,80 MFt**

36 800 000 Forint

Azaz Harminchatmillió-Nyolcszázezer 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, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.



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 találhatók 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 126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.20
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7695/2/A/2			
Telek terület:	32			
	helyiségek:	területe:		állapot:
lakás	szoba	16,76 m ²		felújítandó
	konyha	5,46 m ²		felújítandó
	et.	4,12 m ²		felújítandó
	fürdő	3,18 m ²		felújítandó
	wc	2,06 m ²		felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		31,58 m ²	100%	31,58 m ²
Mindösszesen:		31,58 m ²		31,58 m ²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Márvány utca, fszt	Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca, 3em	Budapest XII. kerület, Márvány utca, fszt
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		saját adat	https://ingatlan.com/35250433	https://ingatlan.com/35211522
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		47 500 000	50 000 000	53 900 000
redukált alapterület (m2)	31,6	29	31	33
nettó alapterület	31,58	29	31	33
fajlagos ár		1 637 931	1 612 903	1 633 333
kínálat/adásvétel		adásvétel	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026.01.16	2026.03	2026.03
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 637 931	1 451 613	1 470 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	32	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	komfort nélküli	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85
építés éve	1930	1930 1,00	1930 1,00	1930 1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 228 448	1 161 290	1 102 500
számítás alapját képező terület	31,58	-25%	-20%	-25%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 164 079,533			
becsült érték (Ft)	36 761 632			
Becsült érték kerekítve (Ft)	36 800 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyamot táblázatot. 10 éves határozott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi bérleti díjak függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2026-2036

Működési bevételek:

A vizsgált ingatlant a tulajdonos használatában van, így az értékelés során piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk.

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **3 647,63 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **95%-on** vettük figyelembe, azt követően **95%-ot** feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **500 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%-ban** vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2025	március	7,21
	április	6,79
	május	6,96
	június	7,04
	július	7,18
	augusztus	7,09
	szeptember	6,8
	október	6,81
	november	6,98
	december	6,79
2026	január	6,53
	február	6,4
Átlag		6,88

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,90%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,10%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,20%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,10%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,40%

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,40%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Márvány utca fszt	Budapest XII. kerület, Greguss utca fszt	Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 34. 4em
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35311997	https://ingatlan.com/35293342	https://ingatlan.com/34520989
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		170 000	178 000	195 000
redukált alapterület (m2)	32	33	35	33
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		5 152	5 086	5 909
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026.03	2026.03	2026.03
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 894	4 831	5 614
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	32	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	komfort nélküli	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
építés éve	1930	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 670	3 624	3 649
SÚLYOZÁS				
		-25,00%	-25,00%	-35,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 647,63			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
390	Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	32	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	32	m2												
DCF szerinti évek					0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit
Naptári év					2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
PGI 1=Potenciális bevétel																
lakás		9,35	€/m2/hó	32	m2	piaci	3 544 €	3 618 €	3 694 €	3 771 €	3 850 €	3 931 €	4 013 €	4 097 €	4 182 €	4 270 €
lakás			€/m2/hó		m2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:							95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:					32	m2										
Összes bérleti bevétel (fszt)			euró/év				3 544	3 618	3 694	3 771	3 850	3 931	4 013	4 097	4 182	4 270
kihasználatlanságból adódó veszteség							177	181	185	189	193	197	201	205	209	213
Működési és behajtási veszteség		1%	Ft/év				35	36	37	38	39	39	40	41	42	43
Összes tervezhető bevétel			euró/év				3 332	3 401	3 472	3 545	3 619	3 695	3 772	3 851	3 931	4 013
Összes működési bevétel			Ft/év				1 299 367	1 326 524	1 354 249	1 382 552	1 411 448	1 440 947	1 471 063	1 501 808	1 533 196	1 565 240
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			500	Ft/m2			15 790	16 120	16 457	16 801	17 152	17 510	17 876	18 250	18 631	19 021
Menedzsment díja		Működési bevétel	1,0%	-a			12 994	13 265	13 542	13 826	14 114	14 409	14 711	15 018	15 332	15 652
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési		Működési bevétel	1,0%	-a			12 994	13 265	13 542	13 826	14 114	14 409	14 711	15 018	15 332	15 652
Építményadó		Alapterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanadó telek		telekterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.		Működési bevétel	1,0%	-a			12 994	13 265	13 542	13 826	14 114	14 409	14 711	15 018	15 332	15 652
Egyszeri ráfordítási költség:		Felújítandó épületek korszerűsítésére					-									
Összes kiadás							54 771	55 916	57 084	58 277	59 495	60 739	62 008	63 304	64 627	65 978
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							1 244 596	1 270 609	1 297 164	1 324 275	1 351 952	1 380 208	1 409 054	1 438 504	1 468 568	1 499 262
Diszkonttényező		r =	7,90%				1,0000	0,9268	0,8589	0,7960	0,7378	0,6837	0,6337	0,5873	0,5443	0,5044
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)							1 244 596	1 177 580	1 114 172	1 054 178	997 414	943 707	892 892	844 814	799 324	756 283
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,40%													9 874 393
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE															20 400 000 Ft	

Cím:	I 126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.20
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	1126. Bp. Hertelendy utca 3 fszt/2. belterület 7695/2/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.20
------	---	-------------------	------------

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/317212/2017

2017.07.05

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7695/2/A/2 helyrajzi szám

1126 BUDAPEST XII.KER. Hertelendy utca 3. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	32	1 0	244/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999987/1999/

2. bejegyző határozat: 127899/1993/1993.04.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127899/1993/1993.04.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22

jogcím: eredeti felvétel 127899/1993/1993.04.19

jogállás: tulajdonos

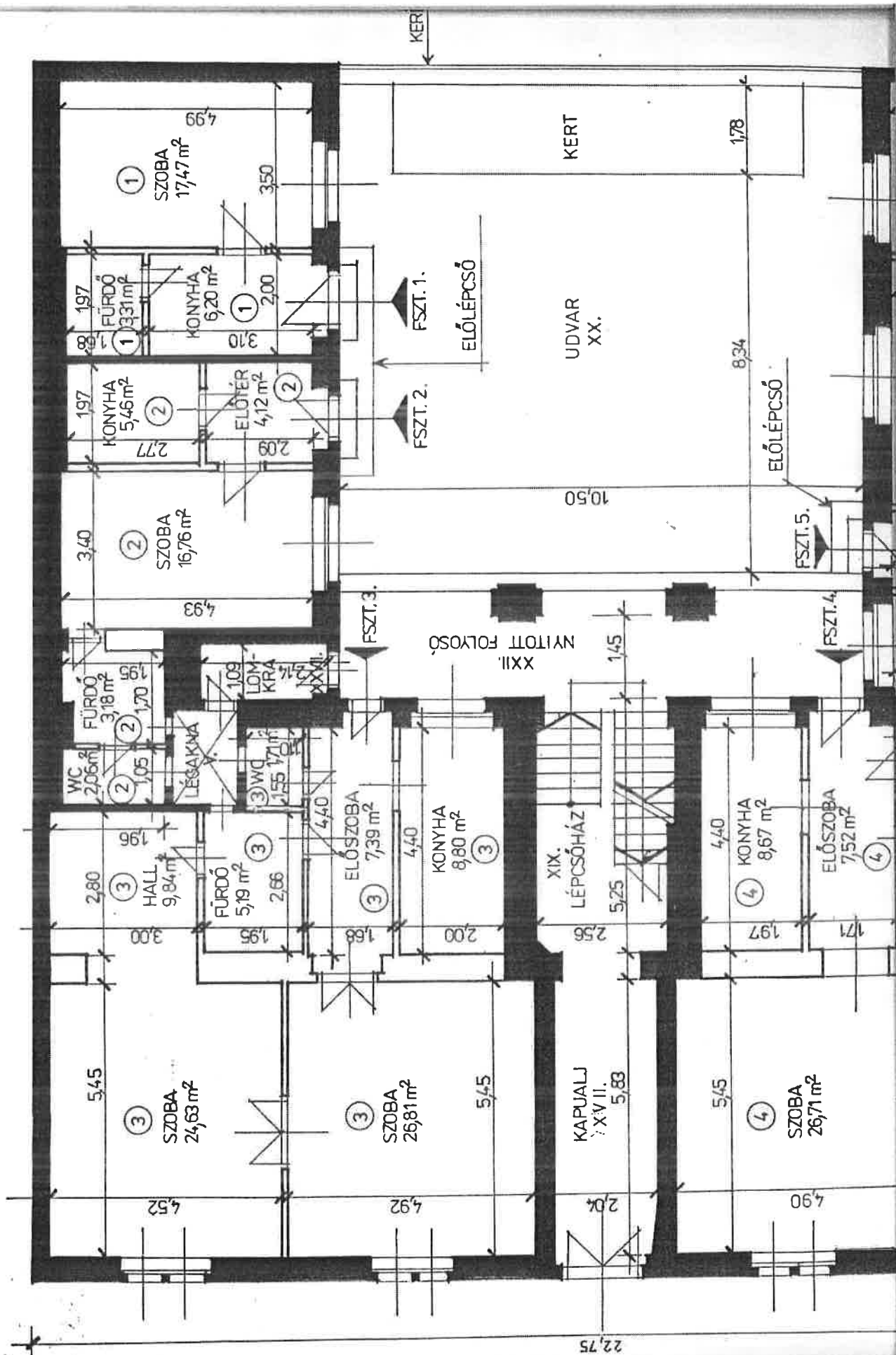
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE



Fényképek

Cím:

Budapest 12. kerület

2026.03.20



környezet



környezet



homlokzat



homlokzat



ajtószám



villany

Fényképek

Cím: Budapest 12. kerület



gáz



előszoba



konyha



szoba



szoba



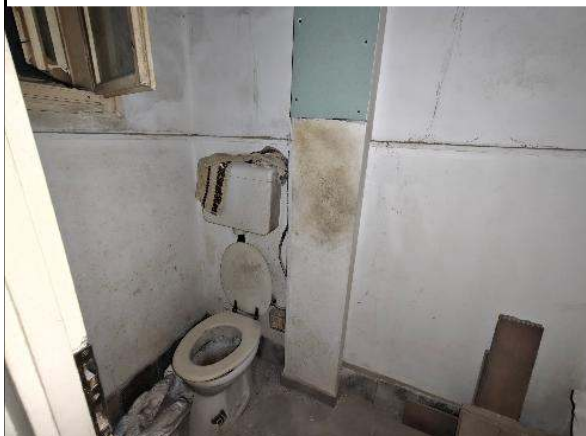
fürdő

Fényképek

Cím: Budapest 12. kerület



fürdő



wc

ingatlan.com

Ignát Arnold
Duna House Vecsés

+36 20 290 0676



Budapest XII. kerület, Márvány utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
170 000 FtAlapterület
33 m²Szobák
1

Ingtalan állapota	felújított
Építés éve	1950 előtt
Komfort	nincs megadva
Emelet	földszint
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	délnyugat
Kilátás	nincs megadva
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőter	nem tetőtéri
Gépesített	nincs megadva
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nincs megadva
Parkolás	nincs megadva
Fűtés	gázkazán

Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó felújított, galériás garzon a XII. kerületben, a Márvány utcában

Budapest egyik legkedveltebb részén, a XII. kerületben, a Márvány utcában kínálunk kiadásra egy 32 m²-es, földszinti, udvarra néző, csendes és hangulatos garzonlakást.

A lakás 3,5 méteres belmagasságának köszönhetően galériázott, így a tér kihasználása kiváló, kényelmes életteret biztosít akár hosszabb távra is.

Főbb jellemzők:

- 32 m² alapterület
- földszinti, udvarra néző lakás (csendes)
- 3,5 m belmagasság
- galériázott kialakítás
- felújított fürdőszoba
- új vízvezetékek
- megújult burkolatok
- parkolási lehetőség

A lakásról: Az ingatlan az elmúlt időszakban több ponton felújításra került, így korszerű, jó állapotú és azonnal költözhető.

A galériának köszönhetően a lakótér praktikusán két szintre tagolódik, amely növeli a komfortérzetet és a használhatóságot.

Elhelyezkedés:

A Márvány utca Buda egyik kiemelkedően jó lokációja: központi, mégis nyugodt környezet, kiváló közlekedéssel és teljes infrastruktúrával.

A közelben: Déli pályaudvar néhány perc távolságra, villamasközlekedés az Alkotás úton és a Böszörményi úton, buszmegállóközletek, pékségek, szolgáltatásokéttermek, kávézók

Bérlés feltételei:

Azonnal költözhető

2 havi kaució szükséges

Kinek ajánljuk?

egyedülállóknak

pároknak

budai életérzést keresőknek

Ez a lakás ideális választás mindazok számára, akik csendes, mégis központi elhelyezkedésű, azonnal költözhető otthont keresnek Budán. További információért és megtekintésért keressen bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35311997>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Almási Eszter
Albérlet.hu

+36 70 799 2804



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
178 000 FtAlapterület
35 m²Szobák
1

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	földszint
Épület szintjei	5
Lift	nincs
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs
Bútorozott	igen
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	nyugat
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	igen
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nincs megadva
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

Átlag gázfogyasztás **nincs megadva**Fűtés **gázkazán**

Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	15 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	E
Közös költség	12 000 Ft/hó		

Kiadó egy Krisztinavárosi 1 szobás kislakás a Déli pályaudvar közelében egy csendes kisutcában

A lakás helyiségei:

- 20 nm-es nappali nyugati tájolású, nagyobb fekvőgalériás
- 8 nm-es konyha étkezővel
- 5 nm-es fürdőszoba zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel
- 2 nm előszoba

A konyhában kombi hűtő, mosógép és gáztűzhely van elszívóval

A nappali bútorzatának többsége az IKEÁ-ból van.

Az ingatlan nemrég felújításon esett át. Fűtést és meleg vizet gáz kazán biztosítja. A házat egy híres építészpáros tervezte (Roman), ennek megfelelően szecesszió és az art deco stílusjegyeit is magán hordozza.

A ház előtt fizetős övezet parkolóövezet van, szerződéssel kedvezményes parkolóhely igényelhető. A környék kiváló közlekedési ellátással bír, pár percre a Déli pályaudvar. Számos szolgáltatás: bevásárlóközpont, piac, kávézó, 10-15 perces sugarú körben elérhető. A vérmezőn a közelben pihenőpark, játszótér is található.

közös költség: 12 000 forint (takarítás, szemétszállítás, épületkarbantartás)

Villany, víz, gáz a mérők szerint fizetendő. Jellemzően 15 000 forint alatta van. Az internetet a bérlő intézi

Közjegyzői kiköltözési nyilatkozat szükséges

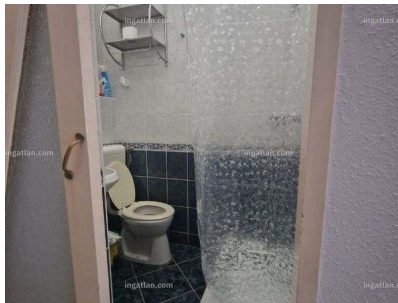
Bérleti díj 1250 euró havonta

Kaució 2 havi bérleti díj

Dohányzás csakis a közös udvaron megengedett. Egy pár számára megfelelő szálláshely, és maximum 1 gyermek hozható.

Amennyiben megtetszett az ingatlan kérem keressen a megadott telefonszámon.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35293342>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 970 6646



Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 34.

Kiadó téglalakás

Ár havonta 195 000 Ft 505 €	Alapterület 33 m²	Szobák 1
--	--	--------------------

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	nincs megadva
Emelet	4	Kilátás	panorámás
Épület szintjei	5	Erkély mérete	1 m²
Lift	van	Kertkapcsolatos	nem
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs	Gépesített	igen
Bútorozott	igen	Kisállat	nem hozható
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva

Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Panorámás lakás április 1.-től KIADÓ minimum 1 évre.

A lakás kialakításában belső építész is segített, hogy minden kényelmet megtaláld, minden bútor új.

Kiváló közlekedéssel, de mégis csendes környéken vár Téged az új otthonod közel a Déli pályaudvarhoz.

Amennyiben szereted az ART DECO stílust, akkor pont Téged keresünk.

A lakás rezsije alacsony.

Tároló , akasztós szekrények, polcok adottak, hogy kényelmesen bekuckózz , vagy bekuckózzátok magatokat.

A Lakás fel van szerelve mosógéppel, internet csatlakozási lehetőség a lakásban bevezetve.

Várjuk jelentkezésedet, illetve elképzelésedet hogy milyen hosszútávra tervezel.

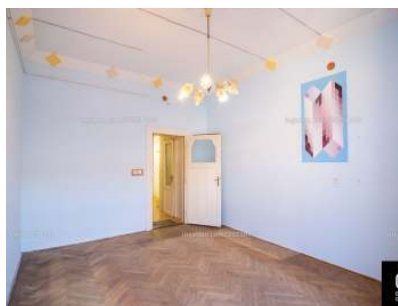


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34520989>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kiss János A.
OC Vision Kft. - Buda XIII.

+36 70 388 5298



Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
50 millió Ft	31 m²	1

Ingalan állapota	felújítandó	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tájolás	északkelet
Emelet	3	Kilátás	utcai
Épület szintjei	nincs megadva	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	van	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőter	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gáz (konvektor)
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

MOM Park szomszédságában eladó ez az 1 szobás, felújítandó lakás

Fedezze fel Budapest egyik legkeresettebb budai lokációjában azt a világos, 1 szobás lakást, ami

felújítandó állapotával pont azt adja, amit ma kevesen: szabad kezett. Legyen belőle első otthon, stílusos városi bázis, vagy stabil kiadható ingatlan – itt a hely és a környék mindkettőt támogatja.

Amiért szerethető

31 m² | 1 szoba | felújítandó – rengeteg lehetőség egy jól alakítható alaprajzban

Nagy belmagasság – kreatív térkihasználás, „tágasabb érzet”

Gáz (cirkó) fűtés – komfortos, jól szabályozható megoldás

A bejárati ajtó és az ablak ki lett cserélve

Lokáció: budai életérzés + belvárosi tempó

A Kiss János Alt. és az Alkotás utca sarkán található tehát közvetlenül a MOM Park környékén van, ahol minden a közelben elérhető: bevásárlás, sport, kultúra, zöld parkok – és mindehhez kiváló közlekedés. Fontos, hogy a lakás csendes, NEM az Alkotás u-ra néz!

Kiemelt közeli pontok:

MOM Park Bevásárlóközpont (Alkotás u. 53.) – üzletek, szolgáltatások, mozi pár percre.

Magyar Testnevelési és Sporttudományi Egyetem (Alkotás u. 42-28)

MOMkult – MOM Kulturális Központ (Csörsz u. 18.) – programok, koncertek, gyerekprogramok.

Gesztenyés-kert – kedvelt zöld park a környéken.

Városmajor Park – nagy park és játszótér (Maros u. 37.).

Városmajori Óvoda (Városmajor u. 59/b.) – elérhető a közelben.

Budai Rajziskola (Alkotás u. 45.) – oktatási intézmény a közelben.

BGSZC Budai Technikum / Márvány u. 32 – szintén könnyen elérhető.

Közlekedés – gyors kapcsolatok Budán és a belváros felé

Déli pályaudvar / M2 metró kb. 10 perc sétára

Buszok pár perc sétára (pl. 139, 140, 140A)

Villamosok a közelben (pl. 17, 61), a környék egyik legközelebbi megállója: Királyhágó utca

Ha egy budai, központi helyen keres okos befektetést vagy első lakást, ez az ingatlan nagyon jó alap.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35250433>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Ignát Arnold
Duna House Vecsés

+36 20 290 0676



Budapest XII. kerület, Márvány utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
53,90 millió Ft	33 m²	1

Ingyen állapota	felújított
Építés éve	1950 és 1980 között
Komfort	nincs megadva
Emelet	földszint
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	délnyugat
Kilátás	nincs megadva
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőter	nem tetőtéri
Parkolás	nincs megadva
Fűtés	gázkazán
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó felújított, galériás garzon a XII. kerületben, a Márvány utcában!

Budapest egyik legkedveltebb részén, a XII. kerületben, a Márvány utcában eladó egy 32 nm-es, földszinti, udvarra néző, kifejezetten hangulatos és jól felszerelt garzonlakás. A lakás 3,5 méteres belmagasságának köszönhetően galériázott kialakítást kapott, így a tér kihasználása kiváló ideális választás első lakásnak, fiataloknak, egyedülállóknak, vagy befektetésnek kiadásra.

Főbb jellemzők:

- 32 nm-es garzon
- földszinti, udvarra néző (csendes)
- 3,5 m belmagasság
- galériázott szoba
- felújított fürdőszoba káddal
- új vízvezetékek
- új burkolatok / padló
- parkoló

A lakás az elmúlt időszakban több ponton megújult: a fürdőszoba felújított, a vízvezetékek cserélve lettek, valamint a padló/burkolatok is korszerűsítve így az ingatlan azonnal költözhető.

Kiváló lokáció, minden karnyújtásnyira!

A Márvány utca elhelyezkedése igazi ritkaság:

Buda központi, mégis nyugodt része, remek közlekedéssel és teljes infrastruktúrával.

Az Önkormányzat parkolási lehetőséget biztosít.

A közelben megtalálható:

- Déli pályaudvar pár perc távolságra
- villamosközlekedés az Alkotás úton és a Böszörményi úton
- buszmegállók a környéken
- üzletek, pékségek, szolgáltatások
- hangulatos kávézók, éttermek
- bevásárlási lehetőségek a környéken

A környék az ott élők szerint is kifejezetten szerethető. A lakás több mint 20 éve ugyanazon tulajdonos birtokában van, és az évek alatt mindig kedvelt otthon volt.

Ajánlom:

- befektetőknek (könnyen kiadható, keresett lokáció)
- első lakásnak
- budai életérzésre vágyóknak
- egyedülállóknak / pároknak

Amennyiben hirdetésem felkeltette érdeklődését, keressen bizalommal szívesen adok további információt és egyeztetünk megtekintési időpontot!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35211522>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

