

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület
7037/0/A/3 hrsz. alatti ingatlanról



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.05.07



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:

2025.04.24

| | | | |
|------|--|-------------------|------------|
| Cím: | I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.04.24 |
|------|--|-------------------|------------|

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 értékelt ingatlan megnevezése: | öröklakás | |
| INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA | | |
| Település (város, kerület): | I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. | |
| Természetben: | I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. | |
| HRSZ: | 7037/0/A/3 | |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 | |
| Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület | 28 m ² | |
| Ingatlan nettó alapterülete: | 27 m ² | |
| Ingatlan redukált alapterülete: | 27 m ² | |
| jelleg, művelési ág: | belterület | öröklakás |
| TULAJDONVISZONYOK | | |
| Ingatlan tulajdonosa: | XII. Önkormányzat | |
| Széljegy: | Id. tulajdoni lapon | |
| Teherlapon bejegyzés: | Id. tulajdoni lapon | |
| Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés: | Id. tulajdoni lapon | |
| ÉRTÉKELÉS CÉLJA | Piaci érték megállapítása | |
| INGATLAN BEMUTATÁSA | | |
| Felépítmények száma: | 1 | |
| Állapota: | részben felújítandó | |
| Közművesítettség: | összközmű | |
| HASZNOSÍTHATÓSÁG | | |
| Jelenlegi funkció: | lakás | |
| Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat: | lakás | |
| VALÓS PIACI ÉRTÉK | | |
| Értékelés elve: | Piaci / Hozam alapú | |
| Értékelés fordulónapja: | 2025.04.24 | |
| Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban: | 38 700 000 | Forint |
| | Azaz Harmincnegymillió-Hétszázezer Forint | |
| <p>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.</p> | | |
| Az értékbécslés érvényessége: | 180 nap | |

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 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)
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelte ingatlan a földszinten a 3-as lakás. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alaprajz szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte.

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: | 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.04.24 |
|------|---|-------------------|------------|

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 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 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: 2015.08.11

| | | |
|------------------------------------|----------------------------------|------------|
| I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. | | belterület |
| Hrsz: | | 7037/0/A/3 |
| Széljegy: | | |
| Tulajdoni lap I. része: | | |
| Terület megnevezése: | öröklakás | |
| Területe: | 28 | |
| | | |
| I. | | |
| Tulajdoni lap II. része: | | |
| bejegyzés száma: | I. | |
| Tulajdoni hányad: | I/I | |
| 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 Krisztinaváros városrészben, az Alkotás úton található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában. |
| Környezete: | Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található. |
| Megközelíthetősége: | Alkotás útról közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges. |
| Tömegközlekedési eszközök: | Busz, metró, villamos, vasút |
| Utca burkolata: | Aszfaltozott burkolat |
| Infrastruktúra: | Infrastrukturális ellátottsága teljes |
| Domborzat, lejtés, tájolás: | Sík |
| Telek alakja: | - |
| Telek határai, kerítettsége: | Kerített |
| Épület, építmény elhelyezkedése a telken: | Zárt sorú |
| Növényzet: | Részleges |
| Jelenlegi hasznosítás: | lakás |
| Egyéb: | a telek területének egy része térbukolattal fedett |

Környezet

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, az Alkotás úton található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.


Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-as években épült, hagyományos szerkezetű, fsz+5 emelet kiépítésű liftes társasház, földszinten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A lakásban a fűtést központi kazán a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel részben felújítandó állapotúnak mondható.

| | | | | |
|------------------------|--|---|----------------|--|
| | | lakás | |  |
| Nettó alapterülete | | 27,39 | m ² | |
| Szintek száma | | fszt+3 em | | |
| Épület funkciója | | lakás | | |
| Építés éve | | 1930 | | |
| | | | | |
| Alapozás | | beton sávalapozás | | |
| Teherhordó szerkezet | | tégla | | |
| Födém szerkezet | | vasbeton gerenda + béléstest | | |
| Tetőszerkezet, héjalás | | nyeregtető | | cserép |
| Homlokzat | | vakolt | | |
| Nyílászárók | | fa kétrétegű ablakok | | fa beltéri ajtók |
| Belső burkolatok | | festett, csempézett | | |
| Padozat | | kerámia, parketta | | |
| Fűtés/hőleadók | | központi | | radiátor |
| Melegvíz | | villanybojler | | |
| 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, tetőszerkezete átlagos. Összességében a lakás részben 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

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 előre tekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárakat 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 előre tekintve 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 |
| | |
| 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 / 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 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 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: | 39,5 | MFt | súly: | 100% | 39,5 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 22,8 | MFt | súly: | 0% | 0,0 MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **39,50 MFt**

39 500 000 Forint

Azaz Harminckilencmillió-Ötszázezer 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 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.04.24 |
|------|--|-------------------|------------|

Helyiséglista:

| Az ingatlan helyiségei: | | | | |
|--------------------------|----------------------------|----------------------|--|-----------------|
| Hrsz | 7037/0/A/3 | | | |
| Telek terület: | 28 | | | |
| | helyiségek: | területe: | burkolat: | állapot: |
| lakás | szoba | 18,71 m ² | parketta | felújítandó |
| | fürdő | 3,15 m ² | parketta | felújítandó |
| | előszoba | 3,18 m ² | kerámia | felújítandó |
| | wc | 0,89 m ² | kerámia | felújítandó |
| | konyha | 1,46 m ² | kerámia | felújítandó |
| | | | | |
| Alapterület korrekciója: | | | | |
| felépítmény | Nettó alapterület | redukálás (%) | redukált alapterület (m ²) | |
| lakás | 27,39 m ² | 100% | 27,39 m ² | |
| Mindösszesen: | 27,39 m² | | 27,39 m² | |

Piaci Összehasonlító értékelés

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze-hasonlító - 1 | Össze-hasonlító - 2 | Össze-hasonlító - 3 |
|--|---|---|---|-----------------------------------|
| Ingtatlan címe: | 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. | Budapest XII. kerület, Alkotás utca 23-25 | Budapest XII. kerület, Krisztinaváros | Budapest XII. kerület, Maros utca |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Építés éve: | 1930 | 1950 | 1970 | 1930 |
| Adat forrása: | | https://ingatlan.com/34668110 | https://ingatlan.com/34735370 | saját adat |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 57 000 000 | 65 800 000 | 36 000 000 |
| redukált alapterület (m2) | 27,4 | 37 | 35 | 25 |
| nettó alapterület | 27,39 | 37 | 35 | 25 |
| fajlagos ár | | 1 540 541 | 1 880 000 | 1 440 000 |
| kínálat/adásvétel | | kínálat | kínálat | adásvétel |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2025.05 | 2025.05 | 2024.08 |
| kínálat/adásvétel korrekciós tényező | | 0,90 | 0,90 | 1,10 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 1 386 486 | 1 692 000 | 1 584 000 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| településen belüli elhelyezkedés | Krisztinaváros | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| építési mód | tégla | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| alapterület | 27 | nagyobb | hasonló | hasonló |
| | | 1,05 | 1,00 | 1,00 |
| megközelíthetőség | jó | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| műszaki állapot | részben felújítandó | kedvezőbb | kedvezőbb | kedvezőbb |
| | | 0,95 | 0,85 | 0,95 |
| fűtési mód/komfort | összkomfortos radiátor | kedvezőtlenebb | hasonló | hasonló |
| | | 1,05 | 1,00 | 1,00 |
| építés éve | 1930 | 1950 | 1970 | 1930 |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| műszaki tartalom | - | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| funkció | lakás | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| egyéb | belső udvari földszint | hasonló | kedvezőbb | kedvezőbb |
| | | 1,00 | 0,95 | 0,95 |
| egyéb | | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 1 455 811 | 1 353 600 | 1 425 600 |
| SÜLYÖZÉS | | | | |
| számítás alapját képező terület | 27,39 | 5% | -20% | -10% |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 1 411 670,270 | | | |
| becsült érték (Ft) | 38 665 649 | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 38 700 000 | | | |

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, 2025-2035

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 **4 500,82 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 **700 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 |
|--------------|------------|-------------|
| 2024 | május | 6,94 |
| | június | 6,81 |
| | július | 6,39 |
| | augusztus | 6,29 |
| | szeptember | 6,13 |
| | október | 6,89 |
| | november | 6,34 |
| | december | 6,55 |
| 2025 | január | 6,6 |
| | február | 6,63 |
| | március | 7,21 |
| | április | 6,79 |
| | | |
| Átlag | | 6,63 |

| Funkciók | ráta |
|---|--------------|
| A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve) | 6,60% |
| B. Ingatlanpiac kockázati prémium | 0,30% |
| C. ingatlantípus kockázata | 0,10% |
| D. regionális kockázat | 0,10% |
| E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata | 0,30% |
| 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: | 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. | Budapest XII. kerület, Városmajor utca | Budapest I. kerület, Krisztina körút | Budapest XII. kerület, Schwartzter Ferenc utca |
| Jelleg, funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Építés éve: | 1930 | 1930 | 1930 | 1930 |
| Adat forrása: | | https://ingatlan.com/34416006 | https://ingatlan.com/33270580 | https://ingatlan.com/34661010 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 186 249 | 250 000 | 230 000 |
| redukált alapterület (m2) | 27 | 39 | 50 | 44 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 4 776 | 5 000 | 5 227 |
| bérleti viszony típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/realizálás időpontja | | 2025.05 | 2025.05 | 2025.05 |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) | | 4 298 | 4 500 | 4 705 |
| 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 | 27 | nagyobb 1,05 | nagyobb 1,15 | nagyobb 1,10 |
| megközelíthetőség | jó | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| műszaki állapot | részben felújítandó | kedvezőbb 0,90 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,90 |
| fűtési mód/komfort | összkomfortos radiátor | kedvezőtlenebb 1,05 | kedvezőtlenebb 1,05 | hasonló 1,00 |
| építés éve | 1930 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| műszaki tartalom | - | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| funkció | lakás | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| egyéb | belső udvari földszint | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 | kedvezőbb 0,95 |
| egyéb | 0 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 4 083 | 4 950 | 4 469 |
| SÚLYOZÁS | | | | |
| | | -5,00% | 10,00% | -5,00% |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó) | 4 500,82 | | | |



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------------------|---------|-------|------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|------------|
| 405 | Ft/€ - MNB- napi középárft. | Alapterület: | 27 | m2 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| | | Telekméret | 0 | 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 | | | | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
| A. BEVÉTELEK | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eu HICP | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PGI 1=Potenciális bevétel | | | | | | | | | | | | | | | | |
| lakás | | 11,11 | €/m2/hó | 27 | m2 | piaci | 3 653 € | 3 740 € | 3 830 € | 3 922 € | 4 016 € | 4 113 € | 4 211 € | 4 312 € | 4 416 € | 4 522 € |
| 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: | | | | | 27 | m2 | | | | | | | | | | |
| Összes bérleti bevétel (fszt) | | | euró/év | | | | 3 653 | 3 740 | 3 830 | 3 922 | 4 016 | 4 113 | 4 211 | 4 312 | 4 416 | 4 522 |
| kihasználatlanságból adódó veszteség | | | | | | | 183 | 187 | 192 | 196 | 201 | 206 | 211 | 216 | 221 | 226 |
| Működési és behajtási veszteség | | 1% | Ft/év | | | | 37 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 |
| Összes tervezhető bevétel | | | euró/év | | | | 3 434 | 3 516 | 3 600 | 3 687 | 3 775 | 3 866 | 3 959 | 4 054 | 4 151 | 4 250 |
| Összes működési bevétel | | | Ft/év | | | | 1 390 571 | 1 423 944 | 1 458 119 | 1 493 114 | 1 528 949 | 1 565 643 | 1 603 219 | 1 641 696 | 1 681 097 | 1 721 443 |
| B. KIADÁSOK | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül) | | | 700 | Ft/m2 | | | 19 173 | 19 633 | 20 104 | 20 587 | 21 081 | 21 587 | 22 105 | 22 635 | 23 179 | 23 735 |
| Menedzsment díja | | Működési bevétel | 1,0% | -a | | | 13 906 | 14 239 | 14 581 | 14 931 | 15 289 | 15 656 | 16 032 | 16 417 | 16 811 | 17 214 |
| Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési | | Működési bevétel | 1,0% | -a | | | 13 906 | 14 239 | 14 581 | 14 931 | 15 289 | 15 656 | 16 032 | 16 417 | 16 811 | 17 214 |
| 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 | | | 13 906 | 14 239 | 14 581 | 14 931 | 15 289 | 15 656 | 16 032 | 16 417 | 16 811 | 17 214 |
| Egyszeri ráfordítási költség: | | | | | | | - | | | | | | | | | |
| Összes kiadás | | | | | | | 60 890 | 62 351 | 63 848 | 65 380 | 66 949 | 68 556 | 70 202 | 71 886 | 73 612 | 75 378 |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B) | | | | | | | 1 329 681 | 1 361 593 | 1 394 271 | 1 427 734 | 1 461 999 | 1 497 087 | 1 533 017 | 1 569 810 | 1 607 485 | 1 646 065 |
| 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) | | | | | | | 1 329 681 | 1 261 903 | 1 197 579 | 1 136 535 | 1 078 602 | 1 023 623 | 971 445 | 921 928 | 874 934 | 830 336 |
| EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE | | Tőkésítési ráta | 7,40% | | | | | | | | | | | | | 10 908 058 |
| (örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE | | | | | | | | | | | | | | 22 300 000 Ft | | |

| | | | |
|------|--|-------------------|------------|
| Cím: | I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.04.24 |
|------|--|-------------------|------------|



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

9.0 MELLÉKLETEK

| | | | |
|------|--|-------------------|------------|
| Cím: | I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.04.24 |
|------|--|-------------------|------------|

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/338559/2015

2015.08.11

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7037/0/A/3 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 13. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

| | | | | |
|-----------|----|-----|----------|---------------|
| öröklakás | 28 | 1 0 | 44/10000 | önkormányzati |
|-----------|----|-----|----------|---------------|

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 79179/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/1992/1992.07.22

jogcím: eredeti felvétel 79179/1994/1994.02.28

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

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

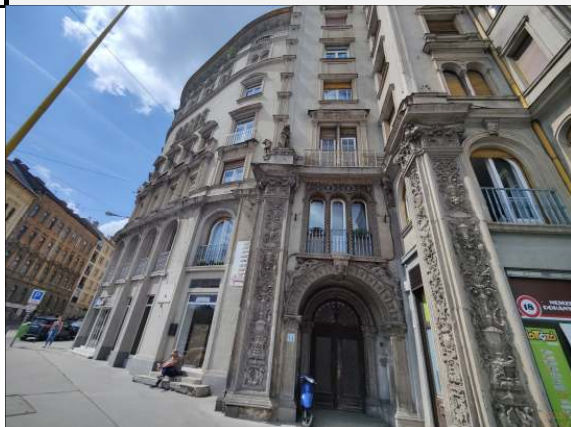
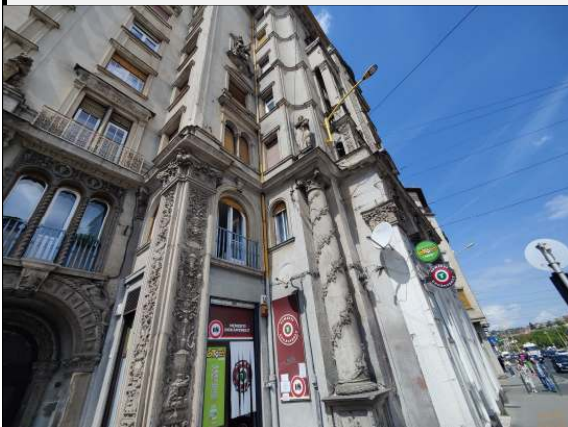
Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 13. fsz.3

Hrsz.: 7037/0/A/3



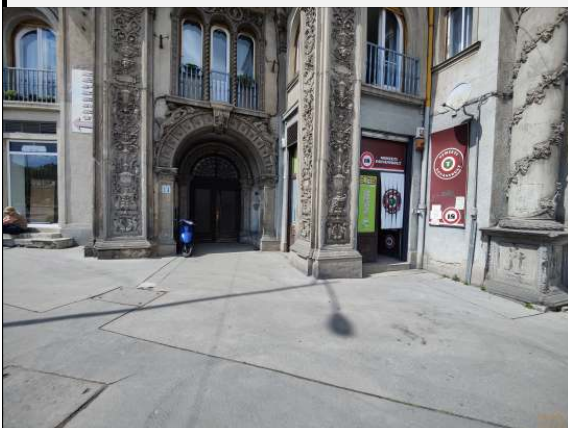
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



házsám

lh.

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 13. fsz.3

Hrsz.: 7037/0/A/3



lh., lfit



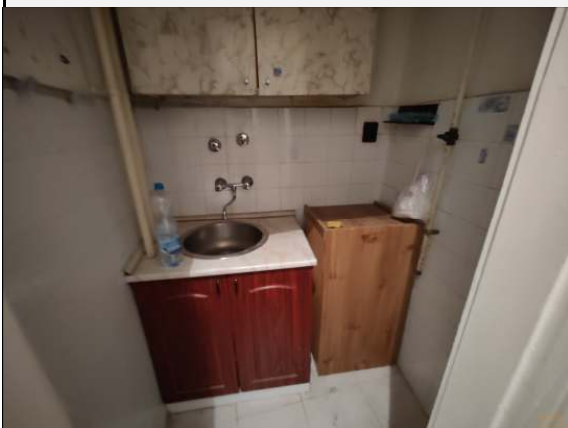
ajtószám



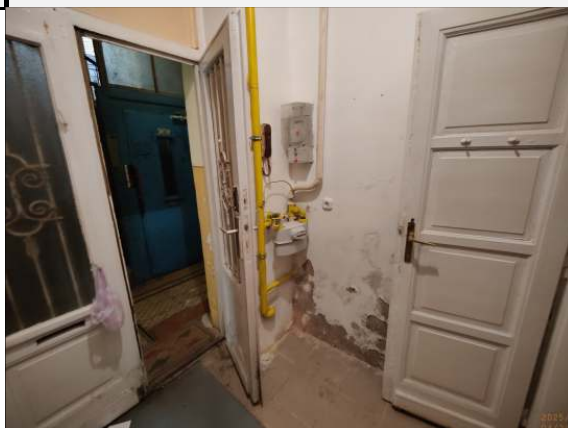
előszoba



wc



konyha



et., villanyóra, gázóra

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 13. fsz.3

Hrsz.: 7037/0/A/3



szoba



szoba



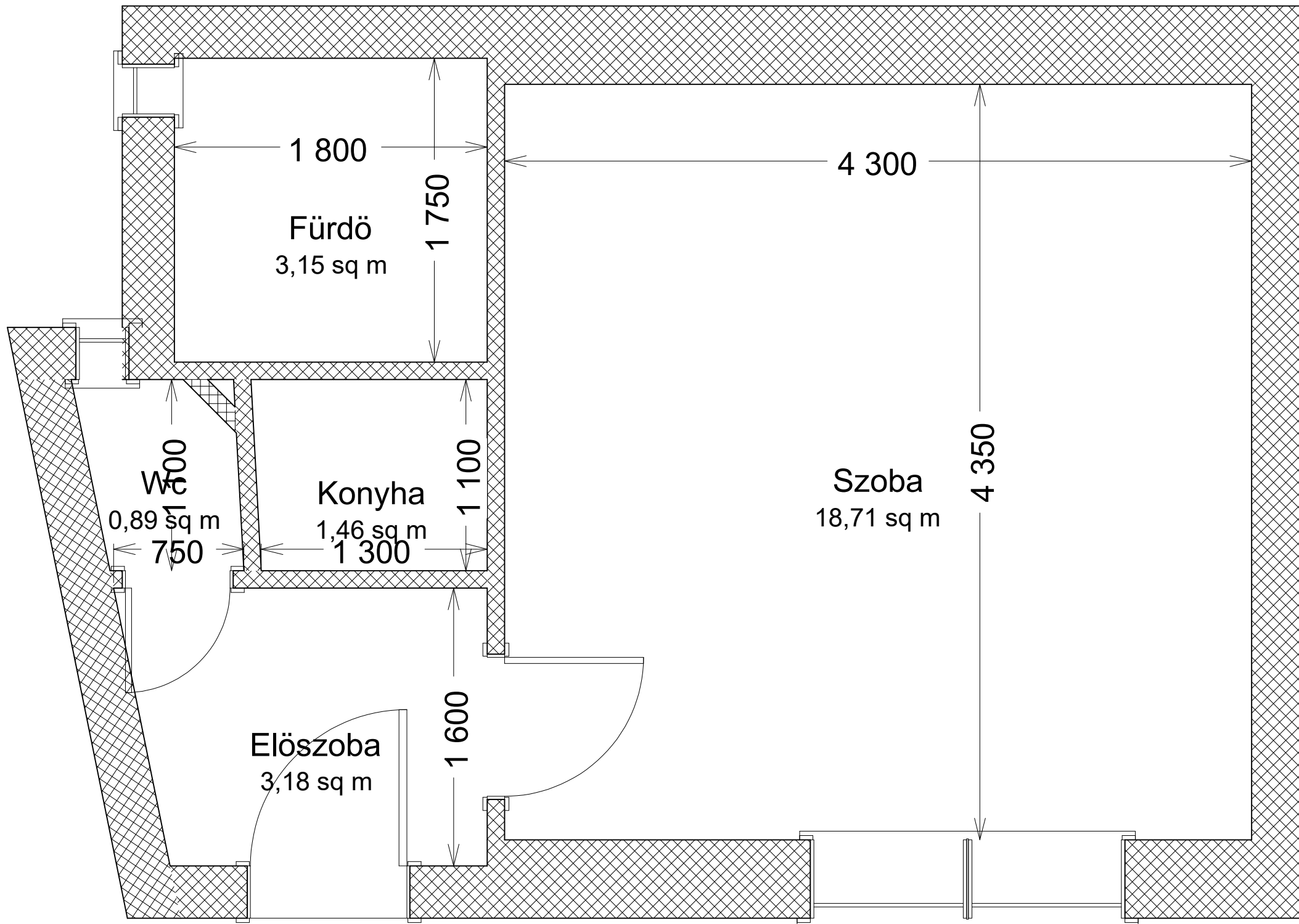
szoba



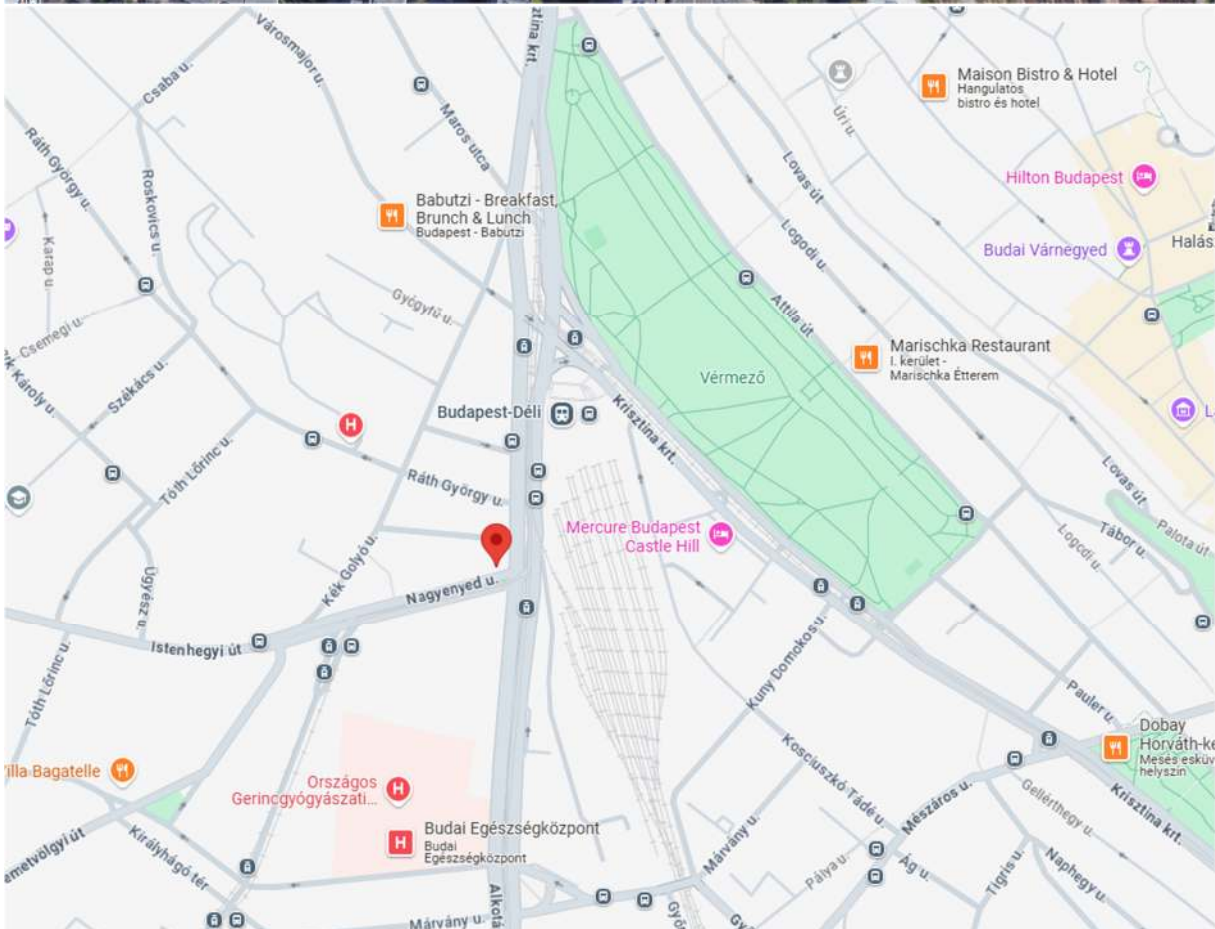
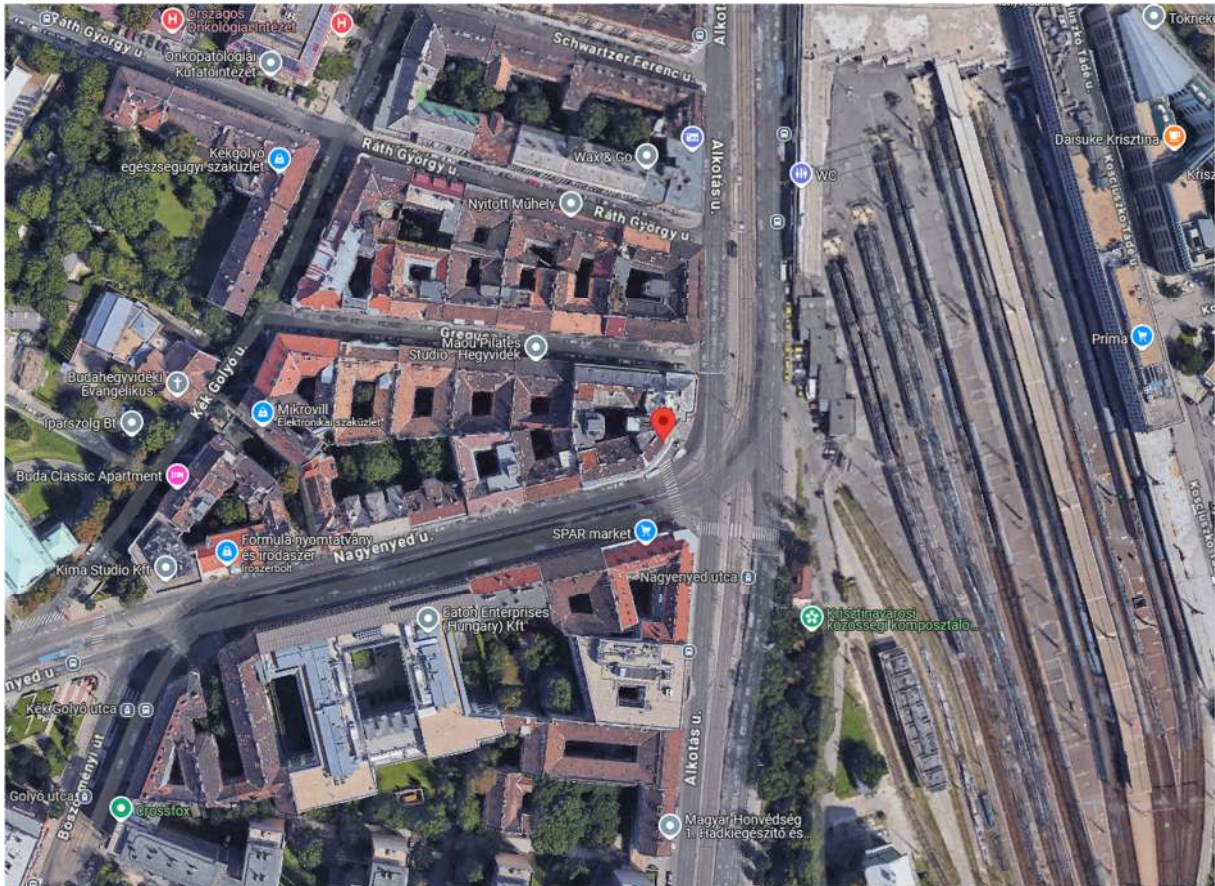
fürdő



fürdő



Térképek



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 996 1981



Budapest XII. kerület, Alkotás utca 23-25/A

Eladó téglalakás

Ár
57 millió FtAlapterület
37 m²Szobák
1Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 és 1980 között**Komfort **összkomfortos**Emelet **földszint**Épület szintjei **5**Lift **van**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs**Akadálymentesített **igen**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **nyugat**Kilátás **kertre néz**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Rezsiköltség **10 000 Ft/hó**Fűtés **gáz (konvektor)**Szigetelés **nincs**

Közös költség

11 628 Ft/hó

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Eladó nagyon jó adottságokkal rendelkező jó állapotú lakás!

A déli pályaúdvarral majdnem szemben (a toborzó iroda házában) eladó egy magas földszinti (alatta pince van) KERTRE NÉZŐ, ezáltal nagyon csendes lakás autóbeállási lehetőséggel a kertbe!

A lakásról:

Egy tágas előszobába érkezünk, ahol balra található a teljesen felújított, bútorozott és gépesített konyha (ablakkal), jobbra pedig a kádas fürdőszoba, WC-vel. Az előszobából szembe nyílik a szoba, amely tágas, kb 25 nm-es 3 db ablakkal rendelkezik. Hátsó részén van egy függönnyel elválasztható hálófülke (ide lehet akár gipszkarton elválasztást is tenni). A lakás a földhivatali nyilvántartás szerint 36 nm, de ebben nincs benne az a plusz több mint 1 nm, ahol egy hatalmas beépített szekrény található a falsík mögött.

A lakáshoz tartozik egy saját, száraz, zárt, 3 nm-es pincerekesz.

A fűtést gázkonvektor biztosítja (a nagyszobában és a konyhában is) és átfolyós vízmelegítő adja a meleg vizet. A közművekre (víz, villany, gáz), átlagosan havi kb 10.000 Ft-ot szoktunk fizetni.

A társasház rendezett, jó állapotú, hatalmas belső kertje van, játszótérrel és parkolóval, ahol 1 autóval be lehet állni lakásonként (nem kijelölt helyek vannak, de mindig van parkolóhely).

Közös költség: 11.628 Ft/hó

A lakásban jelenleg nagyon megbízható albérlő lakik, aki nagyon szívesen maradna, így befektetésnek is kiváló lehet.

Ingtalanközvetítők segítségét nem kérem!!!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34668110>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Grácsmann Izabella
Immo1 Ingatlan (Érd,
Budakeszi, Budaörs)



+36 70 771 7168

+36 20 247 5065



Budapest XII. kerület, Krisztinaváros

Eladó téglalakás

| Ár | Alapterület | Szobák |
|-----------------|-------------------|--------|
| 65,80 millió Ft | 35 m ² | 1 |

| | | | |
|------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Ingatlan állapota | felújított | Akadálymentesített | nincs megadva |
| Építés éve | 1950 és 1980 között | Fürdő és wc | egy helyiségben |
| Komfort | nincs megadva | Tájolás | nincs megadva |
| Emelet | 1 | Kilátás | utcai |
| Épület szintjei | 4 | Erkély mérete | nincs megadva |
| Lift | van | Kertkapcsolatos | nincs megadva |
| Belmagasság | nincs megadva | Tetőtér | nem tetőtéri |
| Légkondicionáló | nincs | Parkolás | utca, közterület |
| Átlag gázfogyasztás ⓘ | nincs megadva | Fűtés | házközponti |
| Átlag áramfogyasztás ⓘ | nincs megadva | Szigetelés | nincs megadva |
| Rezsiköltség | nincs megadva | | |

Közös költség

6 100 Ft/hó

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

CSAK MI IRODÁNK KÍNÁLATÁBAN!

Budapest, 12. kerület, Krisztinaváros szívében, a déli pályaudvar közelében, 35 m²-es igényesen felújított lakás eladó!

Befektetésre, egyetemistáknak, első lakásnak, egyedülállóknak is kitűnő választás!
Azonnal birtokba vehető!

Az ingatlan egy 5 emeletes, kultúrált, liftes társasház, első emeletén helyezkedik el. 35 m² praktikus elosztással rendelkezik.

Teljes felújításon esett át, új villanyvezetékek, konyhabútor, burkolatok, fürdőszoba, bojler, nem kell aggódnia a felújítási munkálatok miatt.

Lakásba belépve fogad minket, egy kisebb előtér, jobbra a fürdő és WC, amely igényes, letisztult, minőségi anyagokból lett kialakítva, a szeparált konyhából pedig a tágas, napfényes, szobába érkezünk, panorámás kilátás a várra és a Gellért hegy is látható.

A szoba méretének köszönhetően, kényelmesen kialakítható egy étkező rész is.

- 35 m² lakótér
- Szeparált konyha
- Redőnyök
- Három rétegű fa nyílászárók
- Kiváló lokáció
- Panoráma

Műszaki adatok:

A ház az 1900-as években épült, téglából.

Házközponti fűtéssel rendelkezik, a melegvízről pedig egy új bojler gondoskodik.

Minőségi, igényes burkolatok, laminált lap a szobában, többi helységben kerámia lapok.

Környék:

12. kerület egyik kedvelt lokációja, minden elérhető perceken belül.

Testnevelési főiskola, MOM park, Déli pályaudvar, Üzletek, Éttermek, Gyógyszertár, Korház.

Tömegközlekedés szempontjából is kiváló az ingatlan elhelyezkedése.

A ház előtt buszmegálló, villamos, M2 metró.

Villamos:17;59;59A;59B;61

Busz:21;21A;39;102;139;140;140A;221

Közös költség:6100Ft

Jogilag rendezett, 1/1 tulajdon!

Felkeltettem érdeklődését, kérem hívjon bizalommal!

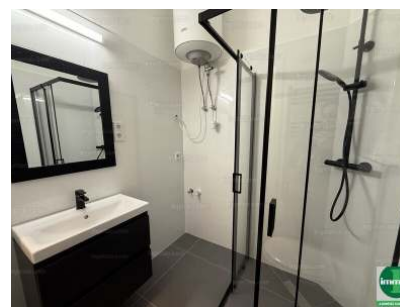
Adatbázisunkban további több ezer ingatlanból választhat, hívjon bizalommal, hogy megtaláljuk a

legmegfelelőbbet!

Hitelre van szüksége? Teljes körű és díjmentes hitel ügyintézással, biztosításkötéssel áll rendelkezésére szakértő kollégánk. Kérje személyre szabott ajánlatunkat!

Ezúton tájékoztatjuk, hogy Ön mint érdeklődő, a hirdetésben megjelölt telefonszám felhívásával hozzájárul személyes adatai – így különösen neve és telefonszáma -, a hirdetést feladó Global DHS Kft. általi - biztonságos és körültekintő - kezeléséhez, nyilvántartásához. E körben, az alábbi linken megismerheti az adatkezelési tájékoztatót.

Az Immo1 Adatvédelmi aloldalán találja a teljes körű tájékoztatást.



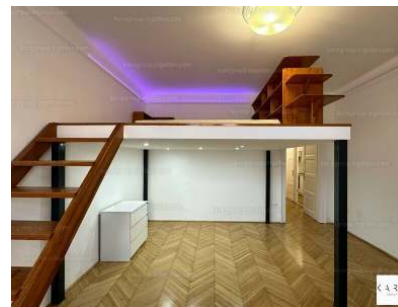
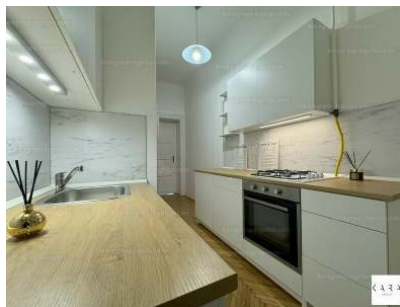
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34735370>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kára Tamás
KARA Real Estate Group
Kft.



+36 70 732 3737



Budapest XII. kerület, Városmajor utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
186 249 Ft
460 €

Alapterület
39 m²

Szobák
1

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Ingtalan állapota | jó állapotú |
| Építés éve | nincs megadva |
| Komfort | összkomfortos |
| Emelet | 2 |
| Épület szintjei | nincs megadva |
| Lift | van |
| Belmagasság | 3 m-nél magasabb |
| Légkondicionáló | nincs |
| Bútorozott | nem |
| Költözhető | nincs megadva |
| Min. bérleti idő | 12 hónap |

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

| | | | |
|------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Átlag gázfogyasztás ⓘ | nincs megadva | Fűtés | nincs megadva |
| Átlag áramfogyasztás ⓘ | nincs megadva | Szigetelés | nincs megadva |
| Rezsiköltség | nincs megadva | | |
| Közös költség | nincs megadva | Energetikai tanúsítvány | nincs megadva |

A KARA Group egy kézből biztosítja önnek a Budapesti Ingatlanpiac Exclusive ingatlanjait, segítségünkkel minimálisra csökkentheti az ideális ingatlan megtalálására fordított időt.

Kérje ügynökségünk tanácsadójától az egyedileg személyre, vállalkozására szabott ajánlatunkat, hogy Ön fő tevékenységére tudjon koncentrálni.

Kérjük, vegye figyelembe, hogy az első három fotó illusztráció, a lakás bútorok nélkül kerül bérbeadásra.

Kategória: téгла lakás

Lakás Bérleti díj: 460 €

Közös költség: 16.900 HUF

Kaució mértéke: 2 havi bérleti díj összege

Minimum bérleti idő: 12 Hónap

A megadott árak havonta, a parkolók esetében helyenként értendők.

A Városmajor utca a XII. kerület egyik kellemes, zöldövezeti része, amely kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik és közel van több fontos közlekedési csomóponthoz is.

A 39 négyzetméteres lakás, frissen festve, frissen csiszolt parkettával, modern újszerű konyhabútorral várja leendő bérlőjét.

Környezet: A Városmajor utca a budai oldalon található, a Városmajor park közvetlen közelében, Hegyvidék uszodával szemben helyezkedik el az ingatlan. A Városmajor parkja ideális hely a kikapcsolódásra, futásra, vagy egy kellemes sétára, és kiválóan alkalmas a természetközeli életmód kedvelői számára. A környék nyugodt, de ugyanakkor elérhető távolságban van Budapest belvárosától is. Emellett a környéken megtalálhatóak kisebb üzletek, kávézók, pékségek, valamint kulturális és közösségi létesítmények.

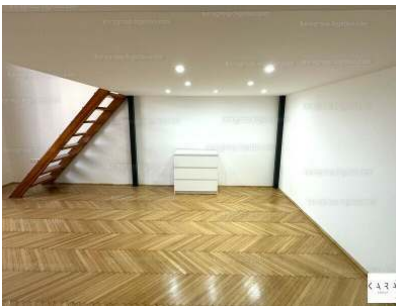
További előnyt nyújt a közeli Mammút Bevásárlóközpont, amely néhány perces sétával elérhető. A Mammút az egyik legnagyobb bevásárlóközpont Budapesten, ahol számos üzlet, étterem, kávézó, mozi és szolgáltatás várja a látogatókat. Így mindennapi bevásárlás, kikapcsolódás vagy akár szórakozás is kényelmesen elérhető közelségben van.

Megközelíthetőség: A lakás közlekedési szempontból kiváló helyen található. Mindössze néhány perces sétára van a Széll Kálmán tértől, amely Budapest egyik legforgalmasabb közlekedési csomópontja. Innen könnyedén elérhető a 2-es metró, számos villamos (pl. 4-es, 6-os) és buszjárat,

amelyek gyors kapcsolatot biztosítanak a belváros és a budai oldalon található egyéb kerületek felé is. A Krisztina körút közelsége pedig autóval is kényelmes közlekedést biztosít, hiszen közvetlen hozzáférést nyújt a budai főútvonalakhoz.

A környéken található még a Déli pályaudvar, amely a vasúti közlekedést is elérhetővé teszi, így az ingázók számára is ideális választás lehet.

Parkolás: Az utcában és a környező területeken fizetős parkolóhelyek találhatóak, de a Városmajor környékén sok helyen lehet viszonylag könnyen parkolni, illetve több parkolóház is rendelkezésre áll a környéken.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34416006>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Móra Péter
Móraingatlan.hu

Ellenőrzött Partner

+36 30 948 8730



Budapest I. kerület, Krisztina körút

Kiadó téglalakás

Ár havonta
250 000 FtAlapterület
50 m²Szobák
2

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Ingatlan állapota | jó állapotú |
| Építés éve | nincs megadva |
| Komfort | összkomfortos |
| Emelet | 4 |
| Épület szintjei | 5 |
| Lift | van |
| Belmagasság | 3 m-nél magasabb |
| Légkondicionáló | nincs |
| Bútorozott | igen |
| Költözhető | nincs megadva |
| Min. bérleti idő | 12 hónap |

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Akadálymentesített | nincs megadva |
| Fürdő és wc | külön helyiségben |
| Tájolás | nincs megadva |
| Kilátás | utcai |
| Erkély mérete | 2 m² |
| Kertkapcsolatos | nem |
| Tetőtér | nem tetőtéri |
| Gépesített | igen |
| Kisállat | nem hozható |
| Dohányzás | megengedett |
| 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 | | |

A Móra Ingatlantól kiadó, 50 nm-es, 2 szobás lakást kínálunk Budapest I. kerületében, a Déli pályaudvarnál. A lakás a Krisztina körút melletti csendes kis utcában található egy liftes társasház IV. emeletén. A lakás teljes felszereléssel, gyönyörű bútorokkal ellátott, 1-2 felnőtt részére ajánljuk. A lakásban több beépített szekrény is van.

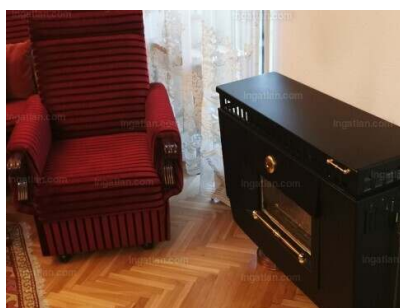
A lakás 2 éve lett teljesen felújítva. Ablakai szigetelt műanyagra lettek cserélve. A fürdőszobában zuhanykabin van beszerelve. Mosógép és a hűtő is tartozéka a lakásnak. A fából készült bejáratú ajtót egy biztonsági rács is védi. A környék nagyon biztonságos.

Rezsije órák, fogyasztás szerint fizetendő.
Fűtése gázkonvektorral megoldott.
Dohányzás az erkélyen megengedett.

Ára 250 ezer Forint havonta + rezsi. Azonnal költözhető 1 havi bérleti díj és két havi kaució megfizetésével. A költözéshez 1 éves szerződés megkötése szükséges, de a szerződés igény szerint meghosszabbítható.

Kiváló a tömegközlekedés. Iskola, boltok orvosi rendelő a közelben.

Bármilyen kérdés esetén keressen bizalommal!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33270580>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Schwartzter Ferenc utca

Kiadó téгла lakás

| | | |
|------------|-------------------|--------|
| Ár havonta | Alapterület | Szobák |
| 230 000 Ft | 44 m ² | 1 |

| | | | |
|------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| Ingatlan állapota | felújított | Akadálymentesített | nincs megadva |
| Építés éve | nincs megadva | Fürdő és wc | egy helyiségben |
| Komfort | összkomfortos | Tájolás | dél |
| Emelet | 1 | Kilátás | utcai |
| Épület szintjei | 3 | Erkély mérete | nincs megadva |
| Lift | van | Kertkapcsolatos | nincs megadva |
| Belmagasság | 3 m-nél magasabb | Tetőtér | nem tetőtéri |
| Légkondicionáló | van | Gépesített | igen |
| Bútorozott | megegyezés szerint | Kisállat | hozható |
| Költözhető | azonnal | Dohányzás | nem megengedett |
| Min. bérleti idő | 12 hónap | Parkolás | utca, közterület |
| Átlag gázfogyasztás ⓘ | nincs megadva | Fűtés | gázkazán, hűtő-fűtő klíma |
| Átlag áramfogyasztás ⓘ | nincs megadva | Szigetelés | nincs megadva |
| Rezsiköltség | 30 000 Ft/hó | Energetikai tanúsítvány | nincs megadva |
| Közös költség | 15 000 Ft/hó | | |

Frissen felújított, 1 emeleti, csendes lakás , utcai ablakkal , cirkófűtéssel, hűtő-fűtő teljesen új klímákkal, új bejárati ajtóval (rács /új záruk van), szigetelt frissen mázolt nyílászárókkal 230e Ft.os irányáron kiadó . Konyha, fürdő felszerelt, bútorozva vagy bútorozatlanul. Ingatlanosok ne keressenek! Kaució szükséges! Minimum 1 év, közjegyzői okirattal.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34661010>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.