

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület
13043/5/A/5 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:

2025.04.23

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

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:	lakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I 3043/5/A/5 hrsz.	
Természetben:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I 3043/5/A/5 hrsz.	
HRSZ:	I 3043/5/A/5	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Ingotlan nettó alapterülete:	54 m ²	
Ingotlan redukált alapterülete:	54 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	lakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingotlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingotlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	I	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam / Költség alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.04.23	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	75 600 000	Forint
	Azaz Hetvenötmillió-Hatszázezer Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni 1/1 hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz. alatti ingatlan 1/1 **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de a szemle során vízórát fotózni nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan a földszinten az 1/A jelű ajtó. Az ingatlanból nyíló tároló/teraszt jellegére való tekintettel alapterületét redukáltuk. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alaprajz szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó

adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

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

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

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

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (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: 2025.04.02

1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A		belterület
Hrsz:		I 3043/5/A/5
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	lakás	
Területe:	55	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	3.	
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:	Budapest 2. kerület
Lakosainak száma:	85 803 fő
Település leírása:	Budapest II. kerülete a Duna jobb partján, Budán fekszik. Északon a III. kerület, északkeleten Solymár, nyugaton Nagykovácsi és Budakeszi, délen a XII. kerület és az I. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület és a Margit-sziget határolja.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Szilágyi Erzsébet fasor felől közelíthető meg gépjárművel vagy távolsági busszal. Parkolás a telken belül megoldott, vagy 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:	Szabadonálló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.


Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, fsz+3 emelet kiépítésű társasház, földszinten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban a fűtést központi kazán radiátorokkal, a 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	54,405	m ²
Szintek száma	fszt+3em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1930	
		
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tetőszerkezet, héjalás	sátortető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa és műanyag beltéri ajtók, fém ipari kapuk
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 és tetőszerkezete felújítandó. Összességében az épület 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 lakás 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 felében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándékra. 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 tranzakciószámától 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 csökkentették árat a hirdetés ideje alatt.

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

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése

mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekek vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedévében, de a következő fél évre előretekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

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

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot
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 / Költség alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

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

Fentiek alapján a 1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 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:	75,6	MFt	súly:	100%	75,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	44,6	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **75,60 MFt**

75 600 000 Forint

Azaz Hetvenötmillió-Hatszázezer 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 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:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I3043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	13043/5/A/5			
Telek terület:	55			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	7,54 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	18,91 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	11,19 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	2,89 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	0,95 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő	5,83 m ²	parketta	felújítandó
	előszoba	6,16 m ²	parketta	felújítandó
	tároló/terasz 1,87 m2 (50%)	0,94 m ²	beton	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m2)
lakás		54,41 m ²	100%	54,41 m ²
Mindösszesen:		54,41 m ²		54,41 m ²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Budapest II. kerület, Pasaréti út	Budapest XII. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor	Budapest II. kerület, Fillér utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1970	1940	1980
Adat forrása:		saját adat	saját adat	https://ingatlan.com/34710197
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		90 600 000	66 500 000	68 000 000
redukált alapterület (m2)	54,4	56	53	43
nettó alapterület	54,41	56	53	43
fajlagos ár		1 617 857	1 254 717	1 581 395
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.03	2024.02	2025.05
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,15	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 617 857	1 442 925	1 423 256
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés	Pasarét Szilágyi Erzsébet fasor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	54	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 0,95	hasonló 1,00
fűtési mód/komfort	központi radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
építés éve	1930	1970 1,00	1940 1,00	1980 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 375 179	1 370 778	1 423 256
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	54,41	-15%	-5%	0%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 389 737,562			
becsült érték (Ft)	75 608 672			
Becsült érték kerekítve (Ft)	75 600 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciáltabb 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 pénzfolyam” 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 **4 534,57 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 **800 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:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Budapest II. kerület, Pasaréti út	Budapest II. kerület, Fillér utca	Budapest II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	2000	1980	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/ 34706469	https://ingatlan.com/ 33978287	https://ingatlan.com/ 34724740
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		300 000	260 000	395 000
redukált alapterület (m2)	54	50	50	69
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		6 000	5 200	5 725
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.05	2025.05	2025.05
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		5 700	4 940	5 438
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	54	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 0,95	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	központi radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1930	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
iroda-műhely/raktár arány	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	terasz	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 560	4 693	4 351
SÚLYOZÁS				
		-20,00%	-5,00%	-20,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 534,57			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
405	Ft/€ - MNB- napi középárf.	Alapterület:	54	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	55	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		11,20	€/m2/hó	54	m2	piaci	7 310 €	7 485 €	7 665 €	7 849 €	8 037 €	8 230 €	8 428 €	8 630 €	8 837 €	9 049 €
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:																
Összes bérleti bevétel (fszt)			euró/év				7 310	7 485	7 665	7 849	8 037	8 230	8 428	8 630	8 837	9 049
kihasználatlanságból adódó veszteség							365	374	383	392	402	412	421	431	442	452
Működési és behajtási veszteség		1%	Ft/év				73	75	77	78	80	82	84	86	88	90
Összes tervezhető bevétel			euró/év				6 871	7 036	7 205	7 378	7 555	7 736	7 922	8 112	8 307	8 506
Összes működési bevétel			Ft/év				2 782 816	2 849 604	2 917 994	2 988 026	3 059 739	3 133 172	3 208 368	3 285 369	3 364 218	3 444 959
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			800	Ft/m2			43 524	44 569	45 638	46 734	47 855	49 004	50 180	51 384	52 617	53 880
Menedzsment díja		Működési bevétel	1,0%	-a			27 828	28 496	29 180	29 880	30 597	31 332	32 084	32 854	33 642	34 450
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési		Működési bevétel	1,0%	-a			27 828	28 496	29 180	29 880	30 597	31 332	32 084	32 854	33 642	34 450
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			27 828	28 496	29 180	29 880	30 597	31 332	32 084	32 854	33 642	34 450
Egyszeri ráfordítási költség:		Felújítandó épületek korszerűsítésére					-									
Összes kiadás							127 008	130 057	133 178	136 374	139 647	142 999	146 431	149 945	153 544	157 229
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							2 655 808	2 719 547	2 784 816	2 851 652	2 920 091	2 990 173	3 061 938	3 135 424	3 210 674	3 287 730
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)							2 655 808	2 520 433	2 391 958	2 270 033	2 154 322	2 044 510	1 940 295	1 841 392	1 747 530	1 658 453
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,40%													21 787 968
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE															44 600 000 Ft	

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



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

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I3043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/142745/2025

2025.04.02

BUDAPEST ILKER.

Belterület 13043/5/A/5 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint. ajtó:1/A. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	55	1 1	46/1000	magán
Bejegyző határozat: 51509/1994/1994.02.05				
lakás	55	1 1	46/1000	magán
Bejegyző határozat: 51509/1994/1994.02.05				

2. bejegyző határozat: 500002/132/1998/98.01.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55476/1/2000/00.02.03

jogcím: adásvétel 165087/1994.VII.19./ Magyar Állam

jogcím: közbenső tulajdonostól

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A. Hrsz.: 13043/5/A/5



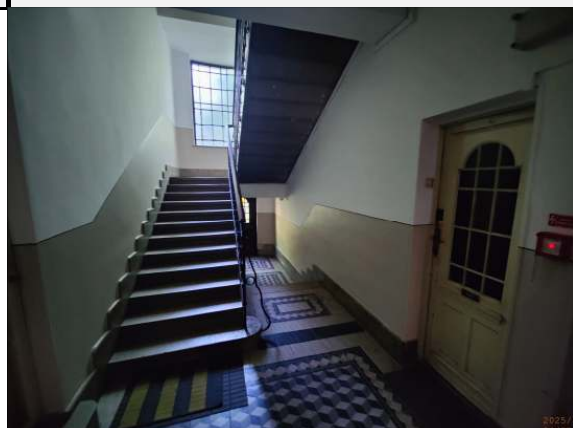
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



házsám

lh.

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A.

Hrsz.:

13043/5/A/5



ajtószám



előszoba



villanyóra



gázóra



fürdő



fürdő

Fényképek

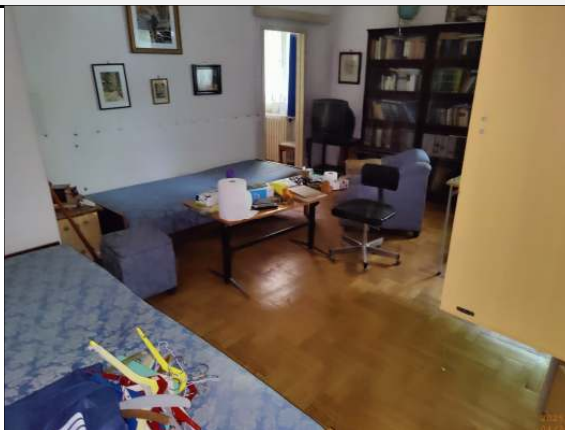
Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A.

Hrsz.:

13043/5/A/5



fürdő, bojler



szoba



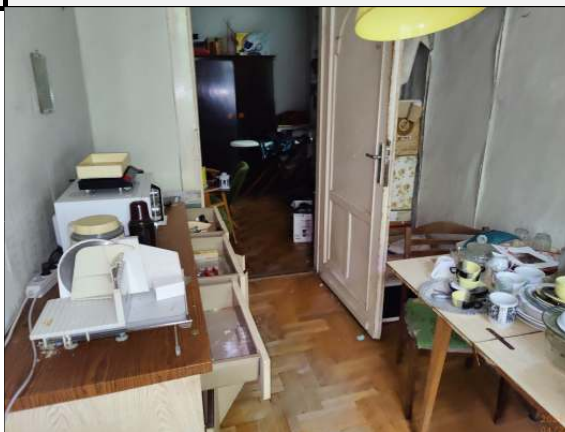
szoba



szoba



szoba



szoba

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A.

Hrsz.: 13043/5/A/5



szoba



szoba



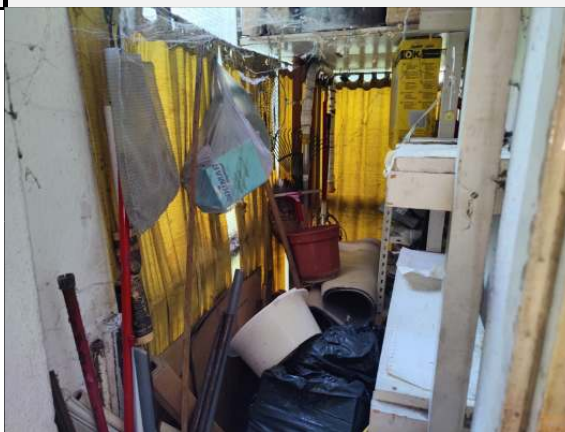
konyha



konyha



wc



külső tár.

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A. Hrsz.: 13043/5/A/5



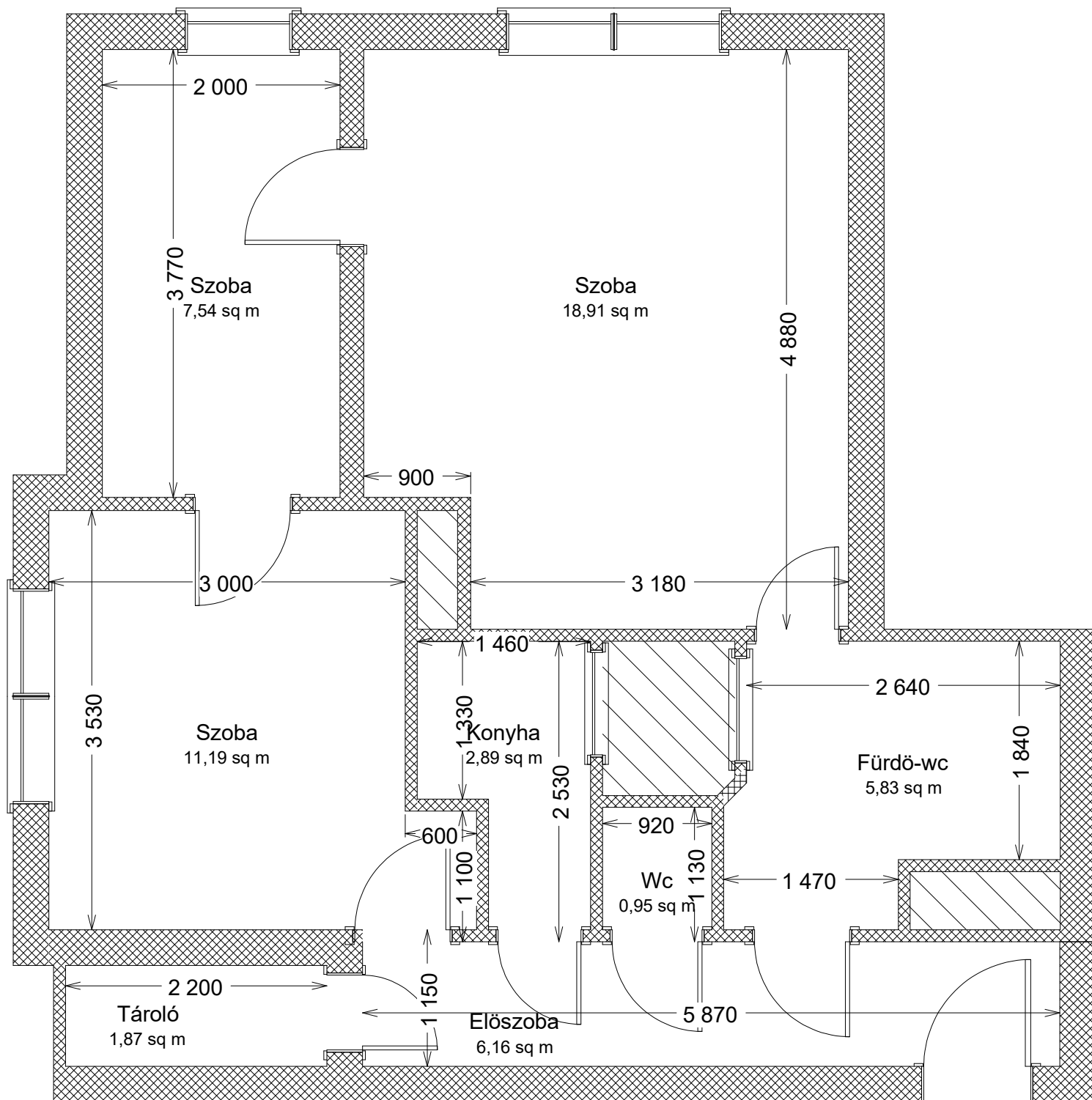
szoba



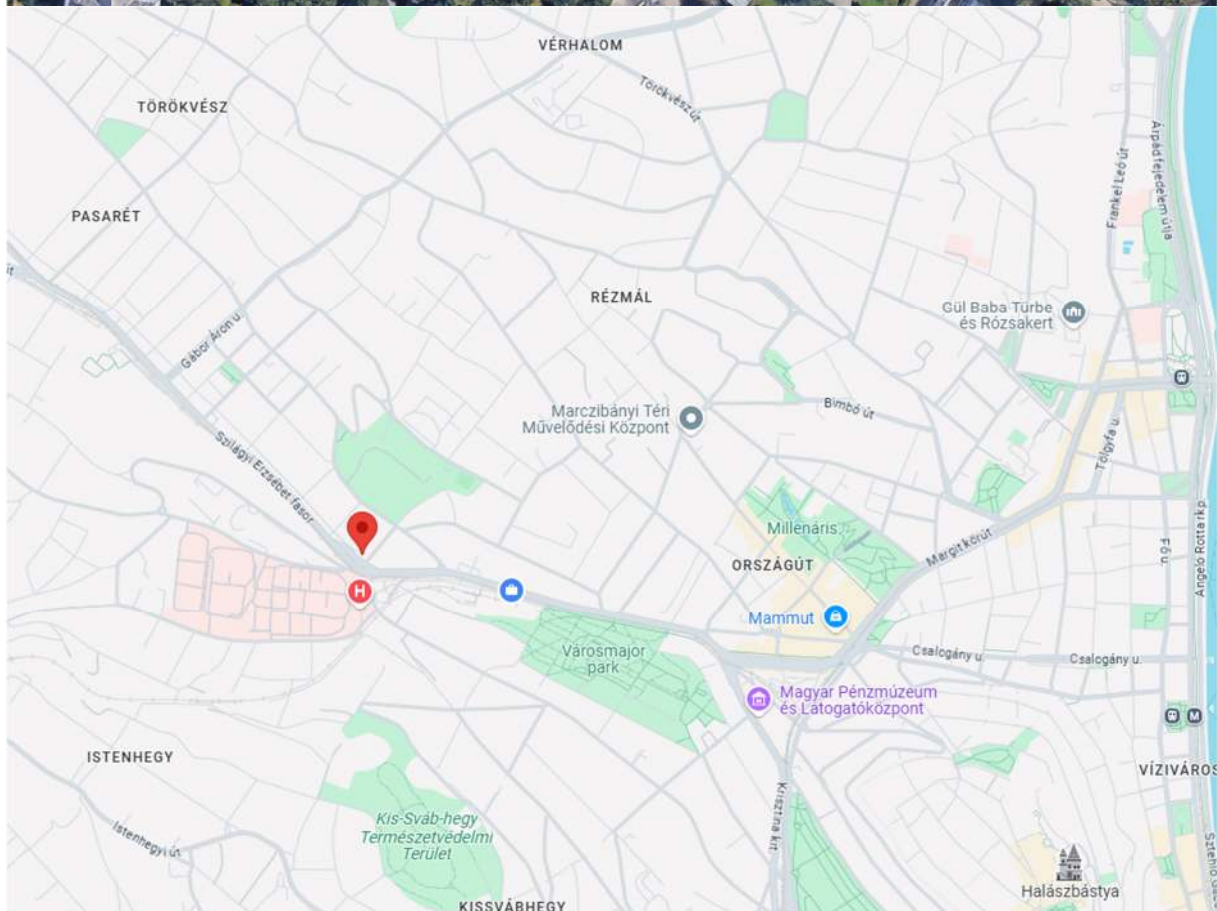
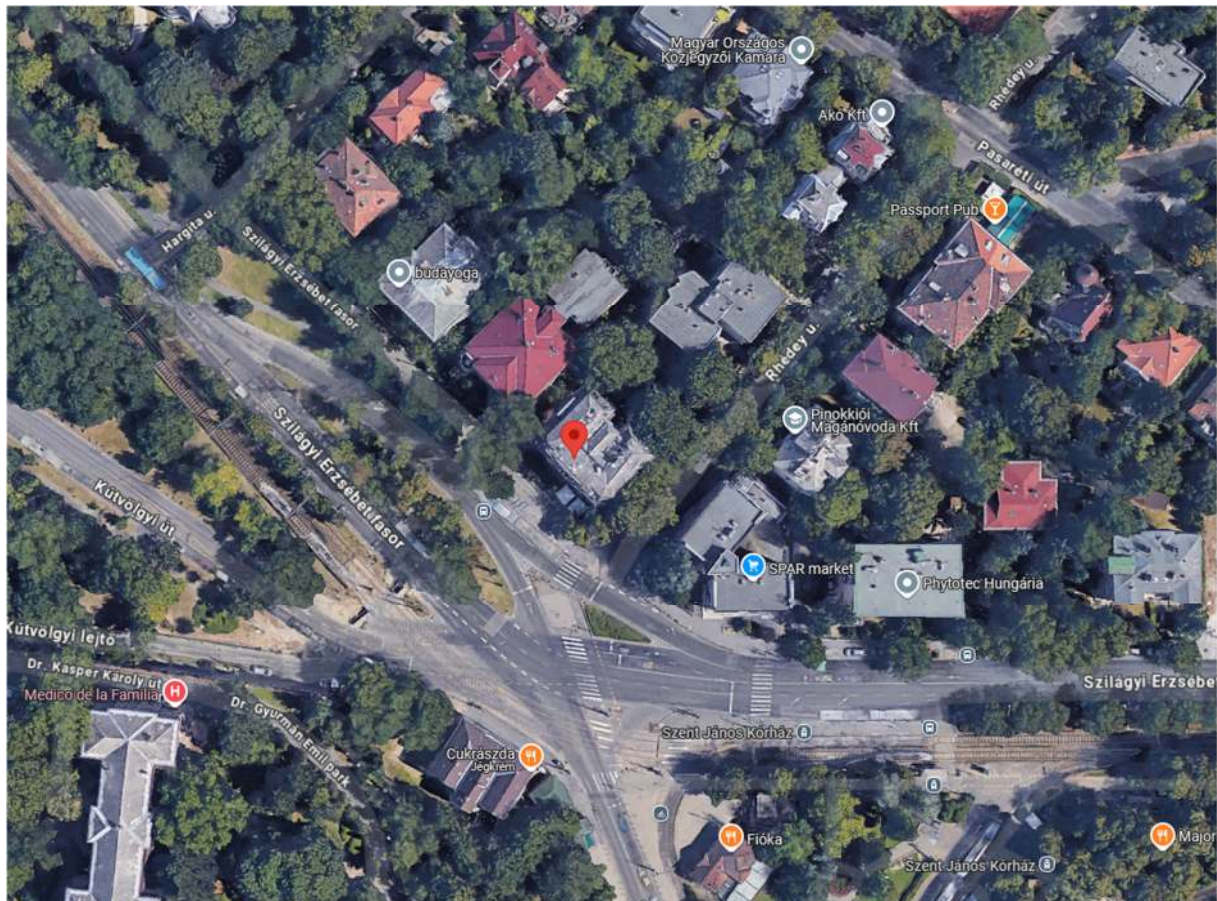
szoba



szoba



Térképek



ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 858 4078



Budapest II. kerület, Fillér utca 34.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
68 millió Ft	43 m ²	1 + 1 fél

Ingatlan állapota	felújítandó	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	nincs megadva	Tájolás	északnyugat
Emelet	1	Kilátás	kertre néz
Épület szintjei	3	Erkély mérete	10 m²
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nem
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	utca, közterület

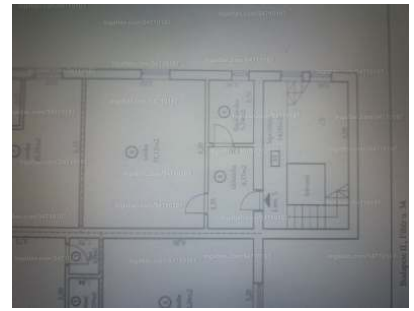
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gáz (konvektor)
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Közös költség

11 000 Ft/hó

Széll Kálmán tértől, Millenáristól, Városmajortól 6-10 perc sétára de már zöld, hegyvidéki környezetben eladó villaépület első emeletén, oldalkertre néző, felújítandó, 43m²-es lakás. A ház szép zöld, csendes, utcáról nem belátható, apró játszótérszerű kerttel rendelkezik. Az erkély a ház közös padlásterének szélén közös használatúként található. A lakás jelenleg egy szobás, de másfélszobássá alakítható (amerikai konyhásként). Mivel teljesen felújítandó így teljesen saját ízlésre lehet alakítani és a később történő munkálatok is teljesen controllálhatóak (pl.: a megfelelő minőségben és anyagokkal végezték) ellentétben már egy kész felújítással. Jelenleg tulajdoni kap szerint 40m²-es, de az alapító okirat módosítása elkezdődött. Jelenleg nem áll módunkban ingstlanközvetítőt megbízni.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34710197>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Polyakovszky Andrea
Avitek ingatlan

Prémium Partner

+36 30 366 0068



Budapest II. kerület, Pasaréti út

Kiadó téglalakás

Ár havonta
300 000 FtAlapterület
50 m²Szobák
2

Ingatlan állapota	újszerű	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	2001 és 2010 között	Tájolás	délnyugat
Komfort	összkomfortos	Kilátás	kertre néz
Emelet	földszint	Erkély mérete	11 m²
Épület szintjei	4	Kertkapcsolatos	igen
Lift	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Gépesített	igen
Légkondicionáló	van	Kisállat	nincs megadva
Bútorozott	részben	Dohányzás	nem megengedett
Költözhető	azonnal	Parkolás	teremgarázs hely - kötelező kibérelni
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolóhely ára	30 000 Ft/hó
Akadálymentesített	nincs megadva		

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, padlófűtés
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van
Rezsiköltség	20 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	30 Ft/hó		

Bp., 2. ker. PASARÉTEN, kertkapcsolatos lakás kiadó AUTÓBEÁLLÓVAL

For English, please, scroll down

Szeretne a Pasaréti tér közelében CSENDES, ÚJSZERŰ lakást bérelni? Kérem, írja meg kommentben!

Főbb jellemzői néhány szóban:

- csendes, kertkapcsolatos terasz
- bútorozatlan, gépesített
- légkondi
- autóbeálló teremgarázsban

Részletes információk a lakásról:

Bp., 2. ker. PASARÉTI úton, Pasaréti tér közelében található lakóparkban, 50 nm-es, 11 nm teraszos, nappali + 1 hálószobás, földszinti, kertkapcsolatos, bútorozatlan, gépesített lakás kiadó autóbeállóval. A csendes, újszerű lakás délnyugati fekvésű, teraszáról gyönyörködhetünk a szép, zöld kertben. A dupla, fa ablakok redőnyökkel felszereltek. Biztonsági bejárati ajtó védi a lakást, valamint riasztó is rendelkezésre áll.

Az amerikai konyhában beépített bútor, elektromos főzőlap, sütő, mosogatógép, hűtő rendelkezésre áll. A fürdőszobában kád és zuhany, mosdó és mosógép található. Az előszobában beépített szekrény és a hálószobában ruhásszekrény biztosít helyet a tárolásra.

Videóbejárás, alaprajz megtekinthető a hirdetésben.

A fűtést cirkó kazán biztosítja, a hidegburkolatok alatt padlófűtéssel.

A közös költség vízzel 30 000 Ft, a rezsi kb. 20 000 Ft/hó

A teremgarázsban 1 autó részére beállási lehetőség 30 000 Ft/hó

Az elegáns, madárcsicsergős lakóparkban található, karbantartott társasház 2007-ben épült, gondozott kert veszi körül.

Pár lépésre elérhető a 5 és 29-es busz és a 61, 56 villamosok.

A közelben a Rózsadomb Bevásárlóközpont, a Pasaréti téren Aldi, posta és vendéglátóhelyek találhatóak.

Remek szabadidős programokat nyújtanak a közeli kirándulóhelyek, barlangok.

Bérleti díj: 300 000 Ft/hó + rezsi + 30 000 Ft/hó 1 teremgarázs hely

Minimum 1 évre bérelhető, 2 havi kaucióval, azonnal költözhető.

Várom megtisztelő érdeklődését akár hétvégén is.

English

Bp., District 2, PASARÉT, garden-connected apartment for rent WITH CAR PARK

Would you like to rent a QUIET, NEW apartment near Pasaréti Square? Please write in a comment!

Main features in a few words:

- quiet, garden-connected terrace
- unfurnished, equipped
- air condition
- car parking in a garage

Detailed information about the apartment:

Bp., District 2, PASARÉTI ROAD, in a residential park near Pasaréti Square, 50 sqm, 11 sqm terrace, living room + 1 bedroom, ground floor, garden-connected, unfurnished, equipped apartment for rent with car parking.

The quiet, new like apartment is southwest-facing, and from its terrace you can admire the beautiful, green garden. The double, wooden windows are equipped with shutters. A security entrance door protects the apartment, and an alarm is also available.

The American kitchen has built-in furniture, electric hob, oven, dishwasher, and refrigerator. The bathroom has bathtub and shower, sink, and washing machine. A built-in wardrobe in the hallway and a wardrobe in the bedroom provide storage space.

Video tour, floor plan can be viewed in the ad.

The heating is provided by a circular boiler, with underfloor heating under the cold tiles.

The common cost including water is 30,000 HUF, and the utility costs are approx. 20,000 HUF/month

The possibility of parking for 1 car in the garage is HUF 30 000/month

The well-maintained condominium located in an elegant, bird-chirping residential park was built in 2007 and is surrounded by a well-kept garden.

Buses 5 and 29 and trams 61 and 56 are a few steps away.

The Rózsadomb Shopping Center is nearby, and there is an Aldi, post office, and restaurants on Pasaréti Square.

The nearby hiking trails and caves offer great leisure programs.

Rental fee including parking: 300,000 HUF/month + utilities + 30 000 HUF/month parking in the garage

Minimum rent for 1 year, 2 months deposit, ready to move in immediately.

You can contact me in English as well even on the weekends





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34706469>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Erdélyi Krisztina
Pasarét Ingatlanüzlet Management
Kft.

**+36 30 250 5040**

Budapest II. kerület, Fillér utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
260 000 Ft

Alapterület
50 m²

Szobák
2

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	délnyugat
Emelet	félemelet	Kilátás	kertre néz
Épület szintjei	nincs megadva	Erkély mérete	4 m²
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Gépesített	igen
Bútorozott	megegyezés szerint	Kisállat	nincs megadva
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva	Fűtés	gázkazán

Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

II.Fillér utca tetején, csendes, rendezett házban remek beosztású , erkélyes, néhány éve felújított 2 külön bejáratú szobás lakás.

Modern, konyha, nagy gardrób az előszobában, külön wc, Dny-i fekvésű erkély.

A nyílászárók cseréjének megrendelése megtörtént, így elkerülhetetlen a rácsok és új ablakok, erkélyajtó lesz.

A lakásban néhány dolgot a tulajdonos frissített:

zuhanycsere , festés, lámpák cseréje

Parkolási engedély kiváltása lehetséges.

Kulcs van, rugalmas mutató.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33978287>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 421 5591



Budapest II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor

Kiadó téglalakás

Ár havonta 395 000 Ft 1000 €	Alapterület 69 m²	Szobák 2
---	--	--------------------

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	1950 és 1980 között
Komfort	összkomfortos
Emelet	2
Épület szintjei	5
Lift	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	van
Bútorozott	nincs megadva
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	dél
Kilátás	panorámás
Erkély mérete	5 m²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület

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

KIADÓ PRÉMIUM LAKÁS A 2. KERÜLETBEN A SZILÁGYI ERZSÉBET FASORON!

Tágas terek, gyönyörű panoráma, világos, napos lakás

Budapest egyik legkedveltebb részén, a Szilágyi Erzsébet fasoron kiadó egy 69 nm-es, nappali + 1 hálósobás, teljes körűen és prémium minőségben felújított lakás.

Elosztása: tágas, világos nappali erkéllyel és kilátással a Városmajorra és a Kis-Sváb hegyre. Külön nyíló hálósoba, gardrób, modern fürdőszoba, teljesen új, gépesített konyha.

Kiváló lokáció: könnyű közlekedés, zöld környezet, közelben üzletek, kávézók és parkok.
Igényes belső tér: minőségi burkolatok, prémium konyhai és fürdőszobai felszereltség, elegáns design.

Ha egy modern, kényelmes és elegáns otthont keresel a város egyik legjobb részén, ne hagyd ki ezt a lehetőséget, május 15-től bérelhető!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34724740>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.