

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület
9275/2/A/5 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbcszlő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbcszlő (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 értékbcszlés fordulónapja:

2025.04.23

Cím:	I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/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

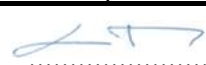
- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító 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):	I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	
Természetben:	I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	
HRSZ:	9275/2/A/5	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Ingatlan nettó alapterülete:	21 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	21 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	lakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	átlagos	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.04.23	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	34 000 000	Forint
	Azaz Harmincnégymillió Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	



Értékbécselő:


.....
Laci Tamás

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de a szemle során víz és gázórát fotózni nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan az emeletre felérve jobbra a 16-os ajtó. 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:	1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

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: 2013.07.04

1121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16		belterület
Hrsz:		9275/2/A/5
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	lakás	
Területe:	19	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	I.	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

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

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. 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 Széchenyihegy városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Széchenyihegy városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Agancs út felől közelíthető meg gépjárművel vagy busszal. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen fizetős övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz
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 Széchenyihegy városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

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

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1940-ben épült, hagyományos szerkezetű, fsz+2 emelet kiépítésű társasház, 1. emeletén található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift segíti a szintek közötti mozgást. A lakásban a fűtést házközponti kazán, melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel átlagos állapotúnak mondható.

lakás		
Nettó alapterülete	20,58 m ²	
Szintek száma	fszt+2em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1940	
		
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tető szerkezet, héjalás	összetett tető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	központi	radiátor
Melegvíz	villanybojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tető szerkezete átlagos. Összességében az épület átlagos 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.

Cím:	1121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

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 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 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)
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 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/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:	34,0	MFt	súly:	100%	34,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	26,6	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **34,00 MFt**

34 000 000 Forint

Azaz Harmincnégymillió 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:	1121. Bp. Agancs út 28-30 l.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	9275/2/A/5			
Telek terület:	19			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	5,68 m ²	parketta	átlagos
	szoba	7,92 m ²	parketta	átlagos
	fürdő	2,37 m ²	kerámia	átlagos
	konyha	4,61 m ²	kerámia	átlagos
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		20,58 m ²	100%	20,58 m ²
Mindösszesen:		20,58 m²		20,58 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Budapest XII. kerület, Agancs út	Budapest XII. kerület, Agancs út	Budapest XII. kerület, Agancs út
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1940	1940	1940	1940
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34650148	https://ingatlan.com/34749719	https://ingatlan.com/34750652
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		60 000 000	59 900 000	54 000 000
redukált alapterület (m2)	19,0	28	26	29
nettó alapterület	19,00	28	26	29
fajlagos ár		2 142 857	2 303 846	1 862 069
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2025.05	2025.05	2025.01
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 928 571	2 073 462	1 862 069
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	19	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
fűtési mód/komfort	központi radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1940	1940 1,00	1940 1,00	1940 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 735 714	1 866 115	1 768 966
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	19,00	-10%	-10%	-5%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 790 265,063			
becsült érték (Ft)	34 015 036			
Becsült érték kerekítve (Ft)	34 000 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási 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 **7 664,11 Ft/m²/hó**;

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

Bérbeadás költségei:

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

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

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

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

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

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

Hó végén		10 év
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:	1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Budapest XII. kerület, Karthauzi utca	Budapest XII. kerület, Agancs út	Budapest XII. kerület, Melinda út
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1940	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34657031	https://ingatlan.com/34666884	https://ingatlan.com/34505417
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		160 000	240 000	250 000
redukált alapterület (m2)	19	17	30	31
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		9 412	8 000	8 065
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)		8 941	7 600	7 661
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	19	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	központi radiátor	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1940	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
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		8 494	7 220	7 278
SÚLYOZÁS				
		-5,00%	-5,00%	-5,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	7 664,11			



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:	19	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	19	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		18,92	€/m2/hó	19	m2	piaci	4 315 €	4 418 €	4 524 €	4 633 €	4 744 €	4 858 €	4 974 €	5 094 €	5 216 €	5 341 €
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:					19	m2										
Összes bérleti bevétel (fszt)			euró/év				4 315	4 418	4 524	4 633	4 744	4 858	4 974	5 094	5 216	5 341
kihasználatlanságból adódó veszteség							216	221	226	232	237	243	249	255	261	267
Működési és behajtási veszteség		1%	Ft/év				43	44	45	46	47	49	50	51	52	53
Összes tervezhető bevétel			euró/év				4 056	4 153	4 253	4 355	4 459	4 566	4 676	4 788	4 903	5 021
Összes működési bevétel			Ft/év				1 642 573	1 681 995	1 722 363	1 763 699	1 806 028	1 849 373	1 893 758	1 939 208	1 985 749	2 033 407
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			500	Ft/m2			9 500	9 728	9 961	10 201	10 445	10 696	10 953	11 216	11 485	11 760
Menedzsment díja		Működési bevétel	1,0%	-a			16 426	16 820	17 224	17 637	18 060	18 494	18 938	19 392	19 857	20 334
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési		Működési bevétel	1,0%	-a			16 426	16 820	17 224	17 637	18 060	18 494	18 938	19 392	19 857	20 334
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			16 426	16 820	17 224	17 637	18 060	18 494	18 938	19 392	19 857	20 334
Egyszeri ráfordítási költség:		Felújítandó épületek korszerűsítésére					-									
Összes kiadás							58 777	60 188	61 632	63 112	64 626	66 177	67 765	69 392	71 057	72 763
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							1 583 796	1 621 807	1 660 730	1 700 588	1 741 402	1 783 196	1 825 992	1 869 816	1 914 692	1 960 644
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)							1 583 796	1 503 065	1 426 449	1 353 738	1 284 734	1 219 247	1 157 098	1 098 117	1 042 143	989 022
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,40%													12 990 133
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														26 600 000 Ft		

Cím:	I 121. Bp. Agancs út 28-30 I.em.16 belterület 9275/2/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:	1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16 belterület 9275/2/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/251034/2013
2013.07.04

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 9275/2/A/35 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Agancs út 28-30. 1. emelet. ajtó:16.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
nagyszámú	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/fél		
lakás	28	0 0		magán
Bejegyző határozat:			törzsi határozat:	
lakás	19	0 1	100/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	950000/1999/1999.09.16			

1. Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 76042/1997/1994/09.19.
jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. § 137759/3/1992/11.10.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III.RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fényképek

Cím: 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16

Hrsz.: 9275/2/A/35



környezet



környezet



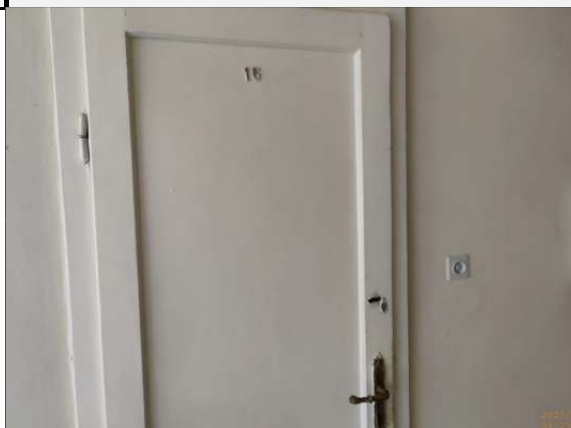
homlokzat



homlokzat



lh.



ajtószám

Fényképek

Cím: 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16

Hrsz.: 9275/2/A/35



billanyóra



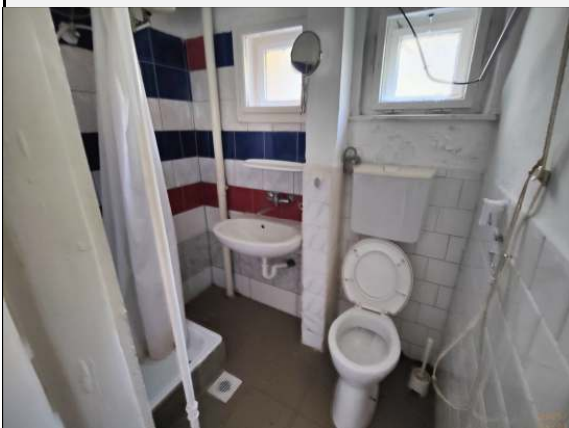
előszoba, konyha



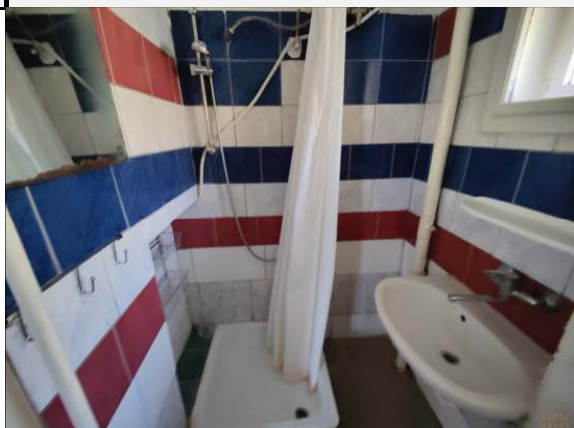
szoba



szoba



fürdő



fürdő

Fényképek

Cím: 1121. Bp. Agancs út 28-30 1.em.16

Hrsz.: 9275/2/A/35



fürdő, bojler



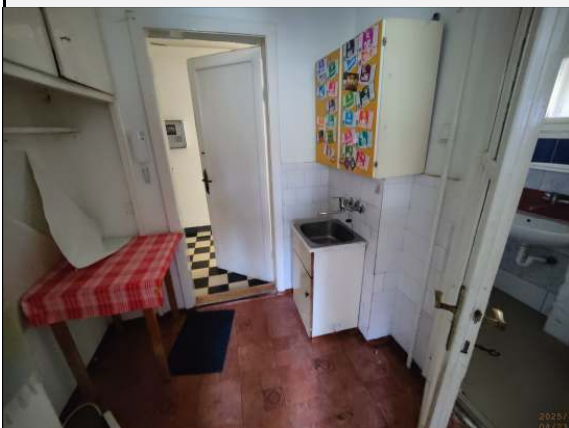
előszoba, konyha



szoba

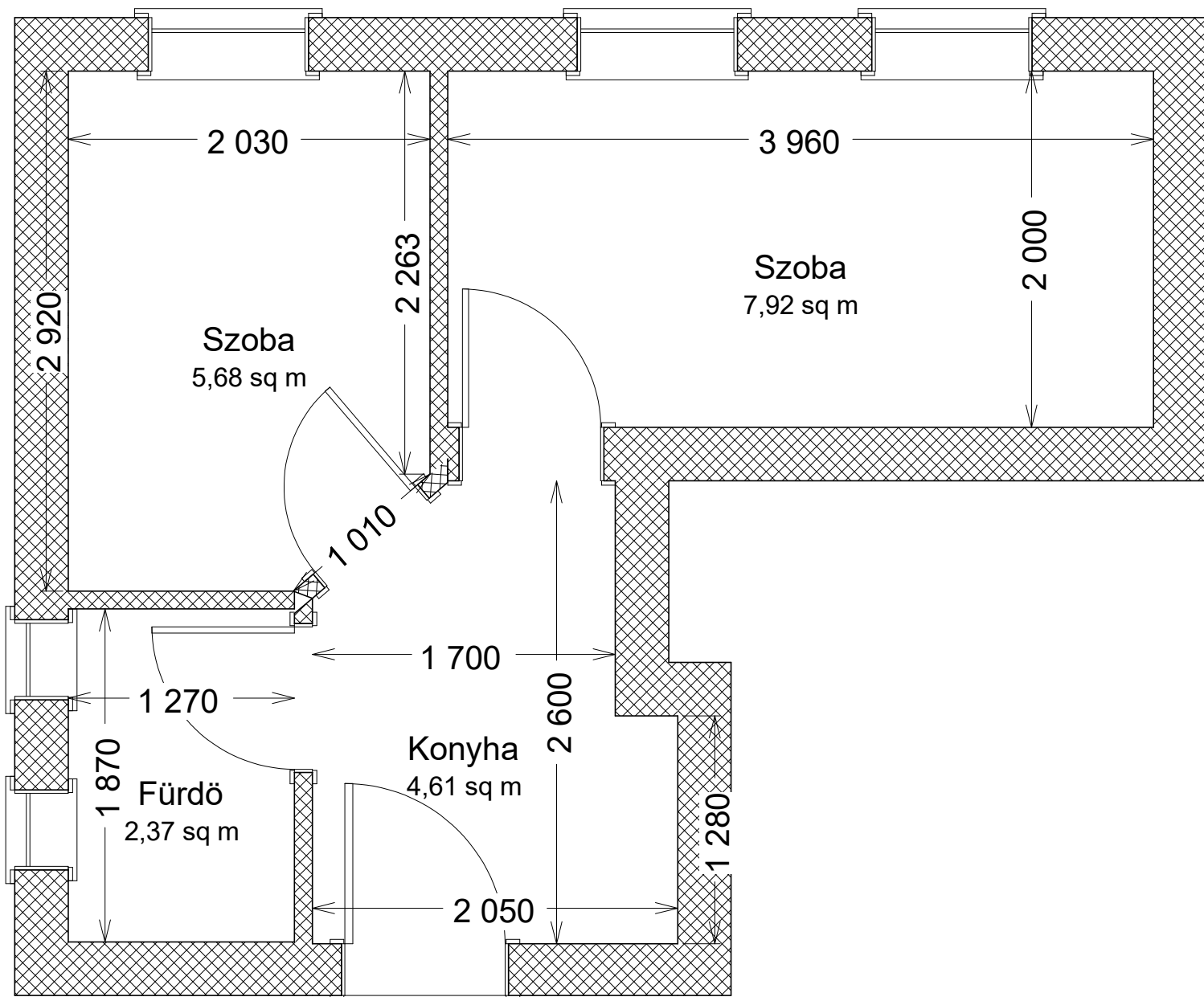


szoba

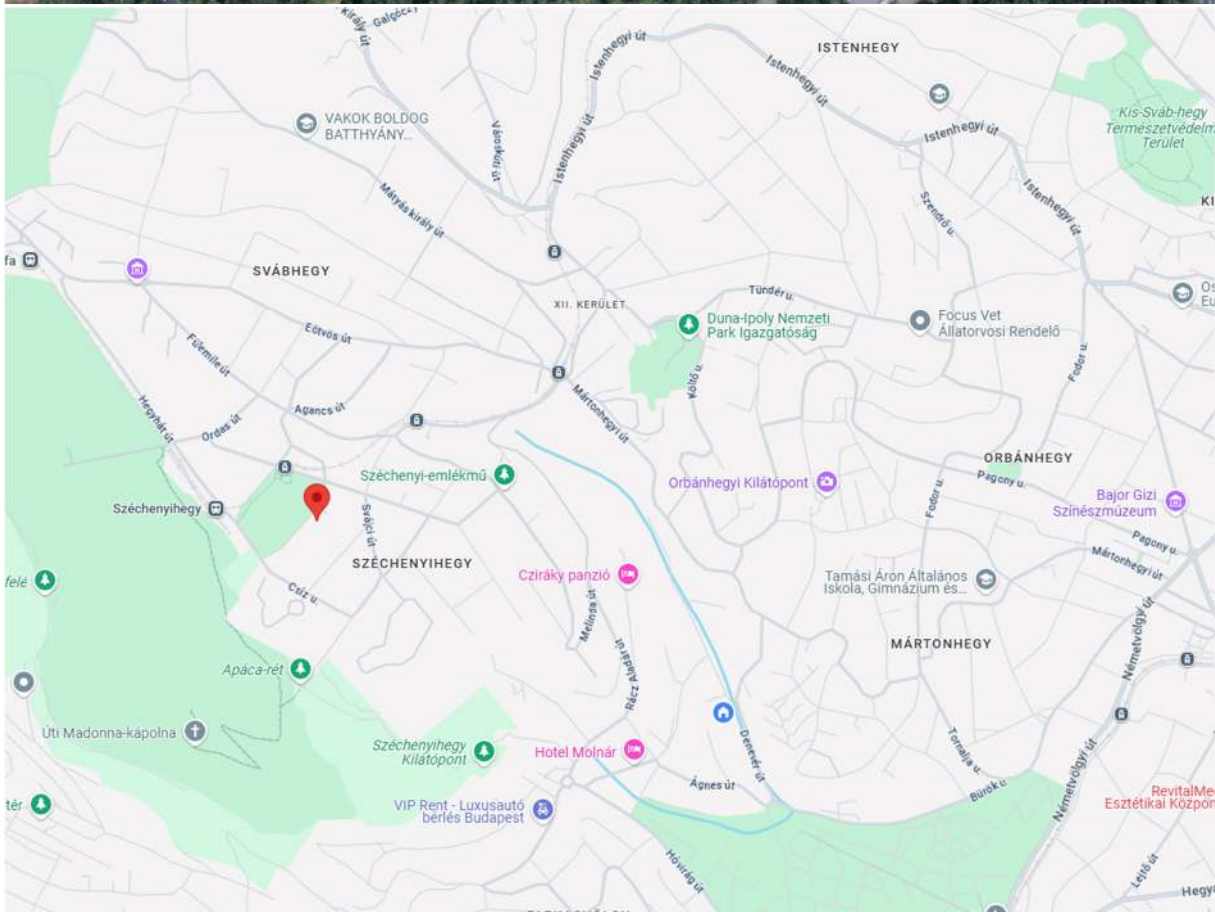
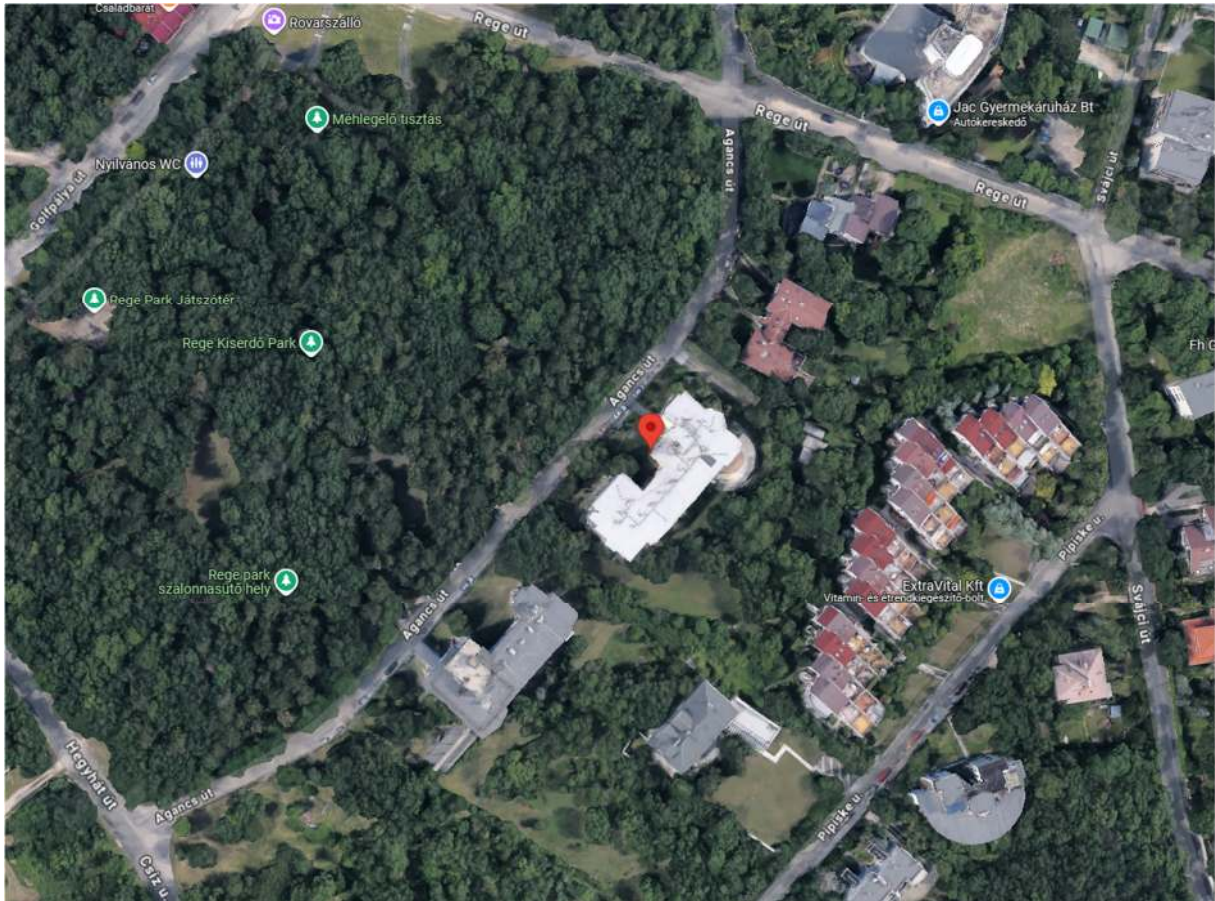


előszoba, konyha





Térképek



ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 991 1844



Budapest XII. kerület, Agancs út 28.

Eladó téglalakás

Ár
60 millió FtAlapterület
28 m²Szobák
1

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	2
Épület szintjei	2
Lift	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	van

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	délkelet
Kilátás	panorámás
Erkély mérete	6 m²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	nincs megadva

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva

Fűtés	házközponti egyedi méréssel
Szigetelés	nincs megadva

Közös költség

nincs megadva

Energetikai
tanúsítvány

nincs megadva

Páratlan lehetőség! Három egymás melletti, külön helyrajzi számon szereplő ingatlan eladó, az egybenyitás lehetőségével, egyben, vagy külön is, ugyanolyan paraméterekkel! Befektetésnek is kiváló! Az ár lakásonként értendő! Az utolsó 4 képen szereplő beépített erkélyes lakás ára 65MFt.

Budapest tetején három gyöngyszem, egymás melletti, páratlan városra néző örökpanorámával, 2 szintes ház felső emeletén, kristálytisztá levegőjű parkerdős övezetben eladó 28 m²-es stúdió lakások, 6 m²-es erkélyekkel. A ház bejárata a Rege kiserdő-parkkal kapcsolatos, melyben játszóterek, padok asztalok, másik végén jó étterem, gyerekvasút és a fogaskerekű Széchenyi hegyi végállomása található. Az erkély a ház hatalmas, ősfás kertjére néz, télen nyáron örök nyugalommal, csenddel, a háttérben egész Budapest örökpanorámájával, igazán mesés nyugodt környezetben. A ház abszolút kulturált közeg, jó lakóközösséggel, mindenki tekintettel van a másikra. Csöndes helyre, jó levegőre, nyugalomra vágyóknak kifejezetten ajánljuk, vagy épp a sport szerelmeseinek. A közelben számtalan erdei út indul be a Normafára, séta, kocogás, biciklizés, könnyű lehetőségével. Noha a hegy legtetején lévő házban található a lakás, a Déli pályaudvar 10 per alatt elérhető autóval. A fogaskerekű végállomása 1 perc sétára található, a Rege parkon keresztül. A parkkal a ház közvetlenül szomszédos. Az erkély kora tavasztól késő ősziig tökéletes helyszíne a pihenésnek, napozásnak, grillezésnek, melynek hangulatát a lombkoronák látványa és Budapest csendes elterülő látképe határozza meg. Nyugalomra, csendes környezetbe vágyóknak, kifejezetten ajánljuk.

Kérem ingatlanosok ne keressenek!

Tisztában vagyunk az ingatlanok kedvező tulajdonságaival és hogy páratlan lehetőség, mert ilyen jó adottságú lakások nagyon ritkán találhatóak ezen a környéken, egyszeri lehetőség! Ezért az ár fix!

Kérem, csak telefonon keressenek!

Nagyon keresett az albérletet keresők körében!



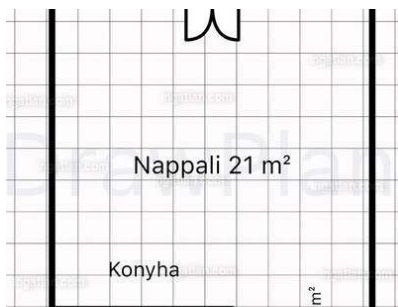


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34650148>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Puskás Emília
Puskás Emília e.v.

+36 30 919 2362



Budapest XII. kerület, Agancs út

Eladó téglalakás

Ár
59,90 millió FtAlapterület
26 m²Szobák
1Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 előtt**Komfort **összkomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **3**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **nincs megadva**Kilátás **nincs megadva**Erkély mérete **5 m²**Kertkapcsolatos **nincs megadva**Tetőtér **legfelső emelet, nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület - ingyenes**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Fűtés **házközponti egyedi méréssel**Szigetelés **nincs megadva**

Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

12.kerület, Agancs úton, a Széchenyi hegy tetején, erdővel határolt, csendes környezetben eladó 1940-ben épült, 2 emeletes, téglá szerkezetű társasház 2.emeleti, 26 + 5 m²-es, beépített erkélyes, 1 szobás lakása.

A lakás erkélye, ahogy a képeken is látszik, zárt, műanyag nyílászárókkal szerelt.

A lakásba lépve, balra, 3 m²-es fürdőszoba került kialakításra , szembe pedig a 21 m²-es nappali-konyha, melynek folytatása az 5 m²-es, beüvegezett erkély.

A lakás fűtése házközpontú, egyedi mérővel, meleg víz ellátását pedig villanybojler biztosítja.

A ház rendezett, folyamatosan karbantartott, gondozott kert résszel, kulturált lakóközösséggel.

Erdővel szegélyezett csendes környezet, csodás panorámával a városra. Gyermekvasút és a Fogaskerekű pár perc séta. Parkolás az utcában ingyenes.

Autóval és tömegközlekedéssel is jól megközelíthető a közeli Mom park ,Mammut,.. illetve a belváros.

Bővebb tájékoztatásért keressen bizalommal!





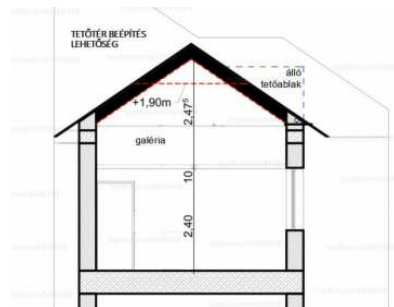
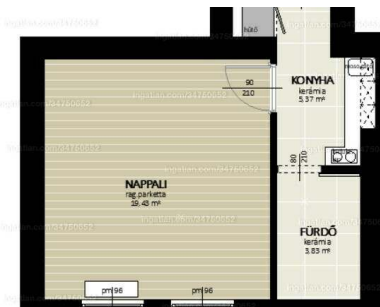
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34749719>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 356 0872



Budapest XII. kerület, Bűrök utca 10.

Eladó téglalakás

Ár
63 millió FtAlapterület
28 m²Szobák
1Ingatlan állapota **felújított**Építés éve **nincs megadva**Komfort **összkomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **2**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs megadva**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **dél**Kilátás **kertre néz**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Fűtés **gáz (konvektor)**Szigetelés **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Közös költség

11 000 Ft/hó

Bp. XII. kerületében, Mártonhegyen, a Bürök utca 10-ben eladó egy 28 négyzetméteres lakás, amely a tetőtér kihasználásával belső kétszintes alakítható (a műszaki előkészületek megtörténtek).

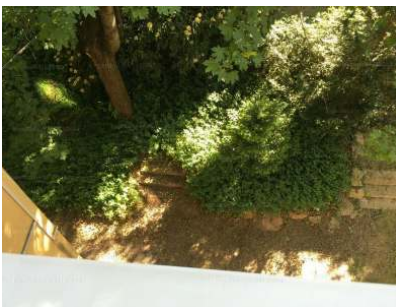
A ház a kivételesen zöld kert mélyén található, lakóközössége csendes. A ház tetőszerkezete néhány éve mindenre kiterjedően cserélve lett, mint ahogy a gáz alapvezeték is.

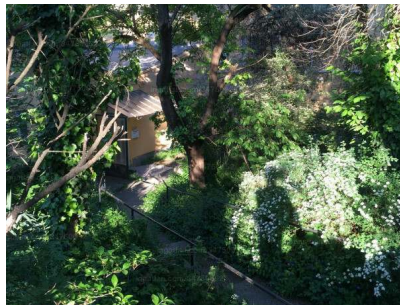
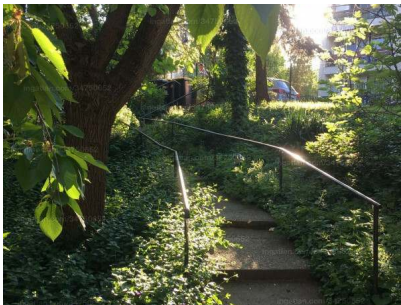
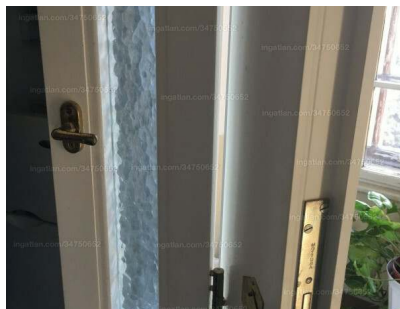
A lakás egy szabadon álló villaépületben található, déli fekvésű, kertre néző, napfényes, csendes, és azonnal költözhető. A lakás a ház 2. emeletén van, amely egyben a legfelső szint is. A burkolatok felújítottak, a villamoshálózat, és a vízvezeték felújított, a nyílászárók cserélve lettek, prémium bejárati ajtó és beltéri ajtók kerültek beépítésre. A fűtés gázkonvektoros, a meleg vizet villanybojler biztosítja, Teka indukciós főzőlap található a konyhában, a fürdőszobában Ravak kád van. A házban zajlott tetőcsere alkalmával a lakás felett található tetőtér elő lett készítve az összenyitáshoz a belső kétszintes kialakítás érdekében. A vasbetonkoszorú acélkerettel lett megerősítve, a székoszlopok ki lettek váltva.

Az ingatlan kiváló busz és villamos közlekedéssel rendelkezik, a Hegyvidék Bevásárlóközpont pár perces sétatávolságban található, a MOM Park, a MOM Kulturális Központ, a MOM Sport, a Budapest Kongresszusi Központ, és a Gesztenyés kert közelsége pedig kiváló infrastruktúrát biztosít.

Tel.:

Kérem ingatlanközvetítők ne keressenek, köszönöm!





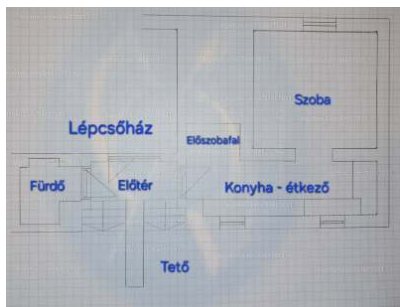
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34750652>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély





+36 30 172 2668



Budapest XII. kerület, Karthauzi utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
160 000 FtAlapterület
17 m²Szobák
1Ingatlan állapota **felújított**Építés éve **1950 előtt**Komfort **nincs megadva**Emelet **5**Épület szintjei **6**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **van**Bútorozott **igen**Költözhető **2025. szeptember**Min. bérleti idő **6 hónap**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **dél**Kilátás **panorámás**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőter **legfelső emelet, nem tetőtéri**Gépesített **nincs megadva**Kisállat **nem hozható**Dohányzás **nem megengedett**Parkolás **utca, közterület - ingyenes**

Átlag gázfogyasztás 	Nincs gáz bekötve az ingatlanba	Fűtés	hűtő-fűtő klíma, elektromos fűtőpanel
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	7 542 Ft/hó		

Kiadó felújított, panorámás minigarzon a XII. kerületben!

A Svábhegy megállótól néhány méterre, szeptemberi költözéssel kiadó egy felújított, 17 m²+ előtér, garzon lakás.

5. emeleten van, de az utcai bejárat a 2. emeletnél található!

A lakásból lélegzetelállító panorama nyílik Budapestre. A fürdőszoba egy külön helyiségben található, de kizárólag a te használatodra.

Csendes, zöldövezeti környezet, mégis kiváló közlekedés – tökéletes választás egy egyetemista számára!

Dohányozni, állatot tartani nem lehet.

Érdeklődni telefonon lehet, kérésre fotókat (rentingo) küldök.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34657031>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Agancs út
Kiadó téglalakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
240 000 Ft	30 m ²	1

Ingalan állapota	felújított	Akadálymentesített	nem
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	3	Kilátás	panorámás
Épület szintjei	4	Erkély mérete	3 m ²
Lift	van	Kertkapcsolatos	nem
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs megadva	Gépesített	igen
Bútorozott	részben	Kisállat	nem hozható
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	házközponti
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Az ár a közös költséget, áramot, fűtést is tartalmazza. A fogaskerekű végállomásánál kiadó irodának

vagy magánszemélynek egy egy éve teljesen felújított konyhával és fürdőszobával rendelkező erkélyes, örökpanorámás kis lakás, csodálatos erdős övezetben és bauhaus épületben. Aki szeret túrázni, futni, sétálni a Normafán és környékén, annak kifejezetten ajánljuk. Részben bútorozott, egy alvásra is alkalmas új kanapé és egy komód van jelenleg a szobában. A parkolás ingyenes a ház előtt.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34666884>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Melinda út

Kiadó téglalakás

Ár havonta 250 000 Ft	Alapterület 31 m²	Szobák 1
---------------------------------	--	--------------------

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Komfort **összkomfortos**

Emelet **1**

Épület szintjei **nincs megadva**

Lift **van**

Belmagasság **nincs megadva**

Légkondicionáló **van**

Bútorozott **igen**

Költözhető **azonnal**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Akadálymentesített **igen**

Fürdő és wc **nincs megadva**

Tájolás **kelet**

Kilátás **panorámás**

Erkély mérete **6 m²**

Kertkapcsolatos **nem**

Tetőtér **nem tetőtéri**

Gépesített **igen**

Kisállat **nem hozható**

Dohányzás **nem megengedett**

Parkolás **udvari beálló - kötelező kibérelni**

Parkolóhely ára **22 000 Ft/hó**

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	távfűtés
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	8 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	25 000 Ft/hó		

ÉRDEKLŐDŐ HÍVÁSOKAT MUNKANAPOKON 8:00-17:00 KÖZÖTT TUDOM FOGADNI. EZEN KÍVÜL KÉREM NE KERESSENEK TELEFONON, CSAK ÜZENETBEN ÉRDEKLŐDJENEK.

A XII. kerületben, Széchenyi hegyen, a Melinda úton kiadó FRISSEN, TELJES KÖRŰEN, IGÉNYESEN FELÚJÍTOTT, NAGY ERKÉLYES, SZUPER PANORÁMÁS, NAPFÉNYES LAKÁS KIVÁLÓ KÖZLEKEDÉSSSEL!

Egy téglá, liftes társasház 1. emeltén helyezkedik el, ablakaiból csodálatos panoráma tárul a lakó szeme elé, tájolása keleti.

31 nm-es, 1 szobás, berendezett, gépesített. a fürdőszobában zuhanyzó és WC található. Az ablakok elektromos redőnyökkel felszereltek.

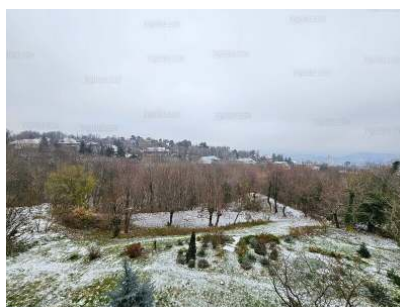
A közös költség összege 25.000 Ft/hó, mely tartalmazza a teljes, korlátlan házközponti fűtés költséget és vízfogyasztást. (Ebből a fűtés költség 10.000 Ft / hó) A meleg vizet villanybojler szolgáltatja. KLÍMA BESZERELÉSRE FOG KERÜLNI, amint az időjárás megengedi.

Felszíni gépkocsibeálló tartozik hozzá, melynek bérlet kötelező jellegű, havi díja 22.000- Ft/hó.

GYERMEK AKADÁLY!
HÁZIÁLLAT AKADÁLY!

Hosszú távra, minimum 1 évre kiadó, 2 havi kaucióval, 1. havi bérleti díjjal AZONNAL költözhető!
KERESŐ ÜGYFELEINK SZÁMÁRA A KÖZVETÍTÉS DÍJMENTES!

Érdeklődő hívásokat munkanapokon 8:00-17:00 között tudom fogadni. Ezen kívül kérem ne keressenek telefonon, csak üzenetben érdeklődjenek.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34505417>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.