

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület  
7056/0/A/6 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 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 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		
Quadrigo Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelt ingatlan megnevezése:	öröklakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	
Természetben:	I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	
HRSZ:	7056/0/A/6	
Telek terület:	46 m <sup>2</sup>	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	46 m <sup>2</sup>	
Ingatlan nettó alapterülete:	46 m <sup>2</sup>	
Ingatlan redukált alapterülete:	46 m <sup>2</sup>	
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	
ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	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:	56 600 000	Forint
	Azaz Ötvenhatmillió-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 értékként értendő.		
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap	

## 4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 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, de a szemle során fotózni nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan a földszinten a 6-os melletti 5-ös lakás. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" nyilvántartás 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 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 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 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: 2022.04.06

I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5.		belterület
Hrsz:		7056/0/A/6
Széljegy:		
<b>Tulajdoni lap I. része:</b>		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	46	
I.		
<b>Tulajdoni lap II. része:</b>		
bejegyzés száma:	I.	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
<b>Tulajdoni lap III. része:</b>		

Megjegyzés: -



## 5.2 Közművek

<b>Víz</b>	Közmű hálózatra csatlakoztatott
<b>Villany</b>	Közmű hálózatra csatlakoztatott
<b>Gáz</b>	Közmű hálózatra csatlakoztatott
<b>Csatorna</b>	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+3 emelet kiépítésű liftes társasház, földszinten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A lakásban a fűtést gázkonvektor 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	46,4 m <sup>2</sup>	
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	-	cserépkályha, konvektor
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. Össességében a lakás felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

#### Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

#### Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint öröklakás besorolású ingatlan.

## 6.0 Értébecslés

### 6.1 Piaci helyzetelemzés

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 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 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 negyedében, 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 negyedében 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 negyedében, 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 negyedében 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 negyedének 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 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 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:	56,6	MFt	súly:	100%	56,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	30,4	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **56,60 MFt**

**56 600 000 Forint**

**Azaz Ötvenhatmillió-Hatszázezer 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 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------

## Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7056/0/A/6			
Telek terület:	46			
	<b>helyiségek:</b>	<b>területe:</b>	<b>burkolat:</b>	<b>állapot:</b>
lakás	szoba	9,43 m <sup>2</sup>	parketta	felújítandó
	szoba	17,92 m <sup>2</sup>	parketta	felújítandó
	előszoba	9,78 m <sup>2</sup>	kerámia	felújítandó
	fürdő	2,96 m <sup>2</sup>	kerámia	felújítandó
	kamra	1,61 m <sup>2</sup>	kerámia	felújítandó
	fürdő	4,70 m <sup>2</sup>	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény	Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	
lakás	46,40 m <sup>2</sup>	100%	46,40 m <sup>2</sup>	
<b>Mindösszesen:</b>	<b>46,40 m<sup>2</sup></b>		<b>46,40 m<sup>2</sup></b>	

## Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Budapest XII. kerület, Alkotás utca 23-25	Budapest XII. kerület, Maros utca	Budapest XII. kerület, Greguss utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1930	1914
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com/34668110">https://ingatlan.com/34668110</a>	<a href="https://ingatlan.com/34739691">https://ingatlan.com/34739691</a>	<a href="#">saját adat</a>
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		57 000 000	79 900 000	58 700 000
redukált alapterület (m2)	46,0	37	50	48
nettó alapterület	46,40	37	50	48
<b>fajlagos ár</b>		<b>1 540 541</b>	<b>1 598 000</b>	<b>1 222 917</b>
kínálati/adásvétel		kínálat	kínálat	adásvétel
kínálati/adásvétel időpontja		2025.05	2025.05	2025.04
kínálati/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 386 486	1 438 200	1 222 917
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
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	46	kisebb	hasonló	hasonló
		0,95	1,00	1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		0,95	0,90	1,00
fűtési mód/komfort	komfortos cserépkályha, konvektor	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építés éve	1930	1950	1930	1914
		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	hasonló
		1,00	0,95	1,00
egyéb		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>1 247 838</b>	<b>1 222 470</b>	<b>1 222 917</b>
<b>SÜLYÖZÉS</b>				
számítás alapját képező terület	46,00	-10%	-15%	0%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 231 074,835			
becsült érték (Ft)	<b>56 629 442</b>			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>56 600 000</b>			

## 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 **3 675,69 Ft/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>**-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/m<sup>2</sup>/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](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
<b>Átlag</b>		<b>6,63</b>

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%
<b>Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)</b>	<b>7,40%</b>

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 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 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:		<a href="https://ingatlan.com/34416006">https://ingatlan.com/34416006</a>	<a href="https://ingatlan.com/33270580">https://ingatlan.com/33270580</a>	<a href="https://ingatlan.com/34661010">https://ingatlan.com/34661010</a>
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		186 249	250 000	230 000
redukált alapterület (m2)	46	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	46	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	komfortos cserépkályha, konvektor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	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		3 438	3 825	3 764
SÚLYOZÁS				
		-20,00%	-15,00%	-20,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 675,69			



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:	46	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		9,08	€/m2/hó	46	m2	piaci	5 010 €	5 130 €	5 253 €	5 379 €	5 508 €	5 641 €	5 776 €	5 915 €	6 057 €	6 202 €
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:					46	m2										
Összes bérleti bevétel (fszt)			euró/év				5 010	5 130	5 253	5 379	5 508	5 641	5 776	5 915	6 057	6 202
kihasználatlanságból adódó veszteség							250	257	263	269	275	282	289	296	303	310
Működési és behajtási veszteség		1%	Ft/év				50	51	53	54	55	56	58	59	61	62
Összes tervezhető bevétel			euró/év				4 709	4 822	4 938	5 057	5 178	5 302	5 429	5 560	5 693	5 830
Összes működési bevétel			Ft/év				1 907 244	1 953 018	1 999 890	2 047 887	2 097 037	2 147 365	2 198 902	2 251 676	2 305 716	2 361 053
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			800	Ft/m2			36 800	37 683	38 588	39 514	40 462	41 433	42 428	43 446	44 488	45 556
Menedzsment díja		Működési bevétel	1,0%	-a			19 072	19 530	19 999	20 479	20 970	21 474	21 989	22 517	23 057	23 611
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési		Működési bevétel	1,0%	-a			19 072	19 530	19 999	20 479	20 970	21 474	21 989	22 517	23 057	23 611
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			19 072	19 530	19 999	20 479	20 970	21 474	21 989	22 517	23 057	23 611
Egyszeri ráfordítási költség:							-									
Összes kiadás							94 017	96 274	98 584	100 950	103 373	105 854	108 395	110 996	113 660	116 388
ÉVENKÉNTI CASH FLOW ( A-B )							1 813 226	1 856 744	1 901 306	1 946 937	1 993 663	2 041 511	2 090 508	2 140 680	2 192 056	2 244 665
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 )							1 813 226	1 720 801	1 633 086	1 549 842	1 470 842	1 395 869	1 324 717	1 257 192	1 193 109	1 132 292
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE					Tőkésítési ráta	7,40%										
(örökjáradék / tőkésítési ráta ) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														30 400 000 Ft		

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 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 7/B fszt. 5. belterület 7056/0/A/6 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.24
------	--	-------------------	------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/199066/2022

2022.04.26

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7056/0/A/6 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 7/B. földszint. ajtó:5.  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	46	1 1	168/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999993/1999/				
2. bejegyző határozat: 190924/1993/1993.09.09				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 190924/1993/1993.09.09				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22				
jogcím: eredeti felvétel 190924/1993/1993.09.09				
jogállás: tulajdonos				
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.				

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 7B. fsz.5

Hrsz.: 7056/0/A/6



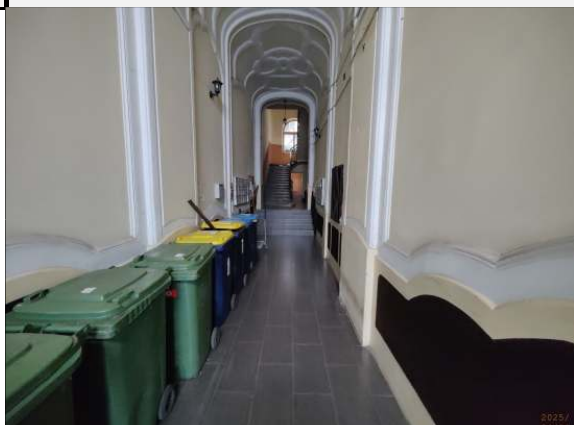
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



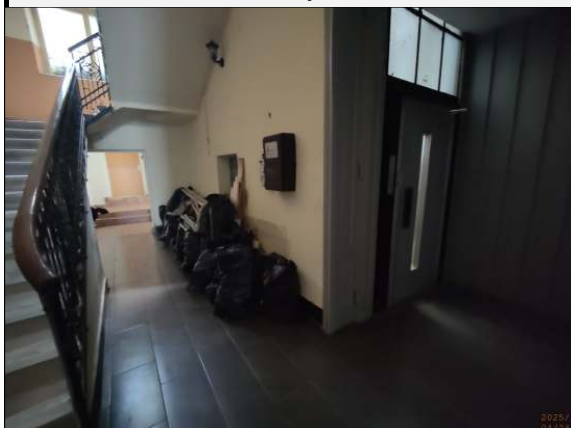
házsám

lh.

# Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 7B. fsz.5

Hrsz.: 7056/0/A/6



lh. Lift



bejárat



ajtószámok



belső udvar



előszoba



konyha



# Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 7B. fsz.5

Hrsz.: 7056/0/A/6



konyha



nappali



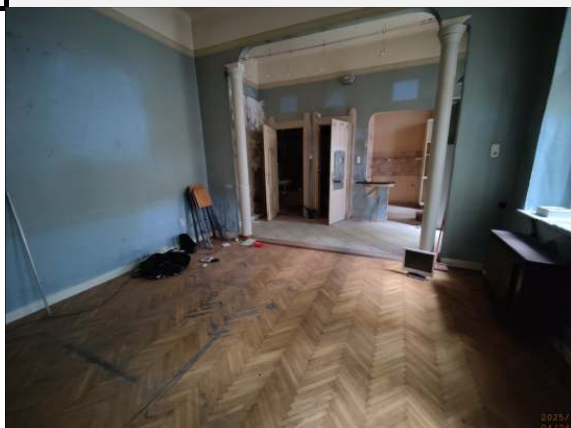
nappali



szoba



szoba



nappali

# Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 7B. fsz.5

Hrsz.: 7056/0/A/6



fürdő



fürdő



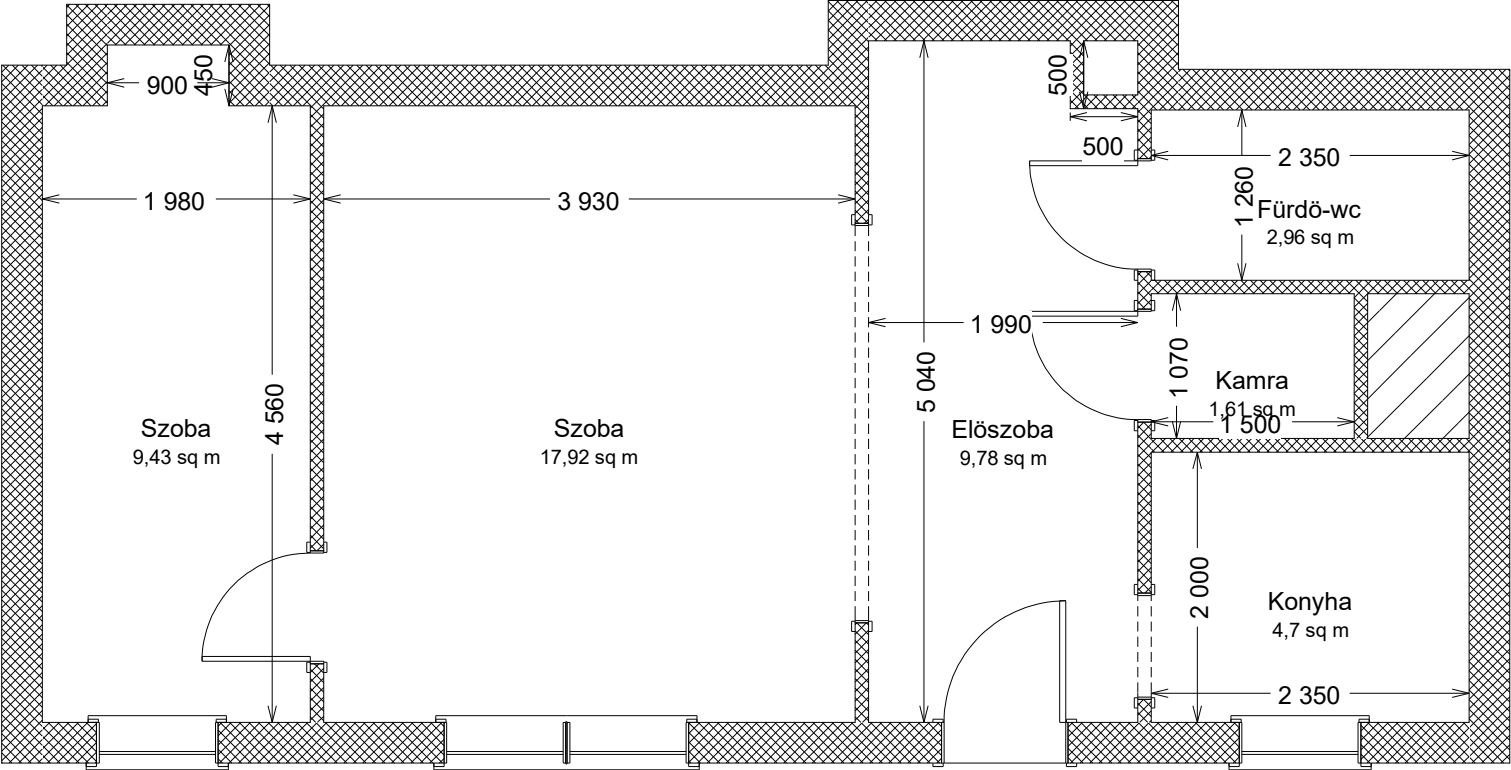
fürdő



kamra

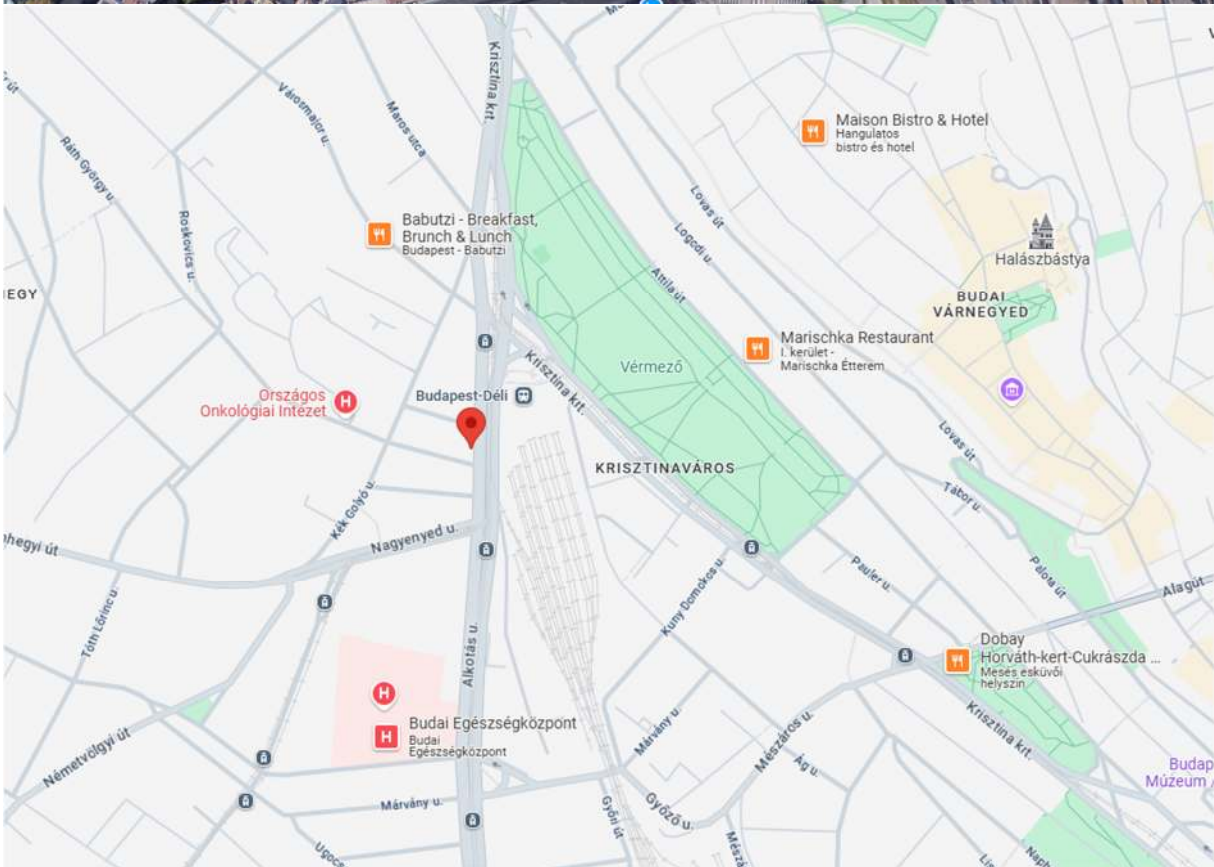


bojler





# Térképek



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 996 1981



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

Eladó téglalakás

Ár  
57 millió FtAlapterület  
37 m<sup>2</sup>Szobák  
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.



## Budapest XII. kerület, Maros utca 9.

### Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
79,90 millió Ft	50 m <sup>2</sup>	2

Ingtalan állapota	jó állapotú
Építés éve	1950 előtt
Komfort	összkomfortos
Emelet	3
Épület szintjei	4
Lift	nincs
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	van

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	kertre néz
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	30 000 Ft/hó

Fűtés	gáz (konvektor)
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

**Közös költség****16 000 Ft/hó**

Eladó a Városmajor parkot és a Vérmezőt összekötő Maros utcában, egy belső udvarra és ősfás kertre néző, 50 m<sup>2</sup>-es, klimatizált (Daikin), kétszobás lakás.

Harmadik emeleti, világos, jelen állapotában is lakható, és akár jól is alakítható. Egy kivételével mindegyik válaszfal mozgatható.

Nappali, hálószoza, konyha, előtér, kamra, WC, fürdőszoba helyiségekből álló, tehermentes, tisztántartott ingatlan. A bejárati ajtó az eredeti pontos mása fából, modern technológiával készült, az ablakok cseréje 2023-ban történt meg, kiváló hő- és hangszigeteléssel. A belmagasság 3.3 m, az egész lakás fölött álmennyezet van, ezzel a kb. 40 cm-es légréteggel a hőszigetelést támogatva. A lakás fölött padlás van, tehát nincs felső szomszéd. A pincében saját, 8 m<sup>2</sup>-es tároló tartozik a lakáshoz.

A vízvezeték 2008-ban, az elektromos hálózatot 2015-ben újítottam fel. A fűtés nagy teljesítményű gázkonvektor elektromos fűtőtestekkel kiegészítve. Új, elektromos bojler van a fürdőszobában. Saját mérőórák mérik a fogyasztást(víz, gáz, villany), a közös költség tulajdoni hányad után fizetendő, jelenleg 16 eFt. A gáz- és áramfogyasztás fűtési szezonban sem haladja meg a kedvezményes keretet. A 2024-es év átlag rezsije összesen, közös költséggel, minden energiaszámlával együtt 30 eFt/hónap volt.

A ház százéves, mives korlátokkal, rendezett udvarral folyamatosan karbantartott, anyagi helyzete rendezett. Négy szintes, lift nélküli, 16 lakásos, hangulatos udvara van, és a belső tájolásnak köszönhetően a lakás is rendkívül csendes.

A belső teret alakíthatjuk, a környék adott. Ez esetben jó környék, két nagy közlekedési csomópont - a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar - között, a rendőrkapitányság biztonságos szomszédságában, két nagy park közelségében, a budai Várnegyedtől 15 perces sétára, a Mammut plázától néhány percre, lombos utcában. (De pl. Székesfehérvár is 40 perc alatt elérhető innen gyorsvonattal.) Üzletek, orvosi rendelők, gyógyszertárak, iskolák, játszóterek, templom szintén sétatávolságban. Parkolni a ház előtt lehet, helyi lakosoknak kedvezményes éves díjért. A 2-es metróvonal, valamint számtalan busz és villamos megállója található a közelben. A város minden pontja felé indul valamilyen tömegközlekedési eszköz.

A berendezési tárgyak jutányos áron megállapodás tárgyát képezhetik.

További információ egyelőre kizárólag üzenetben kérhető.

Ingatlanos és más közvetítő segítségét, köszönöm, NEM KÉREM!

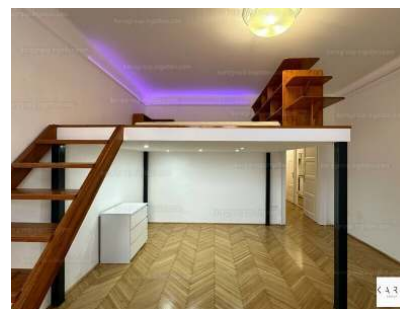
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34739691>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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 m<sup>2</sup>**

Szobák  
**1**

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

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



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.

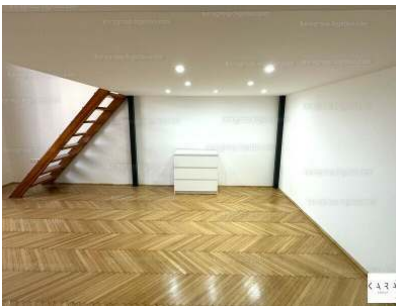
További előnyt nyújt a közeli Mammút Bevásárlóközpont, amely néhány perces sétával elérhető. A Mammút az egyik legnagyobb bevásárlóközpont Budapesten, ahol számos üzlet, étterem, kávézó, mozi és szolgáltatás várja a látogatókat. Így mindennapi bevásárlás, kikapcsolódás vagy akár szórakozás is kényelmesen 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 m<sup>2</sup>Szobák  
2

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

Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Fürdő és wc	<b>külön helyiségben</b>
Tájolás	<b>nincs megadva</b>
Kilátás	<b>utcai</b>
Erkély mérete	<b>2 m<sup>2</sup></b>
Kertkapcsolatos	<b>nem</b>
Tetőtér	<b>nem tetőtéri</b>
Gépesített	<b>igen</b>
Kisállat	<b>nem hozható</b>
Dohányzás	<b>megengedett</b>
Parkolás	<b>nincs megadva</b>



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 <sup>2</sup>	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 ablakokkal , cirkófűtéssel, hűtő-fűtő teljesen új klímákkal, új bejárati ajtóval (rács /új zárok 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.