

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 122 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7 belterület
6926/0/A/7 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.05.21



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:

2025.05.21

Cím:	I 122 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7 belterület 6926/0/A/7 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.05.21
------	---	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	öröklakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 122 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7 belterület 6926/0/A/7 hrsz.	
Természetben:	I 122 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7 belterület 6926/0/A/7 hrsz.	
HRSZ:	6926/0/A/7	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	12 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	12 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	12 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS 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:	2025.05.21	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	13 200 000	Forint
	Azaz Tizenhárommillió-Kettőszázezer 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.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1122 Bp. Hajnóczy József u. 10. I.em.7 belterület 6926/0/A/7 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1122 Bp. Hajnóczy József u. 10. I.em.7 belterület 6926/0/A/7 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 villanyközműórával rendelkezik. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan az emeleten a 7-es lakás. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alaprajz szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte. A lakásban a fűtés és melegvízellátás nem biztosított, konyha és fürdőszoba nincs, lakhatásra nem alkalmas, így az öh adatoknál a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk.

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

Cím:	I 122 Bp. Hajnóczy József u. 10. I.em.7 belterület 6926/0/A/7 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.05.21
------	---	-------------------	------------

tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

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

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

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

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

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

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

A piaci összehasonlító értékelés:

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

lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső 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 (tisztá 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 valós 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: 2022.09.07

I 122 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7		belterület
Hrsz:		6926/0/A/7
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	12	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	I.	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

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

5.3 Környezet

Település neve:	Bp. XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészén, a Hajnóczy József utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészén, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Hajnóczy József utcában 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 városrészén, a Hajnóczy József utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészén, 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 társasház, emeleten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A lakásban a fűtés és melegvíz-ellátás nem biztosított. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

lakás		
Nettó alapterülete	11,56 m ²	
Szintek száma	fszt+3 em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tetőszerkezet, héjalás	nyeregtető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	-	-
Melegvíz	-	
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 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 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
	komfort nélküli
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 1122 Bp. Hajnóczy József u. 10. I.em.7 belterület 6926/0/A/7 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:	13,2	MFt	súly:	100%	13,2 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	11,1	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **13,20 MFt**

13 200 000 Forint

Azaz Tizenhárommillió-Kettőszázezer Forint

A 2007. évi CXXXVII. 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 találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	1122 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7 belterület 6926/0/A/7 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.05.21
------	--	-------------------	------------



Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	6926/0/A/7			
Telek terület:	12			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	10,18 m ²	parketta	felújítandó
	fürdő	1,38 m ²	beton	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény	Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)	
lakás	11,56 m ²	100%	11,56 m ²	
Mindösszesen:	11,56 m ²		11,56 m ²	

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1122 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7 belterület 6926/0/A/7 hrsz.	Budapest XII. kerület, Márvány utca	Budapest XII. kerület, Margaréta utca	Budapest XII. kerület, Maros utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1950	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34757207	https://ingatlan.com/34768995	saját adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		32 000 000	55 000 000	36 000 000
redukált alapterület (m2)	11,6	16	28	25
nettó alapterület	11,56	16	28	25
fajlagos ár		2 000 000	1 964 286	1 440 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2025.05	2025.05	2024.08
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	1,10
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 800 000	1 767 857	1 584 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Krisztinaváros	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	12	hasonló 1,00	nagyobb 1,10	nagyobb 1,10
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	komfort nélküli fürdő-konyha hiánya	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70
építés éve	1930	1950 1,00	1950 1,00	1930 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		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 080 000	1 237 500	1 108 800
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	11,56	-40%	-30%	-30%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 142 100,000			
becsült érték (Ft)	13 202 676			
Becsült érték kerekítve (Ft)	13 200 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

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

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

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

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **5 287,80 Ft/m²/hó**;

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

Bérbeadás költségei:

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

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

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **700 Ft/m²**-ben vettük föl;

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

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

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

Hó végén		10 év
2024	május	6,94
	június	6,81
	július	6,39
	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
Átlag		6,63

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,60%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,10%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, 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:	1122 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7 belterület 6926/0/A/7 hrsz.	Budapest XII. kerület, Karthauzi utca	Budapest XII. kerület, Németvölgyi út	Budapest XII. kerület, Maros utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34657031	https://ingatlan.com/34704432	https://ingatlan.com/34755634
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		160 000	200 000	215 000
redukált alapterület (m2)	12	17	21	26
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		9 412	9 524	8 269
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)		8 471	8 571	7 442
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	12	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,10
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	komfort nélküli fürdő-konyha hiánya	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70
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		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		5 082	5 571	5 210
SÚLYOZÁS				
		-40,00%	-35,00%	-30,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	5 287,80			



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:	12	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		13,06	€/m2/hó	12	m2	placi	1 811 €	1 855 €	1 899 €	1 945 €	1 991 €	2 039 €	2 088 €	2 138 €	2 190 €	2 242 €
lakás			€/m2/hó				0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:							95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:					12	m2										
Összes bérleti bevétel (fszt)			euró/év				1 811	1 855	1 899	1 945	1 991	2 039	2 088	2 138	2 190	2 242
kihasználatlanságból adódó veszteség							91	93	95	97	100	102	104	107	109	112
Működési és behajtási veszteség		1%	Ft/év				18	19	19	19	20	20	21	21	22	23
Összes tervezhető bevétel			euró/év				1 702	1 743	1 785	1 828	1 872	1 917	1 963	2 010	2 058	2 108
Összes működési bevétel			Ft/év				689 512	706 060	723 006	740 358	758 127	776 322	794 953	814 032	833 569	853 575
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)				700	Ft/m2		8 092	8 286	8 485	8 689	8 897	9 111	9 329	9 553	9 783	10 017
Menedzsment díja		Működési bevétel	1,0%	-a			6 895	7 061	7 230	7 404	7 581	7 763	7 950	8 140	8 336	8 536
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési		Működési bevétel	1,0%	-a			6 895	7 061	7 230	7 404	7 581	7 763	7 950	8 140	8 336	8 536
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			6 895	7 061	7 230	7 404	7 581	7 763	7 950	8 140	8 336	8 536
Egyszeri ráfordítási költség:							-									
Összes kiadás							28 777	29 468	30 175	30 899	31 641	32 400	33 178	33 974	34 790	35 625
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							660 735	676 592	692 831	709 458	726 485	743 921	761 775	780 058	798 779	817 950
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)							660 735	627 055	595 092	564 758	535 971	508 651	482 723	458 117	434 766	412 604
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,40%													5 420 073
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														11 100 000 Ft		

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



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



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

9.0 MELLÉKLETEK

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

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: 8000004/417085/2022
2022.09.07

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 6926/0/A/7 helyrajzi szám

1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 10. 1. emelet. ajtó:7.				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	12	0 1	133/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/				
2. bejegyző határozat: 154781/1993/1993.06.15				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II.RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 154781/1993/1993.06.15				
jogcím: eredeti felvétel 154781/1993/1993.06.15				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 154781/1993/1993.06.15				
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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fényképek

Cím: 1123 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7

Hrsz.: 6926/0/A/7



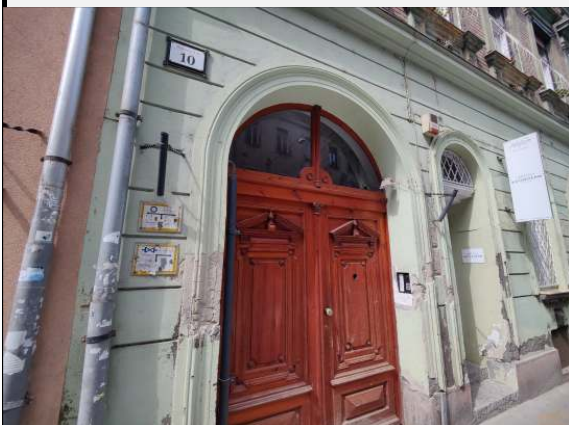
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



hátszám

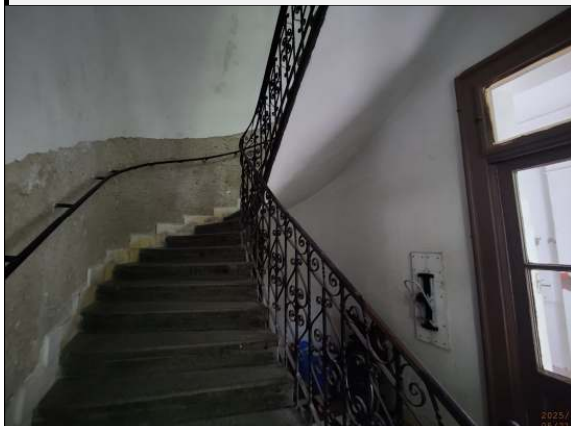
lh.

Fényképek

Cím: 1123 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7

Hrsz.:

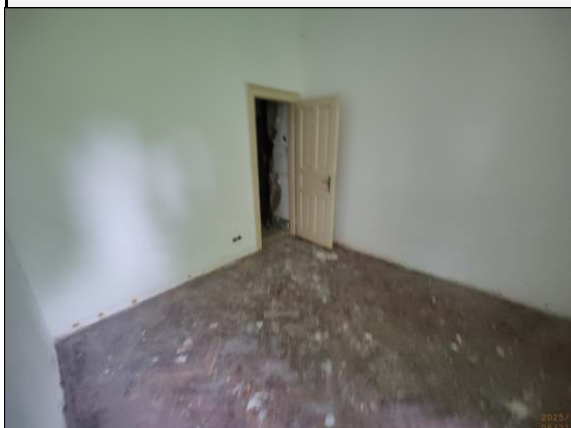
6926/0/A/7



lh.



ajtószám



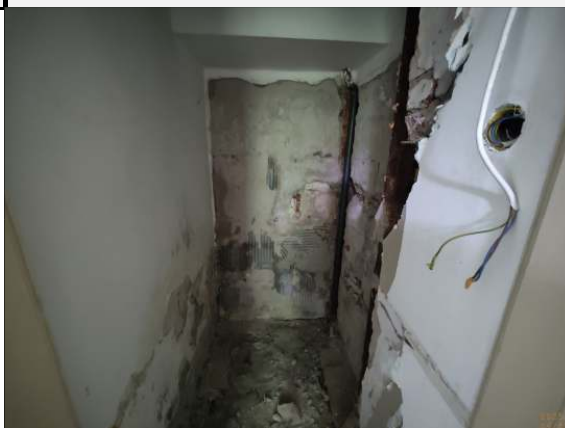
szoba



szoba



fürdő



szoba

Fényképek

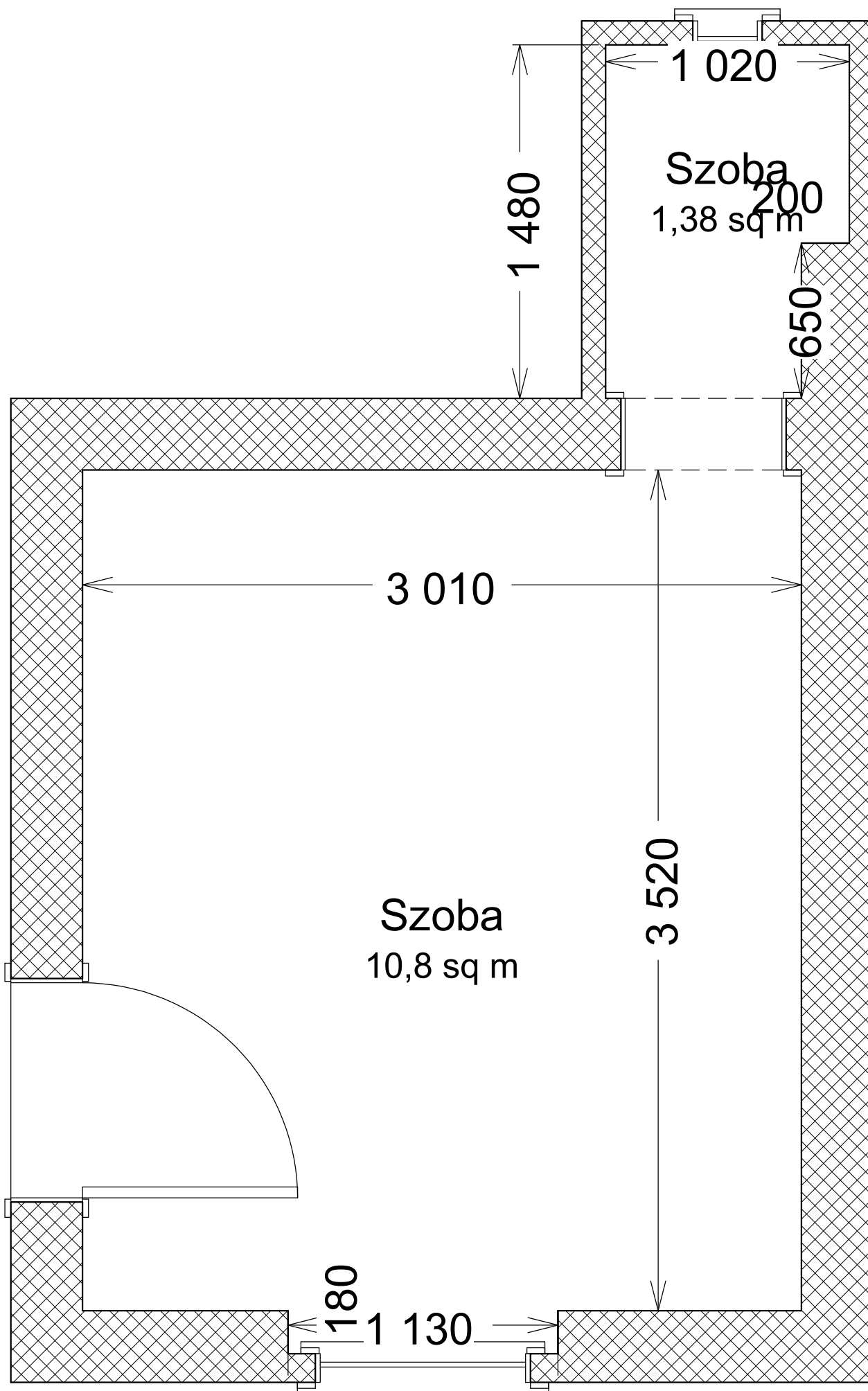
Cím: 1123 Bp. Hajnóczy József u. 10. l.em.7

Hrsz.:

6926/0/A/7



szoba





ingatlan.com

Dodici Quartiere Kft.
TECNOCASA

+36 70 650 0700



Budapest XII. kerület, Márvány utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
32 millió Ft	16 m²	1

Ingatlan állapota **felújított**Építés éve **1950 és 1980 között**Komfort **összkomfortos**Emelet **földszint**Épület szintjei **5**Lift **van**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **nincs**Akadálymentesített **igen**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **dél**Kilátás **udvari**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület -
fizetős övezet**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **6 020 Ft/hó**Fűtés **nincs megadva**Szigetelés **nincs**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Kizárólag Irodánk kínálatában!

Eladó Németvölgyben, a Márvány utcában egy 16 nm-es, galériázott (galériával 22 nm-es), 1 szobás, frissen felújított lakás egy jó állapotú társasház földszintjén.

Az ingatlan teljeskörű felújítása pár hónappal ezelőtt ért véget.

A lakás fenntartási költsége kifejezetten alacsony.

Közös költsége 6020 Ft, mely tartalmazza az általános költségeken felül a felújítási alapot is.

Elhelyezkedése kiváló, közelben oktatási központok, boltok, üzletek, rendelők, parkok megtalálhatóak. Tömegközlekedés szempontjából 5 -10 perc sétatávolságra villamosok, busz- és metrómegállók elérhetőek.

Kérdés esetén keressenek minket bizalommal!

Irodánk ingyenes hiteltanácsadással áll ügyfeleink rendelkezésére.

Vevőink részére a közvetítés díjmentes. A hirdetésben szereplő adatok tájékoztató jellegűek.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34757207>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Margaréta utca 11.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
55 millió Ft	28 m ²	1

Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nem
Építés éve	1950 és 1980 között	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	nyugat
Emelet	2	Kilátás	utcai
Épület szintjei	3	Erkély mérete	2 m ²
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nem
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet



Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás ⓘ	50 m ³ /hó	Fűtés	gáz (konvektor)
Átlag áramfogyasztás ⓘ	125 kWh/hó	Szigetelés	nincs
Rezsiköltség	15 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	12 000 Ft/hó		

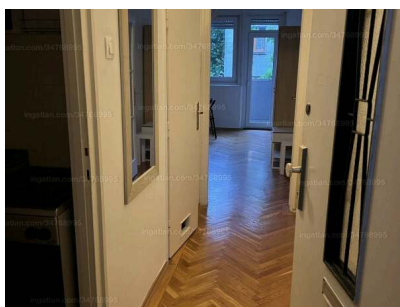
Szerethető kényelmes garzonlakás a 12. kerület egyik legjobb központi részén, a Margaréta utcában, játszótérrel, kis boltokkal, a MOM-Kult bio és az önkormányzati termelői piaccal, uszodával, nagyon jó tömegközlekedéssel eladó.

Saját részre vagy azonnal kiadható.

Csendes utca, napfényes lakás, zöld lombokra néz. Havi kb. 25000 rezsivel. Külön főzőkonyha, nagy lakószoba, 3 m-es belmagassággal, erkéllyel, fűtés gázkonvektor. Egyedülállónak esetleg párnak tökéletes.

Tehermentes.

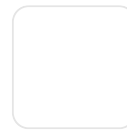
Ingatlanközvetítők kérem ne keressenek.



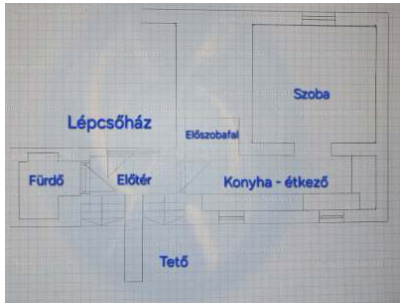
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34768995>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 172 2668



Budapest XII. kerület, Karthauzi utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
160 000 Ft

Alapterület
17 m²

Szobák
1

Ingatlan 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**Tetőtér **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 panoráma 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.

ingatlan.com

Román János
Tower Albérletek

+36 20 255 0018



Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 32.

Kiadó téglalakás

Ár havonta
200 000 FtAlapterület
21 m²Szobák
1

Ingalan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	földszint
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	nincs
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs
Bútorozott	igen
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	kertre néz
Erkély mérete	10 m²
Kertkapcsolatos	igen
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	nincs megadva

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva

Fűtés	gáz (konvektor)
Szigetelés	nincs megadva

Rezsiköltség

nincs megadva

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Közös költség

nincs megadva

Kiadó kertkapcsolatos stúdiólakás a Németvölgyi úton

Budapest egyik kedvelt részén, a Németvölgyi úton kiadó egy földszinti, kertkapcsolatos stúdiólakás. Az ingatlan bútorozott és gépesített, azonnal költözhető, ideális választás egyedülálló vagy párok számára.

Bérleti feltételek:

Minimum bérleti idő: 12 hónap

Két havi kaució szükséges

Nyugodt környezet, közvetlen kertkapcsolat – tökéletes otthon a város szívében!

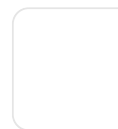


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34704432>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kindornai András

FH ingatlan



+36 20 445 9980



Budapest XII. kerület, Maros utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
215 000 Ft

Alapterület
26 m²

Szobák
1

Ingatlan állapota **felújított**Építés éve **1950 és 1980 között**Komfort **összkomfortos**Emelet **1**Épület szintjei **4**Lift **van**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **nincs**Bútorozott **igen**Költözhető **azonnal**Min. bérleti idő **12 hónap**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **nincs megadva**Kilátás **utcai**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Gépesített **igen**Kisállat **hozható**Dohányzás **nem megengedett**Parkolás **utca, közterület -
fizetős övezet**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Fűtés **gázkazán**

Átlag áramfogyasztás **nincs megadva**

Szigetelés

nincsRezsiköltség **15 000 Ft/hó**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**Közös költség **10 000 Ft/hó**

Hosszútávra kiadó a XII. kerületben, a Maros utcában egy 26 nm-es, 1 szobás lakás.

Az ingatlan FELÚJÍTOTT, BÚTOROZOTT, GÉPESÍTETT.

Szobája GALÉRIÁS (6 nm), napfényes, csendes, tágas, utcára néző kilátással.

A fürdőszoba (zuhanyzós) és a mellékhelyiség egy légtérben található.

KISÁLLAT HOZHATÓ.

Közös költség 10.000 Ft/hó.

2 havi kaució és egy havi lakbér ellenében AZONNAL költözhető.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34755634>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.