

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/I belterület  
9225/2/A/I hrsz. alatti ingatlanról**



**Készítette:**

**Laczi Tamás**



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

**Ellenőrizte:**

**Laczi Pongor**



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

**Készült:**

Budapest, 2025.07.03



1112 Budapest,  
Kapos utca 16.  
ADÓSZÁM  
12049923-2-43

**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:**

**2025.07.03**

|      |                                                                    |                   |            |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Cím: | I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/I belterület 9225/2/A/I hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|

## 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

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>MEGBÍZÓ</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   |               |
| Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat                                                                                                                                                                                             |                                                                   |               |
| <b>MEGBÍZOTT</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |               |
| Quadriga Familia Kft.                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |               |
| <b>MEGBÍZÁS TÁRGYA</b>                                                                                                                                                                                                                            |                                                                   |               |
| Az értékelte ingatlan megnevezése:                                                                                                                                                                                                                | lakás                                                             |               |
| <b>INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                                   |               |
| Település (város, kerület):                                                                                                                                                                                                                       | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/I belterület 9225/2/A/I hrsz. |               |
| Természetben:                                                                                                                                                                                                                                     | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/I belterület 9225/2/A/I hrsz. |               |
| HRSZ:                                                                                                                                                                                                                                             | 9225/2/A/I                                                        |               |
| Tulajdoni hányad:                                                                                                                                                                                                                                 | 1/1                                                               |               |
| Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület                                                                                                                                                                                                       | 23 m <sup>2</sup>                                                 |               |
| Ingatlan nettó alapterülete:                                                                                                                                                                                                                      | 29 m <sup>2</sup>                                                 |               |
| Ingatlan redukált alapterülete:                                                                                                                                                                                                                   | 29 m <sup>2</sup>                                                 |               |
| jelleg, művelési ág:                                                                                                                                                                                                                              | belterület                                                        | lakás         |
| <b>TULAJDONVISZONYOK</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |               |
| Ingatlan tulajdonosa:                                                                                                                                                                                                                             | XII. Önkormányzat                                                 |               |
| Széljegy:                                                                                                                                                                                                                                         | ld. tulajdoni lapon                                               |               |
| Teherlapon bejegyzés:                                                                                                                                                                                                                             | ld. tulajdoni lapon                                               |               |
| Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:                                                                                                                                                                                                               | ld. tulajdoni lapon                                               |               |
| <b>ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA</b>                                                                                                                                                                                                                          | Piaci érték megállapítása                                         |               |
| <b>INGATLAN BEMUTATÁSA</b>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |               |
| Felépítmények száma:                                                                                                                                                                                                                              | 1                                                                 |               |
| Állapota:                                                                                                                                                                                                                                         | felújítandó                                                       |               |
| Közművesítettség:                                                                                                                                                                                                                                 | összközmű                                                         |               |
| <b>HASZNOSÍTHATÓSÁG</b>                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |               |
| Jelenlegi funkció:                                                                                                                                                                                                                                | lakás                                                             |               |
| Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:                                                                                                                                                                                                         | lakás                                                             |               |
| <b>VALÓS PIACI ÉRTÉK</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |               |
| Értékelés elve:                                                                                                                                                                                                                                   | Piaci / Hozam alapú                                               |               |
| Értékelés fordulónapja:                                                                                                                                                                                                                           | 2025.06.03                                                        |               |
| <b>Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:</b>                                                                                                                                                                                           | <b>21 200 000</b>                                                 | <b>Forint</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Azaz Huszonegymillió-Kettőszázezer Forint</b>                  |               |
| <b>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.</b> |                                                                   |               |
| Az értékbécslés érvényessége:                                                                                                                                                                                                                     | 180 nap                                                           |               |



Értékbécselő:

  
.....  
Laci Tamás

## 4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/1 belterület 9225/2/A/1 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/1 belterület 9225/2/A/1 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
- Társasház alapító okiratot

### 4.3 Megjegyzések, feltételezések

*Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közművekkel rendelkezik, de szemle során csak a villanyórát tudtuk fotózni. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan a szintrajz alapján beazonosítható. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alapterülettel számoltunk az értékképzés során. Az eltérés oka: Tao szerinti lakáshoz tartozó tároló egybe nyitásra kerülhetett a lakással. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte. Az értékelés során a jelenlegi állapotot vettük figyelembe. Az ingatlanban fűtés, melegvízellátás nincs, lakhatásra nem alkalmas. Az ingatlan állapota jelentősen leromlott. Az értékelés során az ingatlan állapotára való tekintettel a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk az őh adatoknál.*

### 4.4 Szakértői módszerek

#### Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni

|      |                                                                   |                   |            |
|------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Cím: | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/1 belterület 9225/2/A/1 hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|

szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

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

#### **Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:**

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

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon 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 vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a 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: 2015.01.15

|                                       |                                 |            |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------|
| 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/I |                                 | belterület |
| Hrsz:                                 |                                 | 9225/2/A/I |
| Széljegy:                             |                                 |            |
| Tulajdoni lap I. része:               |                                 |            |
| Terület megnevezése:                  | lakás                           |            |
| Területe:                             | 23                              |            |
|                                       |                                 |            |
| I.                                    |                                 |            |
| Tulajdoni lap II. része:              |                                 |            |
| 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. kerülete                                                                                                                                               |
| 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 Széchenyihegyen, a Karthauzi utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.                                                    |
| Környezete:                               | Az értékelt ingatlan a Bp. központjától Ny-ra, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.                                            |
| Megközelíthetősége:                       | Karthauzi utcáról közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges. |
| Tömegközlekedési eszközök:                | Busz, villamos, vasút                                                                                                                                                |
| Utca burkolata:                           | Aszfaltozott burkolat                                                                                                                                                |
| Infrastruktúra:                           | Infrastrukturális ellátottsága teljes                                                                                                                                |
| Domborzat, lejtés, tájolás:               | Lejtős                                                                                                                                                               |
| Telek határai, kerítettsége:              | Kerített                                                                                                                                                             |
| Épület, építmény elhelyezkedése a telken: | Szabadon álló                                                                                                                                                        |
| Növényzet:                                | Részleges                                                                                                                                                            |
| Jelenlegi hasznosítás:                    | lakás                                                                                                                                                                |
| Egyéb:                                    | -                                                                                                                                                                    |

### **Környezet**

Az értékelt ingatlan a Széchenyihegyen, a Karthauzi utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

### **Megközelíthetőség, parkolás**

Az értékelt ingatlan a Bp. központjától Ny-ra, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

## 5.4 Ingatlan bemutatása

### Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1900-es években épült, hagyományos szerkezetű, fsz+emelet kiépítésű társasház. A lakásokat zárt lépcsőházon és önálló kerti felőli bejáratokon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban fűtés, 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      | 28,91 m <sup>2</sup>                                                                                                      |                                                                                    |
| Szintek száma           | fszt+em                                                                                                                   |                                                                                    |
| Épület funkciója        | Lakás                                                                                                                     |                                                                                    |
| Építés éve              | 1900                                                                                                                      |                                                                                    |
|                         |                                                                                                                           |                                                                                    |
| Alapozás                | beton sávalapozás                                                                                                         |                                                                                    |
| Teherhordó szerkezet    | tégla                                                                                                                     |                                                                                    |
| Födém szerkezet         | vasbeton gerenda + béléstest                                                                                              |                                                                                    |
| Tető szerkezet, héjalás | sátortető                                                                                                                 | 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 és tető szerkezete átlagos. Összességében az épület felújítandó állapotú.                      |                                                                                    |
|                         | Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból. |                                                                                    |

### **Alternatív hasznosíthatóság:**

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

### **Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet**

Földhivatali nyilvántartás szerint lakás besorolású ingatlan.

## 6.0 Értébecslés

### 6.1 Piaci helyzetelemzés

2025 elején is stabilak voltak a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági fundamentumok. A nemzetgazdasági foglalkoztatottság szintje továbbra is historikusan magas szinten alakult, a versenyszférában a korábbi évekhez képest lassuló, de erős bérezési alapfolyamat és a reálbérek folytatódó emelkedése volt megfigyelhető.

2025 első negyedében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan, elsősorban a vidéki településeken megfigyelhető forgalomnövekedésnek köszönhetően, amit az igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre, valamint az állampapírpiacon érkező lakossági megtakarítások is támogattak. A 2024 negyedik negyedében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is. Ugyanakkor a szűkös kínálat és az erőteljes kereslet eredményeként országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékat jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százaléknál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett az első negyedében.

2024 negyedik negyedében Európai Unió összehasonlításban is kimagasló ütemben, 15,1 százalékkal emelkedtek hazánkban a lakásárak éves szinten, mely reálértékben 10,9 százalékos emelkedésnek felelt meg. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedés valósult meg. 2024 negyedik negyedében becslésünk szerint országosan 14,3 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami a túlértékeltségben a 2023 eleje óta tartó folyamatos enyhülés után a harmadik negyedéhez képest ismét emelkedést jelent. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakásárak a bérleti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakásárak rosszabb lakáspiaci elérhetőségben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túlfűtöttség és egy esetleges lakásár-korrektúra pénzügyi stabilitási kockázatát ugyanakkor mérsékli, hogy alacsony a fennálló jelzáloghitelek tipikus hitelfedezeti mutatója.

A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a negyedik negyedében a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 91 százalékkal nőtt éves

|      |                                                                    |                   |            |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Cím: | I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/I belterület 9225/2/A/I hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|

összevetésben, és 2025 első két hónapjában a havi 120 milliárd forintos volument is meghaladta a folyósítások értéke. A megkötött lakáshitel-szerződések száma a kihelyezett volumennél visszafogottabb mértékben nőtt, így a lakáshitelezés élénkülése a hitelösszegek emelkedésének volt leginkább köszönhető. 2025. februárra a használt lakás vásárlására kihelyezett piaci alapú lakáshitelek átlagos szerződéses összege 20 millió forintra, új lakás vásárlása vagy építése esetén pedig 27 millió forintra emelkedett. A Hitelezési felmérés alapján 2025 első negyedévében a bankok mérsékeltek a lakáshitelek felárát, de a következő fél évre előre tekintve az árjellegű feltételekben szigorítani terveznek a banki források költségéhez alkalmazkodva. A lakáshitelek iránt az első negyedévben tapasztalt keresletélénkülés folytatására előretekintve is számítanak a bankok. A piaci alapú lakáshitelek esetében hónapok óta 6,7 százalékon stagnáló átlagos THM-szint mellett romlott a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége a gyorsuló lakásár-dinamika hatására. A további gyermekket nem vállaló, így az otthonteremtési támogatások nagy részére nem jogosult családok számára az új lakások és a drágább területeken, például a fővárosban elhelyezkedő használt lakások hitel segítségével történő megvásárlása is többnyire túlzott jövedelmi kifizetettséget jelentene.

A 2024-ben 13,3 ezer új építésű lakóingatlanra kiadott használatbavételi engedély 29 százalékos visszaesést mutat 2023-hoz képest, és legutóbb 2016-ben volt ennél kisebb az átadott lakások száma. Ezzel a hazai lakásállomány 0,29 százalékos éves megújulási rátája a legalacsonyabb volt európai összevetésben. Előretekintve is visszafogott építési volument jelez, hogy 2024-ben 20,5 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely 27 százalékkal volt kevesebb a 2023-as adatnál. A 2024. negyedik negyedévben EU-s összehasonlításban is jelentősen, 5,1 százalékkal emelkedő lakásépítési költségeket a 12,8 százalékkal emelkedő építőipari munkaerőköltségek hajtják. 2025 első negyedévében változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletről számoltak be a bankok a lakásprojekt-hitelek iránt, és a következő fél évre előre tekintve is magas arányuk számít további keresletélénkülésre ezen szegmensben. 2025 első negyedévének végén országosan 21,6 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, ami negyedéves szinten 19 százalékos bővülést jelent. A 2024. negyedik negyedévi csúcshoz képest visszafogottabb, de továbbra is jelentős számú újlakás értékesítését kezdték meg Budapesten az első negyedévben, de az erőteljes kereslet miatt a szabad, még megvásárolható újlakások száma 11 százalékkal csökkent éves szinten a fővárosban. A vidéki újlakáspiacon 2024 negyedik és 2025 első negyedévében 1971 lakás került újonnan a piacra, ahol a szabad kínálat 7 százalékkal bővült. Budapesten a 2025 első negyedévében eladott újlakások száma a megelőző negyedévi kimagasló eladásokat is 11 százalékkal meghaladva újabb rekordot ért el. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,68 millió forintra emelkedett 2025 első negyedévének végére, mely tovább gyorsuló, 14 százalékos éves drágulást jelent.

Forrás: MNB

## 6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

| Erősségek (Strengths)             | Gyengeségek (Weaknesses)                             |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| elhelyezkedés                     | állapot                                              |
|                                   | komfort                                              |
| 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 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/1 belterület 9225/2/A/1 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:  | 21,2 | MFt | súly: | 100% | 21,2 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 16,2 | MFt | súly: | 0%   | 0,0 MFt  |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **21,20 MFt**

**21 200 000 Forint**

**Azaz Huszonegymillió-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.



**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 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/I belterület 9225/2/A/I hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|

## Helyiséglista:

| Az ingatlan helyiségei:  |                    |                            |                  |                                        |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------------|
| Hrsz                     | 9225/2/A/1         |                            |                  |                                        |
| Telek terület:           | 23                 |                            |                  |                                        |
|                          | <b>helyiségek:</b> | <b>területe:</b>           | <b>burkolat:</b> | <b>állapot:</b>                        |
| Lakás                    | szoba              | 15,13 m <sup>2</sup>       | parketta         | felújítandó                            |
|                          | előszoba, konyha   | 9,30 m <sup>2</sup>        | parketta         | felújítandó                            |
|                          | fürdő              | 4,48 m <sup>2</sup>        | parketta         | felújítandó                            |
| Alapterület korrekciója: |                    |                            |                  |                                        |
| felépítmény              |                    | Nettó alapterület          | redukálás (%)    | redukált alapterület (m <sup>2</sup> ) |
| Lakás                    |                    | 28,91 m <sup>2</sup>       | 100%             | 28,91 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Mindösszesen:</b>     |                    | <b>28,91 m<sup>2</sup></b> |                  | <b>28,91 m<sup>2</sup></b>             |

## Piaci Összehasonlító értékelés

| Összehasonlítás szempontjai                                              | Értékelendő                                                       | Össze-hasonlító - 1             | Össze-hasonlító - 2                                                       | Össze-hasonlító - 3                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ingatlan címe:                                                           | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/1 belterület 9225/2/A/1 hrsz. | Budapest XII. kerület, Svábhegy | Budapest XII. kerület, Agancs út                                          | Budapest XII. kerület, Agancs út                                          |
| Jellemző funkció:                                                        | lakás                                                             |                                 | lakás                                                                     | lakás                                                                     |
| Építés éve:                                                              | 1900                                                              | 1950                            | 1950                                                                      | 1950                                                                      |
| Adat forrása:                                                            |                                                                   | <a href="#">saját adat</a>      | <a href="https://ingatlan.com/34749719">https://ingatlan.com/34749719</a> | <a href="https://ingatlan.com/34803985">https://ingatlan.com/34803985</a> |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                                                |                                                                   |                                 |                                                                           |                                                                           |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                              |                                                                   | 25 000 000                      | 59 900 000                                                                | 59 900 000                                                                |
| redukált alapterület (m2)                                                | 23,0                                                              | 19                              | 26                                                                        | 28                                                                        |
| nettó alapterület                                                        | 28,91                                                             | 19                              | 26                                                                        | 28                                                                        |
| <b>fajlagos ár</b>                                                       |                                                                   | <b>1 315 789</b>                | <b>2 303 846</b>                                                          | <b>2 139 286</b>                                                          |
| kínálat/adásvétel                                                        |                                                                   | kínálat                         | kínálat                                                                   | adásvétel                                                                 |
| kínálat/adásvétel időpontja                                              |                                                                   | 2024.04                         | 2025.07                                                                   | 2025.01                                                                   |
| kínálat/adásvétel korrekciós tényező                                     |                                                                   | 1,10                            | 0,90                                                                      | 1,00                                                                      |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2)                                            |                                                                   | 1 447 368                       | 2 073 462                                                                 | 2 139 286                                                                 |
| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                                                                   |                                 |                                                                           |                                                                           |
| földrajzi elhelyezkedés                                                  |                                                                   | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| építési mód                                                              | tégla                                                             | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| alapterület                                                              | 23                                                                | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| megközelíthetőség                                                        | jó                                                                | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| műszaki állapot                                                          | teljesen felújítandó                                              | kedvezőbb<br>0,60               | kedvezőbb<br>0,60                                                         | kedvezőbb<br>0,60                                                         |
| fűtési mód/komfort                                                       | komfort nélküli                                                   | hasonló<br>1,00                 | kedvezőbb<br>0,85                                                         | kedvezőbb<br>0,85                                                         |
| építés éve                                                               | 1950                                                              | 1950<br>1,00                    | 1950<br>1,00                                                              | 1950<br>1,00                                                              |
| műszaki tartalom                                                         | -                                                                 | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| funkció                                                                  | lakás                                                             | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| épületen belüli elhelyezkedés                                            |                                                                   | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| egyéb                                                                    |                                                                   | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                                                                   | <b>868 421</b>                  | <b>933 058</b>                                                            | <b>962 679</b>                                                            |
| <b>SÜLYÖZÉS</b>                                                          |                                                                   |                                 |                                                                           |                                                                           |
| számítás alapját képező terület                                          | 23,00                                                             | -40%                            | -55%                                                                      | -55%                                                                      |
| fajlagos átlagár (Ft/m2)                                                 | 921 385,772                                                       |                                 |                                                                           |                                                                           |
| becsült érték (Ft)                                                       | <b>21 191 873</b>                                                 |                                 |                                                                           |                                                                           |
| <b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>                                      | <b>21 200 000</b>                                                 |                                 |                                                                           |                                                                           |

## Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási 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 **3 975,20 Ft/m<sup>2</sup>/hó**;

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

#### **Bérbeadás költségei:**

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

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

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **500 Ft/m<sup>2</sup>**-ben vettük föl;

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

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m<sup>2</sup>/év**.

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

| Hó végén     |            | 10 év       |
|--------------|------------|-------------|
| 2024         | 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        |
|              | május      | 6,96        |
|              | június     | 7,04        |
|              |            |             |
| <b>Átlag</b> |            | <b>6,65</b> |

| Funkciók                                                                                  | ráta         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve) | 6,70%        |
| B. Ingatlanpiac kockázati prémium                                                         | 0,30%        |
| C. ingatlantípus kockázata                                                                | 0,10%        |
| D. regionális kockázat                                                                    | 0,30%        |
| E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata                            | 0,20%        |
| <b>Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)</b>                     | <b>7,60%</b> |

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,60%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

## Hozam számítás DCF módszerrel:

| Összehasonlítás szempontjai                                       | Értékelendő                                                       | Össze-hasonlító - 1                                                       | Össze-hasonlító - 2                                                       | Össze-hasonlító - 3                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ingtatlan címe:                                                   | 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/1 belterület 9225/2/A/1 hrsz. | Budapest XII. kerület, Karthauzi utca                                     | Budapest XII. kerület, Melinda út 24-26.                                  | Budapest XII. kerület, Melinda út                                         |
| Jelleg, funkció:                                                  | lakás                                                             | lakás                                                                     | lakás                                                                     | lakás                                                                     |
| Építés éve:                                                       | 1900                                                              | 1950                                                                      | 1950                                                                      | 1950                                                                      |
| Adat forrása:                                                     |                                                                   | <a href="https://ingatlan.com/34657031">https://ingatlan.com/34657031</a> | <a href="https://ingatlan.com/33865934">https://ingatlan.com/33865934</a> | <a href="https://ingatlan.com/34505417">https://ingatlan.com/34505417</a> |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                                                |                                                                   |                                                                           |                                                                           |                                                                           |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                       |                                                                   | 160 000                                                                   | 240 000                                                                   | 250 000                                                                   |
| redukált alapterület (m2)                                         | 23                                                                | 17                                                                        | 28                                                                        | 31                                                                        |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)                                            |                                                                   | 9 412                                                                     | 8 571                                                                     | 8 065                                                                     |
| bérleti viszony típusa                                            |                                                                   | kínálat                                                                   | kínálat                                                                   | kínálat                                                                   |
| kínálat/realizálás időpontja                                      |                                                                   | 2025.07                                                                   | 2025.07                                                                   | 2025.07                                                                   |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező                             |                                                                   | 0,95                                                                      | 0,95                                                                      | 0,95                                                                      |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)                         |                                                                   | 8 941                                                                     | 8 143                                                                     | 7 661                                                                     |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                                                                   |                                                                           |                                                                           |                                                                           |
| földrajzi elhelyezkedés                                           |                                                                   | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| építési mód                                                       | tégla                                                             | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| alapterület                                                       | 23                                                                | kisebb<br>0,95                                                            | hasonló<br>1,00                                                           | nagyobb<br>1,05                                                           |
| megközelíthetőség                                                 | jó                                                                | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| műszaki állapot                                                   | teljesen felújítandó                                              | kedvezőbb<br>0,60                                                         | kedvezőbb<br>0,60                                                         | kedvezőbb<br>0,60                                                         |
| fűtési mód/komfort                                                | komfort nélküli                                                   | kedvezőbb<br>0,90                                                         | kedvezőbb<br>0,90                                                         | kedvezőbb<br>0,85                                                         |
| építés éve                                                        | 1950                                                              | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| műszaki tartalom                                                  | -                                                                 | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| funkció                                                           | lakás                                                             | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| egyéb                                                             |                                                                   | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| egyéb                                                             |                                                                   | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           | hasonló<br>1,00                                                           |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                                                                   | 4 024                                                                     | 4 071                                                                     | 3 831                                                                     |
| SÚLYOZÁS                                                          |                                                                   |                                                                           |                                                                           |                                                                           |
|                                                                   |                                                                   | -55,00%                                                                   | -50,00%                                                                   | -50,00%                                                                   |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)                                       | 3 975,20                                                          |                                                                           |                                                                           |                                                                           |



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE                              |      |                                       |                       |                   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |               |           |           |
|----------------------------------------------------|------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|
| 400 Ft/€ - MNB- napi középárft.                    |      | Alapterület:                          | 23 m <sup>2</sup>     | 0                 | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10            |           |           |
|                                                    |      | Telekméret                            | 23 m <sup>2</sup>     |                   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |               |           |           |
| 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                                            |      |                                       | 2.40                  |                   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |               |           |           |
| PGI 1=Potenciális bevétel                          |      | euró/év                               |                       |                   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |               |           |           |
| lakás                                              | 9.94 | €/m <sup>2</sup> /hó                  | 23 m <sup>2</sup>     | piaci             | 2 743 €   | 2 809 €   | 2 876 €   | 2 945 €   | 3 016 €   | 3 088 €   | 3 162 €   | 3 238 €   | 3 316 €   | 3 396 €       | 3 477 €   | 3 560 €   |
| lakás                                              |      | €/m <sup>2</sup> /hó                  |                       |                   | 0 €       | 0 €       | 0 €       | 0 €       | 0 €       | 0 €       | 0 €       | 0 €       | 0 €       | 0 €           | 0 €       | 0 €       |
| kihasználtság:                                     |      |                                       |                       |                   | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%           | 95%       | 95%       |
| ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:                           |      |                                       |                       | 23 m <sup>2</sup> |           |           |           |           |           |           |           |           |           |               |           |           |
| Összes bérleti bevétel (fszt)                      |      | euró/év                               |                       |                   | 2 743     | 2 809     | 2 876     | 2 945     | 3 016     | 3 088     | 3 162     | 3 238     | 3 316     | 3 396         | 3 477     | 3 560     |
| kihasználatlanságból adódó veszteség               |      |                                       |                       |                   | 137       | 140       | 144       | 147       | 151       | 154       | 158       | 162       | 166       | 170           | 174       | 178       |
| Működési és behajtási veszteség                    |      | 1% Ft/év                              |                       |                   | 27        | 28        | 29        | 29        | 30        | 31        | 32        | 32        | 33        | 34            | 35        | 36        |
| Összes tervezhető bevétel                          |      | euró/év                               |                       |                   | 2 578     | 2 640     | 2 704     | 2 768     | 2 835     | 2 903     | 2 973     | 3 044     | 3 117     | 3 192         | 3 268     | 3 347     |
| Összes működési bevétel                            |      | Ft/év                                 |                       |                   | 1 031 326 | 1 056 078 | 1 081 424 | 1 107 378 | 1 133 955 | 1 161 170 | 1 189 038 | 1 217 575 | 1 246 797 | 1 276 720     | 1 307 361 | 1 338 738 |
| B. KIADÁSOK                                        |      |                                       |                       |                   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |               |           |           |
| Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)      |      |                                       | 500 Ft/m <sup>2</sup> |                   | 11 500    | 11 776    | 12 059    | 12 348    | 12 644    | 12 948    | 13 259    | 13 577    | 13 903    | 14 236        | 14 578    | 14 978    |
| Menedzsment díja                                   |      | Működési bevétel                      | 1,0%-a                |                   | 10 313    | 10 561    | 10 814    | 11 074    | 11 340    | 11 612    | 11 890    | 12 176    | 12 468    | 12 767        | 13 074    | 13 387    |
| Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési   |      | Működési bevétel                      | 1,0%-a                |                   | 10 313    | 10 561    | 10 814    | 11 074    | 11 340    | 11 612    | 11 890    | 12 176    | 12 468    | 12 767        | 13 074    | 13 387    |
| Építményadó                                        |      | Alapterület x                         | 0 Ft                  |                   | 0         | 0         | 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             | 0         | 0         |
| Épületbiztosítás, egyéb ktsg.                      |      | Működési bevétel                      | 1,0%-a                |                   | 10 313    | 10 561    | 10 814    | 11 074    | 11 340    | 11 612    | 11 890    | 12 176    | 12 468    | 12 767        | 13 074    | 13 387    |
| Egyszeri ráfordítási költség:                      |      | Felújítandó épületek korszerűsítésére |                       |                   | -         |           |           |           |           |           |           |           |           |               |           |           |
| Összes kiadás                                      |      |                                       |                       |                   | 42 440    | 43 458    | 44 501    | 45 569    | 46 663    | 47 783    | 48 930    | 50 104    | 51 307    | 52 538        | 53 799    | 54 740    |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW ( A-B )                        |      |                                       |                       |                   | 988 886   | 1 012 620 | 1 036 923 | 1 061 809 | 1 087 292 | 1 113 387 | 1 140 108 | 1 167 471 | 1 195 490 | 1 224 182     | 1 253 562 | 1 283 998 |
| Diszkonttényező                                    |      | r =                                   | 8,10%                 |                   | 1,0000    | 0,9251    | 0,8558    | 0,7916    | 0,7323    | 0,6774    | 0,6267    | 0,5797    | 0,5363    | 0,4961        | 0,4589    | 0,4289    |
| ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE ( PV )             |      |                                       |                       |                   | 988 886   | 936 743   | 887 350   | 840 561   | 796 239   | 754 254   | 714 483   | 676 809   | 641 122   | 607 316       | 575 293   | 7 753 428 |
| EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE                             |      | Tőkésítési ráta                       | 7,60%                 |                   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |               |           | 7 753 428 |
| (örökjáradék / tőkésítési ráta ) * diszkonttényező |      |                                       |                       |                   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |               |           |           |
| INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE     |      |                                       |                       |                   |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 16 200 000 Ft |           |           |

|      |                                                                    |                   |            |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Cím: | I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/I belterület 9225/2/A/I hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|





1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



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

## 9.0 MELLÉKLETEK

|      |                                                                    |                   |            |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Cím: | I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/I belterület 9225/2/A/I hrsz. | Helyszíni szemle: | 2025.07.03 |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|

Budapesti 1. Szánu Földhivatal

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/18383/2015

2015.01.15

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 9225/2/A/1 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Karthauzi utca 2. földszint. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

|       |    |     |         |               |
|-------|----|-----|---------|---------------|
| lakás | 23 | 1 0 | 56/1000 | önkormányzati |
|-------|----|-----|---------|---------------|

Bejegyző határozat: 999989/1999/

2. bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

5. bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29

konyhával, tárolóval.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 242209/1994/1994.11.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 87614/1994/1994.03.03

jogcím: eredeti felvétel 242209/1994/1994.11.29

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 166052/1/2009/09.09.08

törölő határozat: 152758/2/2014/14.09.17

Perindítás

7.P.XII.22707/2009/2.Felperes: Bankó Dániel, alperes: XII.ker.Önkormányzat.

jogosult:

név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

cím : 1525 BUDAPEST Pf:223

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Fényképek

Cím: 1121 Budapest, Karthauzi utca 2.



környezet



környezet



utcafront



homlokzat



homlokzat



homlokzat



# Fényképek

Cím: 1121 Budapest, Karthauzi utca 2.



előtér



fürdő



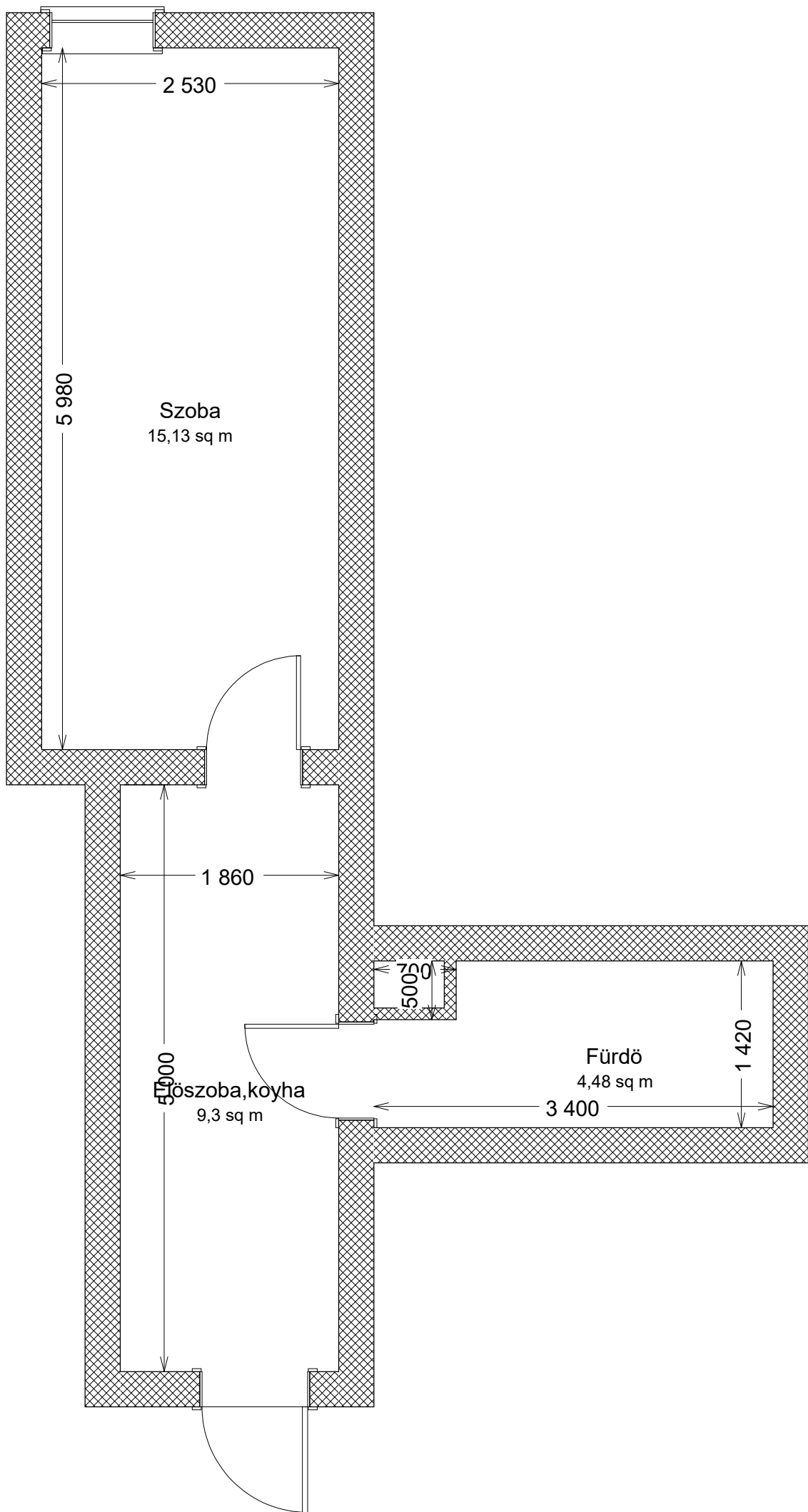
szoba

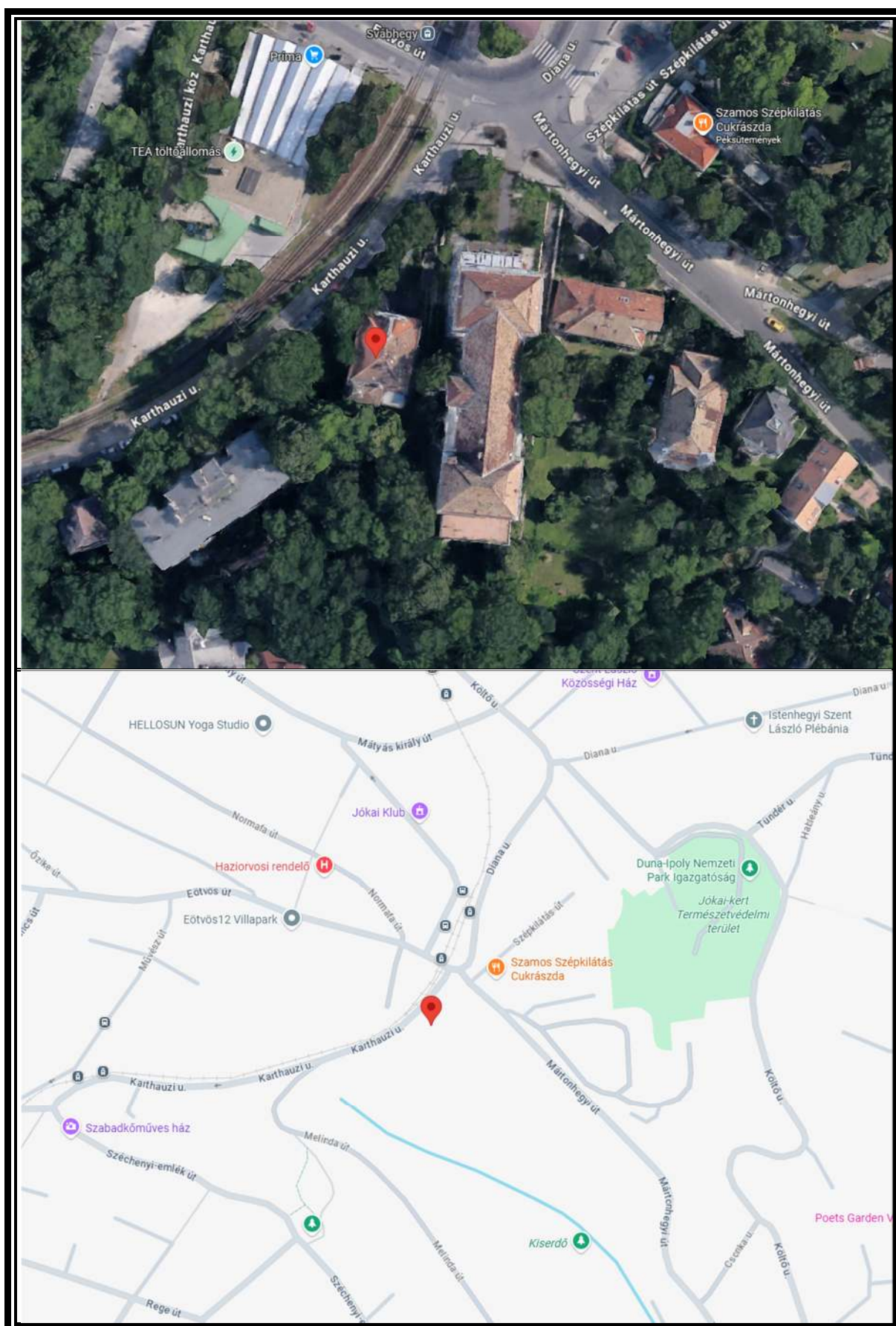


villanyóra

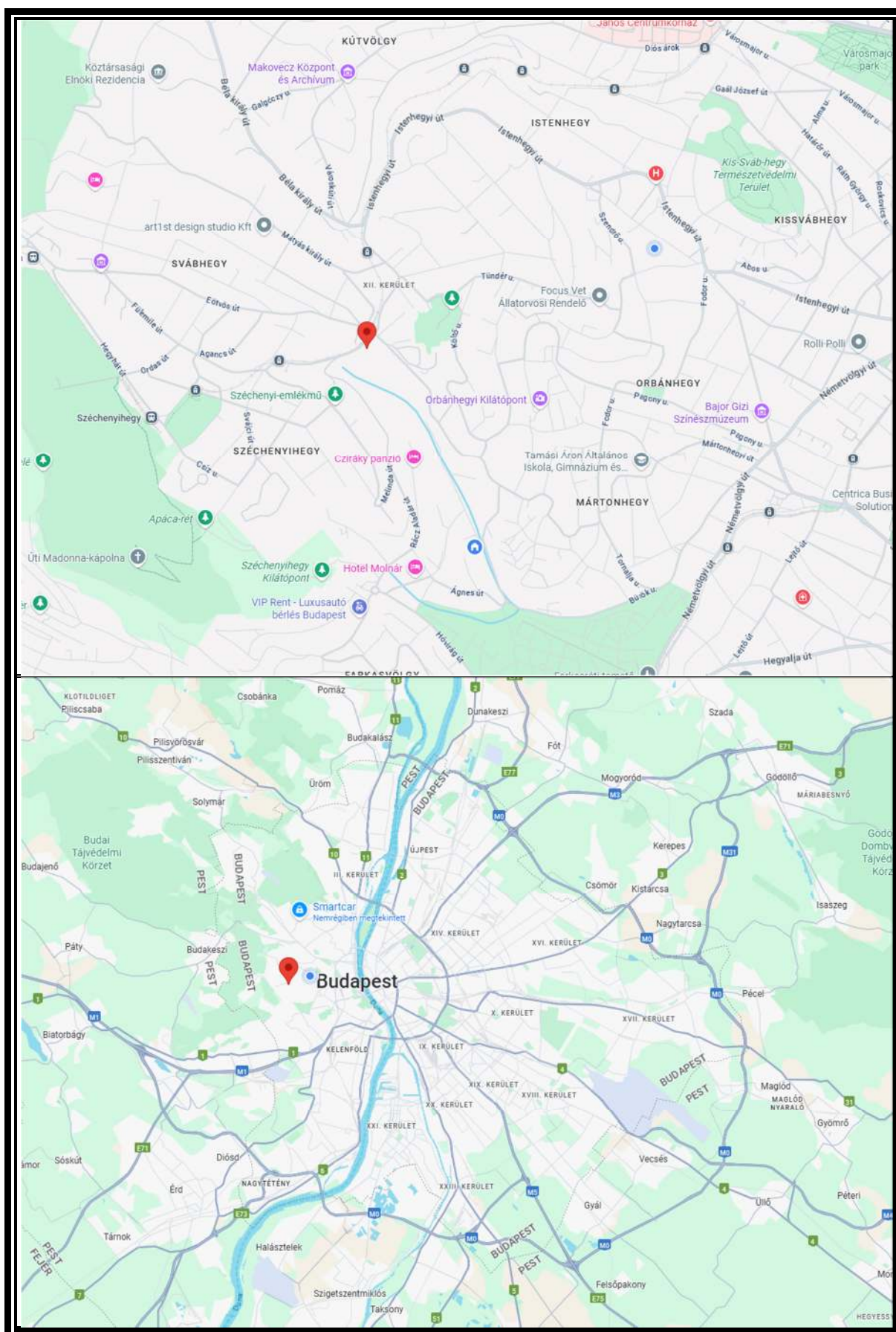


bejárat









## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan címe: Budapest XII., Eötvös u. 4..

Helyrajzi szám: <sup>9225/5</sup>9225/2

Tulajdoni lapszám: ~~3441~~



## I.

## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

9225/5 A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat a 3441- számú tulajdoni lapon nyilvántartott, -9225/2- hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XII., Eötvös u. 4. szám alatt álló ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a 17/1994. ( VI.07. ) sz. önkormányzati rendelet alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint

## t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve - a majdani vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

## II.

## KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

## A.) Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsorolt felszerelések és berendezések:

- 3124 m<sup>2</sup>*
- I. A telek 4268 m<sup>2</sup>,
  - II. Alap- és felmenő falak, téglapillérek, kitöltő falazatok, lépcsőházi falak, kémények
  - III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal
  - IV. Magastető szerkezete és héjalása
  - V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek
  - VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
  - VII. Bádogszerkezetek ( kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, lefolyócsatornák, falfedések )
  - VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat
  - IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései
  - X. Gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
  - XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
  - XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
  - XIII. Az ingatlanon lévő gépkocsitárolók szerkezetei belső burkolatok nélkül
  - XIV. Tárolók burkolattal, vakolattal, összesen: 40,12 m<sup>2</sup> alapterülettel
  - XV. Tárolók előtti folyosó burkolattal, vakolattal, 15,35 m<sup>2</sup> alapterülettel
  - XVI. Lépcsőház 2,43 m<sup>2</sup> alapterülettel, burkolattal, vakolattal, a lépcsők szerkezetei, burkolatai, korlátok
  - XVII. Lépcsőházból nyíló tároló burkolattal, vakolattal, 0,81 m<sup>2</sup> alapterülettel
  - XVIII. I. emelet 1. szám alatti lakás előszobájából nyíló padlásfeljáró, burkolattal, vakolattal, a lépcső szerkezete, burkolata, korlát

- XIX. Padlástérben lévő szárítóhelyiség burkolattal, vakolattal, 1892 m<sup>2</sup> alapterülettel ( ebből hasznos alapterület 11,38 m<sup>2</sup> )
- XX. Padlástér 218,41 m<sup>2</sup> alapterülettel
- XXI. Kert, kerti berendezésekkel, támfalakkal, rézsűkkel, egyéb tereptárgyakkal, kerti lépcsővel, járdával, aszfalt térburkolattal, kerítéssel

### *B.) Külön tulajdon*

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt földszint 1. ajtószám alatti öröklakás, mely áll: egy szoba és konyha helyiségekből, összesen 23,20 m<sup>2</sup> (kerekítve 23 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 56/1000 hányad.

2.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt földszint 2. ajtószám alatti öröklakás, mely áll: két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC helyiségekből, összesen 68,85 m<sup>2</sup> (kerekítve 69 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 166/1000 hányad.

3.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt földszint 3. ajtószám alatti öröklakás, mely áll: két szoba, egy félszoba, előszoba, konyha, kamra, lomkamra és fürdőszoba helyiségekből, összesen 88,47 m<sup>2</sup> (kerekítve 88 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 214/1000 hányad.

4.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt I. emelet 1. ajtószám öröklakás, mely áll: három szoba, előszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba és WC helyiségekből, összesen 92,24 m<sup>2</sup> (kerekítve 92 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 223/1000 hányad.

5.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt K-1. jelölésű öröktulajdon, mely áll: eladótér, két raktár, iroda, szélfogó, közlekedő és WC helyiségekből, összesen 89,20 m<sup>2</sup> (kerekítve 89 m<sup>2</sup>) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 215/1000 hányad.

6.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt G-1. jelölésű gépkocsitároló, összesen 14,01 m<sup>2</sup> (kerekítve 14 m<sup>2</sup>) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 34/1000 hányad.

7.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt G-2. jelölésű gépkocsitároló, összesen 17,61 m<sup>2</sup> (kerekítve 18 m<sup>2</sup>) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyrészekből 43/1000 hányad.

8.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt G-3. jelölésű gépkocsitároló, összesen 20,50 m<sup>2</sup> (kerekítve 21 m<sup>2</sup>) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyrészekből 49/1000 hányad.

## III.

**Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések**

A XII. kerületi Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant, jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

## IV.

**A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya***1. A társasháztulajdon egysége*

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, csakúgy mint a telek is.

A társasházi öröklakás, ill. a külön tulajdonban lévő helyiség, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonsrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni, ill. tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

*2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga*

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

### *3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a ház belső rendje*

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi határozattal - függetlenül az egyes közös helyiségek elnevezésétől és jelenlegi rendeltetésétől - fentiekől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A ház belső rendjére a közületi kezelésben lévő házingatlanokra mindenkor érvényes jogszabályok az irányadók. Ettől azonban a tulajdonostársak többségi határozattal eltérhetnek.

### *4. Építkezés*

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

### *5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése*

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő részek fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

### *6. Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése*

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkor tulajdonosát terhelik.

Ha jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás (helyiség) mindekor tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más öröklakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.



Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére bármelyik tulajdonostárs megteheti.

### *7. Közös költségek biztosítása*

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg. Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

### *8. Az állami ill. önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok*

Az állami ill. önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

### *9. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.*

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése illetve a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

- a) a közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,
- b) az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,
- c) év közben a terven kívül felmerült 10.000 Ft-ot meghaladó munkák elvégeztetéséről,
- d) a felújítási alap képzéséről, mértékéről,
- e) az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f) az alapító okirat módosításáról,
- g) a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h) az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek hasznosításáról, használatáról, birtoklásáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,
- j) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, tevékenységének ellenőrzéséről, a gazdálkodásával kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k) a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

l) azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A tulajdonostársak minden év első hónapjában évi rendes közgyűlést tartanak. Fontos ok közlésénél legalább 3 albetét tulajdonosa kérheti rendkívüli közgyűlés összehívását. Azokban az esetekben, amikor jelen okirat valamely tulajdonostárs kérelméhez való hozzájárulást kifejezetten a közgyűlés hatáskörébe utalja, az érintett tulajdonostárs egymaga is kérheti a közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint a telekkönyvi ingatlannyilvántartási hatóság is egybehívhatja a közgyűlést. Josogult végül a közgyűlés rendkívüli összehívására a közös képviselő is. A közgyűlés összehívását minden rendes vagy rendkívüli közgyűlés esetén egyaránt a közös képviselő intézi.

A közgyűlési meghívót, amelyben a közgyűlés időpontját és a tárgysorozatot tünteti fel, a közgyűlés napját megelőzően legalább 10 nappal ajánlott levélben kell postára adni, vagy aláírással átvetetni az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket, illetve lakóhelyük megváltozását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen helyre távoznak, vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával a kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

A közgyűlés egybehívása iránt abban az esetben, ha arra a közös képviselő intézkedése ellen tett panasz miatt kerül sor, vagy ha egyébként a közös képviselő az egybehívást indokolatlanul megtagadja, a tulajdonostársak 1/3-a által megbízott személy is jogosult intézkedni.

A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja (írásbeli körözhvény, telefon stb.)

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni, és a közgyűlés elnökéhez kell leadni.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivéve ha a társasházakról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. Közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges:

a) az alapító okirat módosításához,

- b) az ingatlan, épület teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c) a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d) az egész ingatlan elidegenítéséhez,
- e) az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a közgyűlési határozat végrehajtására halasztó hatállyal nem bír, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét. A közös képviselő, illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatot.

#### *10. A közös képviselő*

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszokról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetve a gazdálkodási év végén elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadását a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól. Hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban lévő telek, épület, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből származó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető költségek beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő köteles a számadásokat (félévenként) évenként lezárni és az ezt igazoló okiratokkal együtt betekintés, tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak, illetőleg ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, ennek rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak az összes bevételt és kiadást tartalmaznia kell. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, az ezekből fennálló hátralékok, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben a legkésőbb március hó végéig tartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indít pert.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel jogi képviselőt is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, úgy ezek munkáltatója a közös képviselő.

### 11. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasházra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. Jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerülő mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezéshez, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a területileg illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

Budapest, 1994..

Dr. Péterfy Gabriella

ügyvéd

Ellenjegyezte:

Budapest II. kerületi Lakóut 30-34.  
Tel.: 212-1877, 212-1837



Budapest Főváros XII. kerületi  
Önkormányzata képviseletében:

*[Handwritten signature]*

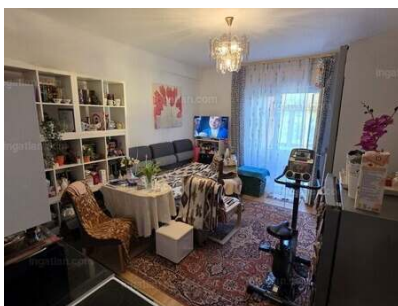
ingatlan.com

Puskás Emília

Puskás Emília e.v.



+36 30 919 2362



## Budapest XII. kerület, Agancs út

Eladó téglalakás

| Ár                     | Alapterület             | Szobák   |
|------------------------|-------------------------|----------|
| <b>59,90 millió Ft</b> | <b>26 m<sup>2</sup></b> | <b>1</b> |

Ingatlan 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 m<sup>2</sup>**Kertkapcsolatos **nincs megadva**Tetőtér **legfelső emelet, nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület - ingyenes**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **nincs megadva**Fűtés **házközponti egyedi méréssel**Szigetelés **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **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 m<sup>2</sup>-es, beépített erkélyes, 1 szobás lakása.

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

A lakásba lépve, balra, 3 m<sup>2</sup>-es fürdőszoba került kialakításra , szembe pedig a 21 m<sup>2</sup>-es nappali-konyha, melynek folytatása az 5 m<sup>2</sup>-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

Gyuricza Andrea

Jánváriné Gyuricza  
Andrea

+36 70 341 2121



## Budapest XII. kerület, Agancs út

Eladó téglalakás

|                        |                         |          |
|------------------------|-------------------------|----------|
| Ár                     | Alapterület             | Szobák   |
| <b>59,90 millió Ft</b> | <b>28 m<sup>2</sup></b> | <b>1</b> |

Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 előtt**Komfort **összkomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **3**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **van**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **egy helyiségben**Tájolás **délkelet**Kilátás **panorámás**Erkély mérete **6.2 m<sup>2</sup>**Kertkapcsolatos **nincs megadva**Tetőtér **nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület -  
ingyenes**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Rezsiköltség **30 000 Ft/hó**Közös költség **17 888 Ft/hó**Fűtés **házközponti egyedi  
méréssel**Szigetelés **nincs**Energetikai  
tanúsítvány **nincs megadva**

## ELADÓ GARZONLAKÁSOK A NORMAFÁNÁL

### 1 VAGY KÉT GARZONLAKÁS? ..... BEFEKTETÉSRE VAGY SAJÁT RÉSZRE? ..... ESETLEG GYERMEKEINEK VÁSÁROLNA?

Amennyiben a válasz igen, engedje meg, hogy bemutassam Önnek az alábbi – páratlan lehetőséget a Normafánál.

KÉREM TEKINTSE MEG A VIDEO BEMUTATÓT ÉS A 3D VIRTUÁLIS SÉTÁT IS!

A Bauhaus stílusú épület 2. emeletén, egymás mellett elhelyezkedő, erkélyes garzonlakások egymás tükörképei. Mindkettő külön helyrajzszámon nyilvántartott, per és tehermentes.

#### 2.SZÁMÚ LAKÁS (28m<sup>2</sup>) PARAMÉTEREI

##### HELYISÉGEK

ELŐTÉR és KONYHA - beépített konyhabútorral

FÜRDŐSZOBA - káddal

SZOBA - fekvő galériával kiegészítve

ERKÉLY – a lakás teljes szélességében

A fűtés egyedi mérésű házközponti, a melegvizet villanybojler szolgáltatja.

A közös költség 17 888 Ft

A szoba laminált parkettával, a vizes helyiségek hidegburkolattal fedettek, a bejárati ajtó és az ablakok hang és hőszigetelt műanyag nyílászárók.

A társasház és zárt kertje rendezett, a lakók kifejezetten figyelnek környezetükre.

A gépkocsi parkolás az utcában ingyenes, a fogaskerekű végállomása 2 perc, az autóbusszmegálló (60; 60B) 7 perc sétával érhető el.

#### AJÁNLOM:

- FIATALOKNAK - ELSŐ LAKÁSKÉNT;
- A TERMÉSZET SZERELMESEINEK - A NORMAFA KÖZELSÉGE REMEK LEHETŐSÉGET TEREMT A SPORTOLÁSRA, KIRÁNDULÁSRA;
- GYERMEKEIKNEK LAKÁST KERESŐKNEK – KÉT EGYFORMA LAKÁS, UGYANOTT, NEM AD OKOT A VITÁRA

AJÁNLOM TOVÁBBÁ BEFEKTETŐKNEK, HISZEN EZEK A GARZONLAKÁSOK KIFEJEZETTEN KERESettek, MIND FENNTARTÁSI KÖLTSÉGÜK, MIND ELHELYEZKEDÉSÜK MIATT, KÖNNYEN KIADHATÓK A BÉRLETI PIACON.

A garzonlakások együtt és külön-külön is megvásárolhatók!

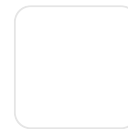
További információért kérem, keressen bizalommal.



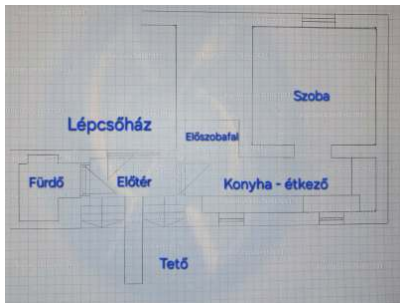
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34803985>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 172 2668



## Budapest XII. kerület, Karthauzi utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta  
**160 000 Ft**

Alapterület  
**17 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>+ 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.



Budapest XII. kerület, Melinda út 24-26.

Kiadó téгла lakás

|            |                   |        |
|------------|-------------------|--------|
| Ár havonta | Alapterület       | Szobák |
| 240 000 Ft | 28 m <sup>2</sup> | 1      |

|                        |                     |                         |                                |
|------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Ingatlan állapota      | felújított          | Akadálymentesített      | nem                            |
| Építés éve             | nincs megadva       | Fürdő és wc             | egy helyiségben                |
| Komfort                | luxus               | Tájolás                 | dél                            |
| Emelet                 | nincs megadva       | Kilátás                 | panorámás                      |
| Épület szintjei        | 4                   | Erkély mérete           | 6 m <sup>2</sup>               |
| Lift                   | nincs               | Kertkapcsolatos         | nincs megadva                  |
| Belmagasság            | 3 m-nél alacsonyabb | Tetőtér                 | nem tetőtéri                   |
| Légkondicionáló        | van                 | Gépesített              | igen                           |
| Bútorozott             | igen                | Kisállat                | nincs megadva                  |
| Költözhető             | azonnal             | Dohányzás               | nem megengedett                |
| Min. bérleti idő       | 12 hónap            | Parkolás                | utca, közterület -<br>ingyenes |
| Átlag gázfogyasztás ⓘ  | nincs megadva       | Fűtés                   | hűtő-fűtő klíma                |
| Átlag áramfogyasztás ⓘ | nincs megadva       | Szigetelés              | van                            |
| Rezsiköltség           | 100 000 Ft/hó       | Energetikai tanúsítvány | nincs megadva                  |
| Közös költség          | 100 000 Ft/hó       |                         |                                |

Tulajdonostól kiadó a XII. Kerület Melinda úton egy elvehetetlen panorámás, 28nm-es egyszobás erkélyes lakás.



Az ingatlan a ház utcaszintjén található, ami valójában a ház 3. emelete, lefelé építkezés miatt, a hajdani Majestic Szálló városképileg védett épületében.

A lakást lakberendező segítségével, teljeskörűen, magas műszaki szinten újítták fel és minőségi bútorokkal rendezték be, hő és hangszigetelt nyílászárókkal, biztonsági bejárati ajtóval rendelkezik. A lakás teljesen berendezett. Konyhában beépített hűtő, indukciós főzőlap, kombinált mikró-sütő, kerámia mosogató. Fürdőszobában olasz minőségi csempe, fekete csapok, üveg zuhanyfal, mosógép, Ariston villanybojler, padlófűtés.

Szintén teljesen felújított a terasz, új burkolattal, kerti garnitúrával, elhúzható nagy terasz ajtóval, távirányítható elektromos redőnnnyel felszerelt Hűtés-fűtés klímával.

Nagyon alacsony rezsi: közös költség 10.000 Ft, mely tartalmazza a korlátlan vízfogyasztást, villany fogyasztástól függően kb. 10-15.000 Ft/hónap.

Közlekedés: Széll Kálmán térről 221-es busz kb. 15 perc Svábhegy megállóig, majd 5-8 perc séta.

Parkolóhely: ingyenes parkolás a ház előtt a Melinda utcában.

Minimális bérleti idő: 1 év. Kaució: 2 hónap.

Megtekintés előre egyeztetett időpontban.

Rent a 28 sqm, balcony-equipped studio apartment with a unique panoramic view on Melinda Street, in the 12th District!

Nestled on the street level of a building that was once the famous Majestic Hotel, this property offers the equivalent of the 3rd floor due to its unique downward construction.

Meticulously renovated to the highest standards by an interior designer, the apartment boasts a modern and sophisticated aesthetic. It comes fully furnished with quality furniture and features thermal and soundproof windows, as well as a secure entrance door.

The kitchen is equipped with built-in appliances, including a refrigerator, induction cooktop, combined microwave-oven, and ceramic sink. The bathroom showcases exquisite Italian tiles, black faucets, a glass shower enclosure, a washing machine, an Ariston electric boiler, and underfloor heating.

Step outside onto the completely renovated terrace, adorned with new flooring and outdoor furniture set. The large retractable terrace door, coupled with remote-controlled electric blinds, creates a seamless indoor-outdoor living experience.

Stay comfortable year-round with the cooling and heating capabilities of the air conditioning system. Enjoy the benefit of very low utility costs, with a monthly common fee of only 10,000 Ft, covering unlimited water consumption. The electricity cost depends on usage and averages around 10-15.000 Ft/month.

Transportation is a breeze, with the 221 bus from Széll Kálmán Square taking you to Svábhegy in approximately 15 minutes, followed by a short 5-8 minute walk.

Parking is hassle-free, as free parking is available right in front of the building on Melinda Street.

Minimum lease duration is 1 year, with a 2-month deposit required. Pre-arranged viewing appointments are available.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33865934>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Melinda út

Kiadó téglalakás

|                                 |                                        |                    |
|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| Ár havonta<br><b>250 000 Ft</b> | Alapterület<br><b>31 m<sup>2</sup></b> | Szobák<br><b>1</b> |
|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------|

|                       |               |                 |                                    |
|-----------------------|---------------|-----------------|------------------------------------|
| Ingatlan állapota     | nincs megadva | Fürdő és wc     | nincs megadva                      |
| Építés éve            | nincs megadva | Tájolás         | kelet                              |
| Komfort               | összkomfortos | Kilátás         | panorámás                          |
| Emelet                | 1             | Erkély mérete   | 6 m <sup>2</sup>                   |
| Épület szintjei       | nincs megadva | Kertkapcsolatos | nem                                |
| Lift                  | van           | Tetőtér         | nem tetőtéri                       |
| Belmagasság           | nincs megadva | Gépesített      | igen                               |
| Légkondicionáló       | van           | Kisállat        | nem hozható                        |
| Bútorozott            | igen          | Dohányzás       | nem megengedett                    |
| Költözhető            | azonnal       | Parkolás        | udvari beálló - kötelező kibérelni |
| Min. bérleti idő      | 12 hónap      | Parkolóhely ára | 22 000 Ft/hó                       |
| Akadálymentesített    | igen          | Fűtés           | távfűtés                           |
| Átlag gázfogyasztás ⓘ | nincs megadva |                 |                                    |

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, Széchényi 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.

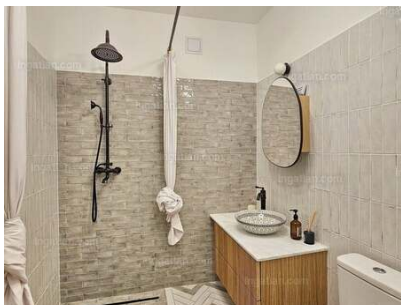
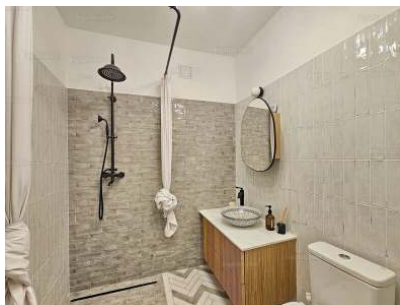
GYERMEK AKADÁLY!

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.