

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

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



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.07.03



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/2 belterület 9225/2/A/2 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

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	lakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/2 belterület 9225/2/A/2 hrsz.	
Természetben:	1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/2 belterület 9225/2/A/2 hrsz.	
HRSZ:	9225/2/A/2	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	69 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	69 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	69 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	lakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.06.03	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	54 600 000	Forint
	Azaz Ötvennégymillió-Hatszázezer Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/2 belterület 9225/2/A/2 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/2 belterület 9225/2/A/2 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. A TAO szerint a lakáshoz tároló tartozik melybe a bejutás nem volt biztosított, így figyelmen kívül hagytuk. 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 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/2 belterület 9225/2/A/2 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: 2016.08.19

1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/2		belterület
Hrsz:		9225/2/A/2
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	lakás	
Területe:	69	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Bőszörményi 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.

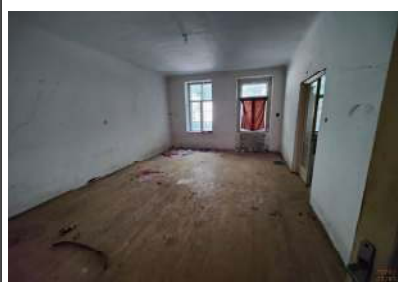
Megközelíthetőség, parkolás

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-as 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 a fűtést nem biztosított. A lakásban melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

Lakás		
Nettó alapterülete	68,79 m ²	
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, csempezett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	-	
Melegvíz	bojler	
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 negyedévében 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 negyedévében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedévében 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 százalékát jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százalékánál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett az első negyedévben.

2024 negyedik negyedévében 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 negyedévében 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 negyedévében 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 negyedévhez 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 negyedévben a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 91 százalékkal nőtt éves

Cím:	I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/2 belterület 9225/2/A/2 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 előre tekintve 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. Előre tekintve 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/2 belterület 9225/2/A/2 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:	54,6	MFt	súly:	100%	54,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	26,6	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **54,60 MFt**

54 600 000 Forint

Azaz Ötvennégymillió-Hatszázezer Forint

Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

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

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

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



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

8.0 SZÁMÍTÁSOK

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

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	9225/2/A/2			
Telek terület:	69			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Lakás	szoba	23,86 m ²	parketta	felújítandó
	szoba	20,94 m ²	parketta	felújítandó
	előszoba	6,26 m ²	parketta	felújítandó
	fürdő	3,19 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	11,74 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	0,80 m ²	kerámia	felújítandó
	kamra	2,00 m ²	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
Lakás		68,79 m ²	100%	68,79 m ²
Mindösszesen:		68,79 m²		68,79 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyatlan címe:	1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/2 belterület 9225/2/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Eötvös út	Budapest XII. kerület, Diana utca	Budapest XII. kerület, Istenhegyi út
Jellemző funkció:	lakás		lakás	lakás
Építés éve:	1900	1936	1950	1970
Adat forrása:		saját adat	https://ingatlan.com/34801523	saját adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		103 900 000	120 000 000	106 000 000
redukált alapterület (m2)	68,8	66	80	88
nettó alapterület	68,79	66	80	88
fajlagos ár		1 574 242	1 500 000	1 204 545
kínálat/adásvétel		adásvétel	kínálat	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2025.05	2025.07	2025.01
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	0,90	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 574 242	1 350 000	1 204 545
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	69	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,10
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	teljesen felújítandó	kedvezőbb 0,60	kedvezőbb 0,65	kedvezőbb 0,65
fűtési mód/komfort	komfort nélküli bojler	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
építés éve	1950	1936 1,00	1950 1,00	1970 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		787 121	810 000	782 955
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	68,79	-50%	-40%	-35%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	793 358,586			
becsült érték (Ft)	54 575 137			
Becsült érték kerekítve (Ft)	54 600 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

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

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

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

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **2 209,05 Ft/m²/hó**;

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

Bérbeadás költségei:

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

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

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

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

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

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

Hó végén		10 év
2024	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
Átlag		6,65

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%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,60%

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/2 belterület 9225/2/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Fülemlé út	Budapest XII. kerület, Melinda út	Budapest XII. kerület, Csillagvölgyi út
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1900	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34864716	https://ingatlan.com/34769952	https://ingatlan.com/34717517
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		320 000	350 000	360 000
redukált alapterület (m2)	69	64	72	78
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		5 000	4 861	4 615
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)		4 750	4 618	4 385
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	69	hasonló 1,00	hasonló 1,00	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	teljesen felújítandó	kedvezőbb 0,60	kedvezőbb 0,60	kedvezőbb 0,65
fűtési mód/komfort	komfort nélküli bojler	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
építés éve	1950	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 138	2 078	2 412
SÚLYOZÁS				
		-55,00%	-55,00%	-45,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 209,05			



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:	69 m ²	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			Telekméret	69 m ²												
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																
lakás			5.52	€/m ² /hó	69 m ²	piaci	4 559 €	4 668 €	4 780 €	4 895 €	5 012 €	5 133 €	5 256 €	5 382 €	5 511 €	5 644 €
lakás				€/m ² /hó			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:							95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																
			69 m ²				4 559	4 668	4 780	4 895	5 012	5 133	5 256	5 382	5 511	5 644
Összes bérleti bevétel (fszt)				euró/év			4 559	4 668	4 780	4 895	5 012	5 133	5 256	5 382	5 511	5 644
kihasználatlanságból adódó veszteség							228	233	239	245	251	257	263	269	276	282
Működési és behajtási veszteség			1%	Ft/év			46	47	48	49	50	51	53	54	55	56
Összes tervezhető bevétel				euró/év			4 285	4 388	4 493	4 601	4 712	4 825	4 941	5 059	5 181	5 305
Összes működési bevétel				Ft/év			1 714 118	1 755 257	1 797 383	1 840 521	1 884 693	1 929 926	1 976 244	2 023 674	2 072 242	2 121 976
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)																
			500	Ft/m ²			34 395	35 220	36 066	36 931	37 818	38 725	39 655	40 606	41 581	42 579
Menedzsment díja			Működési bevétel	1,0%-a			17 141	17 553	17 974	18 405	18 847	19 299	19 762	20 237	20 722	21 220
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési			Működési bevétel	1,0%-a			17 141	17 553	17 974	18 405	18 847	19 299	19 762	20 237	20 722	21 220
Építményadó			Alapterület x	0 Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanadó telek			telekterület x	0 Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.			Működési bevétel	1,0%-a			17 141	17 553	17 974	18 405	18 847	19 299	19 762	20 237	20 722	21 220
Egyszeri ráfordítási költség:			Felújítandó épületek korszerűsítésére				-									
Összes kiadás							85 819	87 878	89 987	92 147	94 358	96 623	98 942	101 317	103 748	106 238
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							1 628 300	1 667 379	1 707 396	1 748 374	1 790 335	1 833 303	1 877 302	1 922 357	1 968 494	2 015 738
Diszkonttényező			r =	8,10%			1,0000	0,9251	0,8558	0,7916	0,7323	0,6774	0,6267	0,5797	0,5363	0,4961
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)							1 628 300	1 542 441	1 461 110	1 384 067	1 311 087	1 241 955	1 176 468	1 114 434	1 055 671	947 277
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE			Tőkésítési ráta	7,60%												12 769 631
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																
															26 600 000 Ft	

Cím:	I 121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/2 belterület 9225/2/A/2 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:	1121 Budapest Karthauzi utca 2. fsz/2 belterület 9225/2/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.07.03
------	---	-------------------	------------

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/384667/2016
2016.08.19

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 9225/2/A/2 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Karthauzi utca 2. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	69	2 0	166/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999989/1999/				

2. bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29
és tárolóval.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 242209/1994/1994.11.29
jogcím: 1991. évi KXXIII. tv. 1. § 87614/1994/1994.03.23.
jogcím: eredeti felvétel 242209/1994/1994.11.29
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Bőszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

1. 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: Benkő Dániel, Alperes: XII.ker.Önkormányzat.
jogosult:
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG
cím : 1525 BUDAPEST PF.223

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

Cím: 1121 Budapest, Karthauzi utca 2.



környezet



környezet



utcafront



homlokzat



homlokzat



homlokzat

Fényképek

Cím: 1121 Budapest, Karthauzi utca 2.



bejárat, lh.



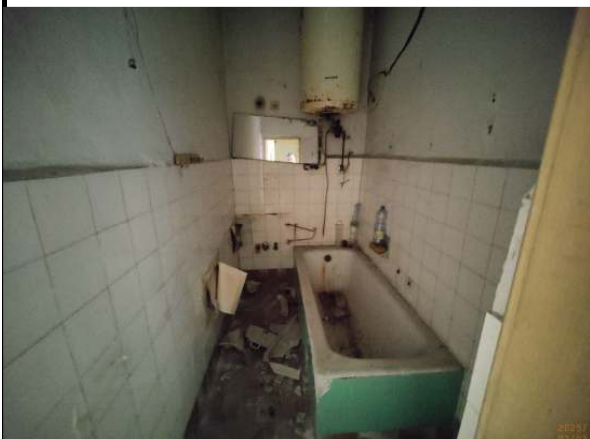
wc



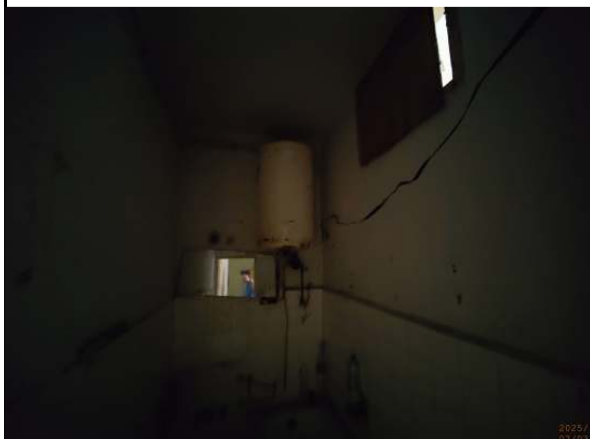
konyha



konyha



fürdő



fürdő

Fényképek

Cím: 1121 Budapest, Karthauzi utca 2.



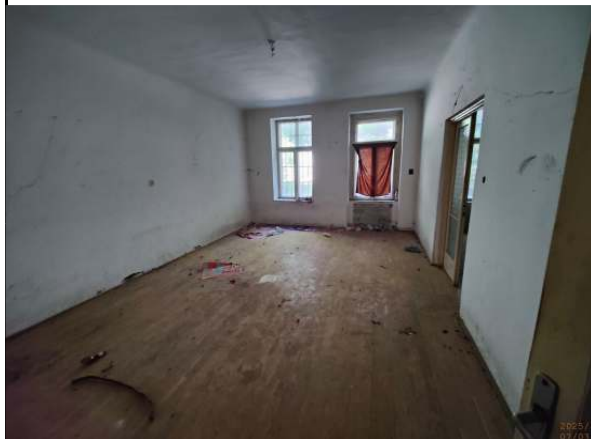
szoba



közl.



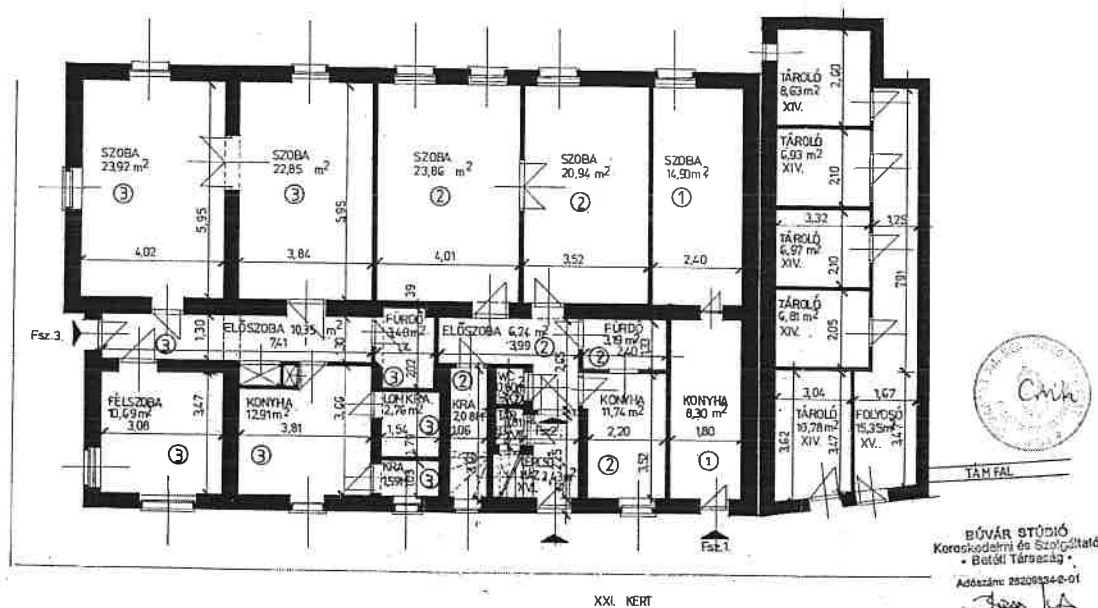
villanyóra



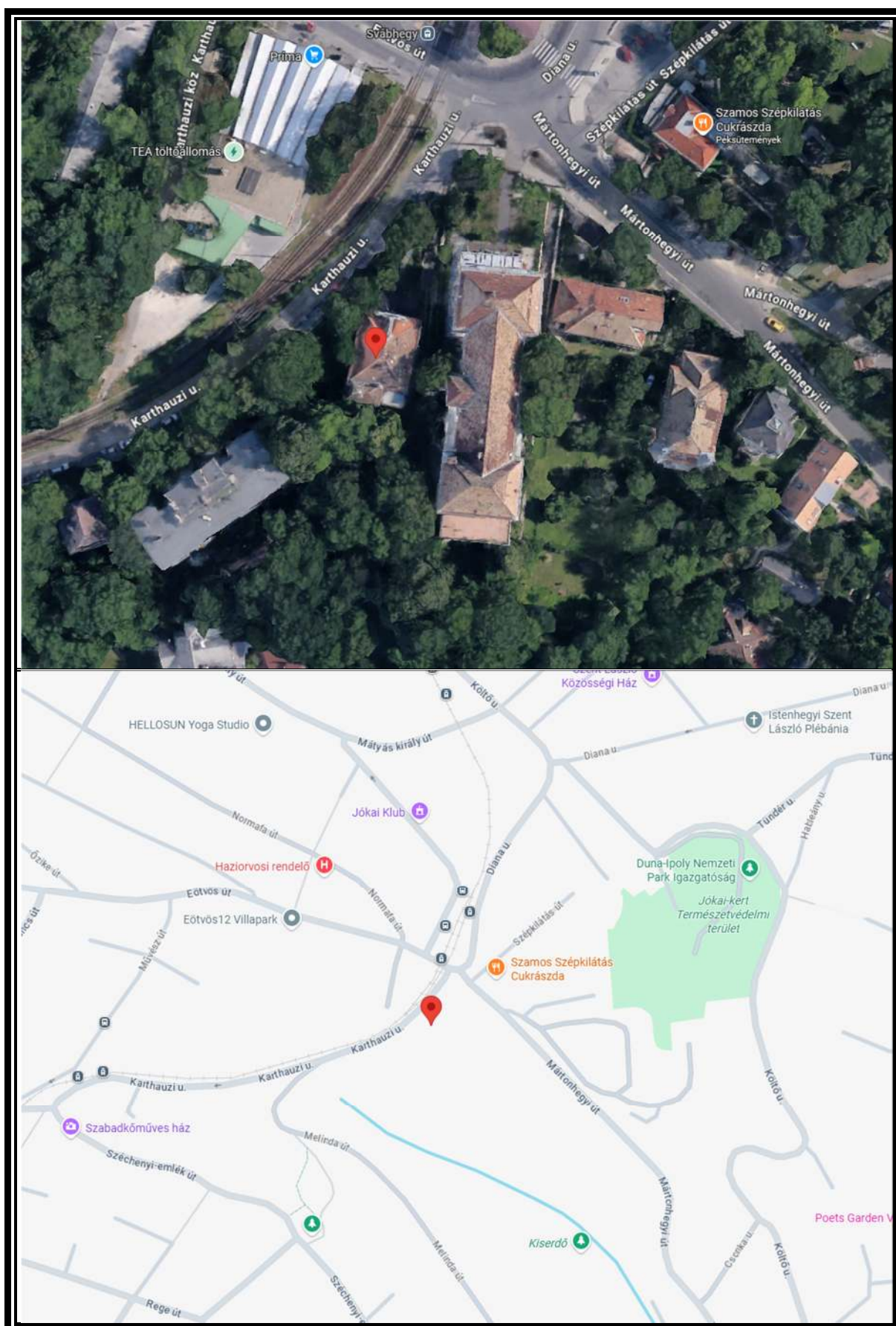
szoba

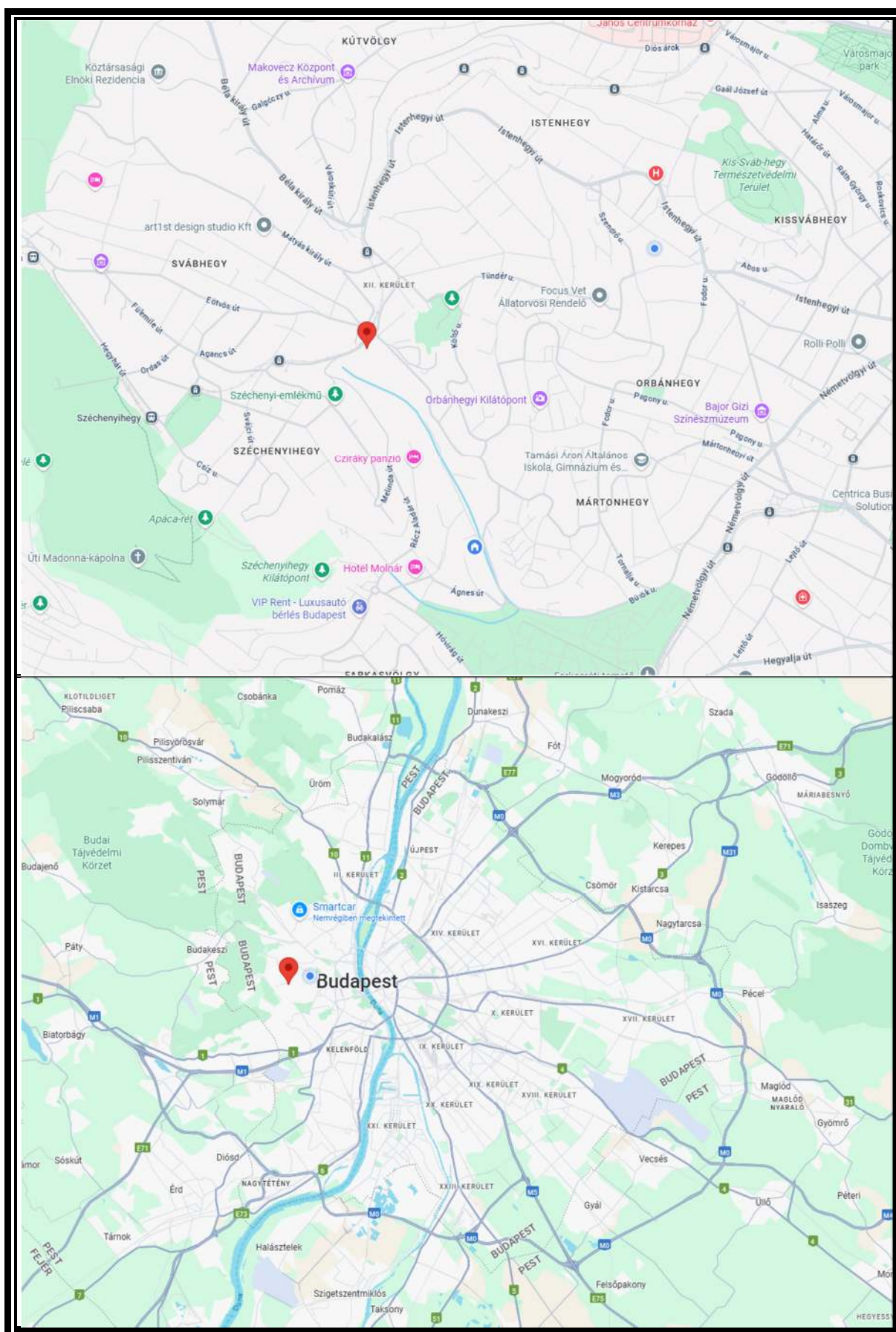


kamra



BÚVÁR STÚDIÓ BT.	
Megrendelő: XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT	Rajzszám: 031
Munka megnevezése: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MUSZAKAI DOKUMENTÁCIÓ	Rajzszám:
BP. XII. ÉRTÉKESÍTŐ ÉVA HÍRSZ. 9275/2	Méretarány: 1:100
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	Dátum: 2022.10.
Tervező: ZSIBRITA J.	Szerkesztő: KOVÁCS K.





TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

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

Helyrajzi szám: ^{9225/5}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 m²*
- I. A telek 4268 m²,
 - 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 m² alapterülettel
 - XV. Tárolók előtti folyosó burkolattal, vakolattal, 15,35 m² alapterülettel
 - XVI. Lépcsőház 2,43 m² alapterülettel, burkolattal, vakolattal, a lépcsők szerkezetei, burkolatai, korlátok
 - XVII. Lépcsőházból nyíló tároló burkolattal, vakolattal, 0,81 m² 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 m² alapterülettel (ebből hasznos alapterület 11,38 m²)
- XX. Padlástér 218,41 m² 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 m² (kerekítve 23 m²) 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 m² (kerekítve 69 m²) 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 m² (kerekítve 88 m²) 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 m² (kerekítve 92 m²) 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 m² (kerekítve 89 m²) 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 m² (kerekítve 14 m²) 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 m² (kerekítve 18 m²) 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 m² (kerekítve 21 m²) 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 vagyონrészek 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 szerezhets 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 megszűntetését 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

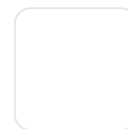


Budapest Főváros XII. kerületi
Önkormányzata képviseletében:

[Handwritten signature]

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 688 3691



Budapest XII. kerület, Diana utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
120 millió Ft 300 ezer €	80 m²	3

Ingtalan állapota	közepes állapotú	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	1950 és 1980 között	Tájolás	dél
Komfort	összkomfortos	Kilátás	kertre néz
Emelet	2	Erkély mérete	8 m²
Épület szintjei	2	Kertkapcsolatos	nem
Lift	nincs	Tetőtér	legfelső emelet, nem tetőtéri
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	teremgarázs hely - kötelező megvenni
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	20 MFt
Akadálymentesített	nem		

Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás	80 m³/hó	Fűtés	gáz (konvektor), hűtő-fűtő klíma
Átlag áramfogyasztás	150 kWh/hó		

Rezsiköltség	20 000 Ft/hó	Szigetelés	nincs
Közös költség	5 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Egyedülálló lokáció, ritka lehetőség!			

Napfényes, világos, csendes, barátságos 80 m²-es lakás rugalmas átalakítási lehetőséggel, kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal + garázs + külszíni beálló + tároló + saját kertrész! Budapest XII. kerület Diana utcában a Testnevelési Egyetem iskolája („alsó Diana” általános iskola) és a Szent Orbán tér között 4 lakásos társasházban kitűnő lokációval rendelkező, csodálatos déli fekvésű első emeleti (legfelső szint, alatta a domborzati viszonyokból adódóan egy magasföldszint van), téglalapépítésű lakás eladó.

Az alapterület tulajdoni lap szerint bruttó 96 m², ami a jelenlegi elrendezésben nettó kb. 80 m²-t jelent. A lakásban 3 egész szoba található, mindhárom szoba külön nyíló. Minden helyiségben korszerű Kömmerling nyílászárók kerültek beépítésre, redőnnyel és felhúzható szúnyoghálóval. A lakásban 2 db. nagy hatékonyságú, inverteres, hűtő-fűtő Panasonic klíma van, amelyek minden helyiségben kellemes hőmérsékletet biztosítanak. A téli fűtéshez a gázkonvektorok is használhatók. A déli fekvésnek köszönhetően a lakás minden évszakban világos, így nagyon kellemes a hangulata, és a déli fekvése miatt a fűtési költség is kedvező.

A lakás üres, a vételár kifizetése után azonnal birtokba vehető, és az új tulajdonos ízlése szerint egy esztétikai felújítást követően beköltözhető, de a méretéből és elrendezéséből adódóan akár 2 egész + 2 félshobássá is alakítható. A közel 8 m²-es fedett erkélyen egy kellemes családi ebéd vagy vacsora is elfogyasztható, sőt a déli fekvése miatt napozásra is alkalmas. Jelenleg a keleti fekvésű hálószoba egyik sarkában páralecsapódás nyoma látható, ami egy tisztasági festéssel orvosolható.

A lakáshoz tartozik egy 15 m²-es (3x5 m) szélső teremgarázs beálló elektromos Hörmann szekcionált garázsajtóval, egy 7 m²-es száraz tároló, egy 18 m²-es (3x6 m) szabadtéri gépkocsi beálló, és egy kb. 150 m²-es kizárólagos használatú kertrész. A felsorolt kizárólagos használatú ingatlanrészek kötelezően megvásárlandók, a vételáron felül összesen 20 millió forintért.

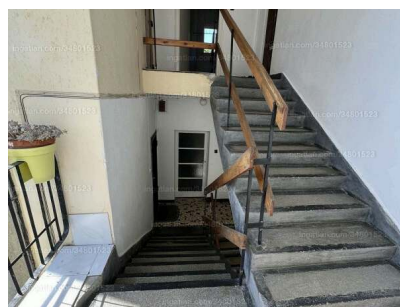
A jó hírű „alsó Diana” általános iskola, az Osztrák-Magyar Európaiskola, a Britannica International School, és a A-Z International Centre for Children óvoda közelsége, és a kiváló tömegközlekedés (21, 221, 102, 212, 112- es autóbuszok megállója 150 m-en belül van) miatt különösen ajánlom gyermekes családoknak. Orvosi rendelő a Fodor utca elején található.

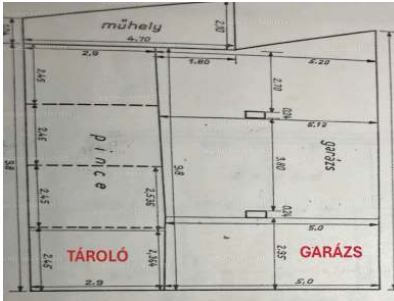
A belváros akár 15-20 perc alatt elérhető. A közelben található étterem és számos bevásárlási lehetőség. Autóval 5 perc távolságra van egy CBA Prima és egy TESCO Express élelmiszerüzlet, valamint egy MOL benzinkút.

A Hegyvidék bevásárlóközpont, és a MOM Park is 5-10 perc alatt elérhető. A környéken a parkolás ingyenes.

Összegezve: Egyedülálló lokáció! Napos, világos, déli fekvésű, csendes, részben felújítandó, 3 egész szobás lakás a Diana utca alsó részén, garázzsal, tárolóval, külső beállóval, és saját használatú kertrésszel. Kiváló lehetőség fiatal családoknak és befektetőknek.

A lakást – nem véletlenül – magam értékesítem, ezért az ingatlanosokat tisztelettel, de határozottan kérem, hogy kíméljenek meg a felesleges telefonhívásoktól!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34801523>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Szigeti Andrea
Novák Ingatlan Kft.

+36 20 939 1155

+36 30 727 2847



Budapest XII. kerület, Fülemlé út

Kiadó téglalakás

Ár havonta
320 000 FtAlapterület
64 m²Szobák
2 + 1 fél

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	összkomfortos
Emelet	1
Épület szintjei	3
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	van
Bútorozott	részben
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap
Akadálymentesített	nem

Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	udvari
Erkély mérete	4 m²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	önálló garázs - bérelhető
Parkolóhely ára	40 000 Ft/hó

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	23 000 Ft/hó

Fűtés	gázkazán, hűtő-fűtő klíma
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó a NORMAFÁNÁL a Fülemile úton egy KÉT+1 FÉL KÜLÖN NYÍLÓ SZOBÁS,ERKÉLYES(4 nm-es),RÉSZBEN BÚTOROZOTT,GÉPESÍTETT,KLÍMÁS,64 nm-es,1 emeleti(lift nincs)lakás.

Az ingatlan erkélye,ablakai KERTRE néznek,VILÁGOS,CSENDES

Elosztása: Előtérből nyíló külön konyha,kamra,folyosóról nyíló nappali,külön háló,külön kisháló,fürdő+Wc

Kis szobába bútorokat hozni kell,nappaliba kanapé nincs,hálóba matrac kell.BEÉPÍTETT SZEKRÉNYEK A FOLYOSÓN,ELŐSZOBÁBAN,HÁLÓBAN TALÁLHATÓAK!

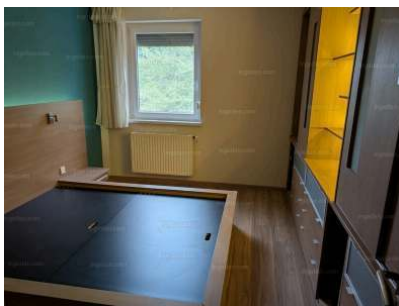
Az ingatlan TELJES FELÚJÍTÁSON ESETT ÁT,OKOS OTTHON RENDSZER LETT KIALAKÍTVA! TÁROLÓ TARTOZIK A LAKÁSHOZ!

IDEÁLIS VÁLASZTÁS DIÁKOKNAK,EGY GYERMEKES CSALÁDNAK!

Felszíni parkoló zárt kapun belül ,opcionális:40000/hó

Kisállat nem hozható

AZONNAL KÖLTÖZHETŐ 1 HAVI LAKBÉR+2 HAVI KAUCIÓVAL MIN 1 ÉVRE





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34864716>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Melinda út

Kiadó téglalakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
350 000 Ft	72 m ²	2

Ingatlan állapota	újszerű	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	összkomfortos	Tájolás	délkelet
Emelet	földszint	Kilátás	panorámás
Épület szintjei	3	Erkély mérete	30 m ²
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	igen
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Gépesített	nincs megadva
Bútorozott	megegyezés szerint	Kisállat	hozható
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	utca, közterület - ingyenes
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, hűtő-fűtő klíma
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Zöldövezeti, 12. kerületi (Svábhegy) egyedi adottságú, örök panorámás, Budapest panorámás erkéllyel, terasszal rendelkező 72 m2 lakás, hosszútávra kiadó.

Ára: 350 000 Ft/hó plusz rezsi.

Télikert/előszoba és amerikai konyhás nappali egy térben 50 m², plusz kádas fürdőszoba, plusz panorámás hálósoba.

A bejárat saját teraszról, a hálósoba erkélyre nyílik.

A lakás a ház alsó, kerti szintjén van.

Fűtés gázzal és klímával rezsicsökkentett áron.

Kisállat hozható.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34769952>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Schweigert Dávid
REALSPOT

+36 30 408 3485



Budapest XII. kerület, Csillagvölgyi út

Kiadó téglalakás

Ár havonta
360 000 Ft
900 €Alapterület
78 m²Szobák
3

Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1950 és 1980 között
Komfort	összkomfortos
Emelet	3
Épület szintjei	3
Lift	nincs
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	nincs
Bútorozott	részben
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap
Akadálymentesített	nem

Fürdő és wc	külön és egyben is
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	panorámás
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	legfelső emelet, nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nincs megadva
Parkolás	udvari beálló - bérelhető
Parkolóhely ára	30 000 Ft/hó

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	30 000 Ft/hó
Közös költség	35 000 Ft/hó

Fűtés	gázkazán
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó napfényes, panorámás lakás a Svábhegyen, ősfás kerttel

A Svábhegy zöldövezetében, 15 perc sétára a Normafától és mindössze 5 percre az erdőtől, hosszú távra kiadó egy napfényes, harmadik emeleti, bútorozatlan lakás egy 8 lakásos, csendes társasházban. A lakásból lenyűgöző, egyedi panoráma nyílik a Budai-hegyekre.

A lakáshoz tartozik egy 5 m²-es saját tároló, továbbá opcionálisan bérelhető egy zárt garázs (40.000 Ft/hó) és egy kültéri parkolóhely (25.000 Ft/hó).

A társasházhoz egy hatalmas, ősfás, gondozott közös kert tartozik, amelyet a lakók közösen használhatnak. A kertben csúszdás mászóka várja a kisebb gyermekeket, míg a közös programokhoz egy 3 méteres tölgyfa kerti pad, valamint egy téglából épített bográcsozó és grillező biztosít kellemes környezetet. A kertet tavasztól őszi kertészek ápolják.

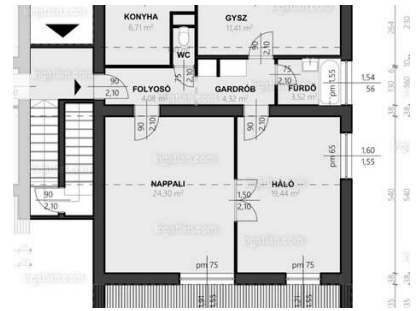
A közös költség 35.000 Ft/hó, amely magában foglalja:

- a kertgondozás díját
- szemétszállítást
- közös villanyfogyasztást
- lépcsőház takarítást
- a lakások vízfogyasztását is

Bérlés feltételei:

- 3 havi kaució szükséges





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34717517>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.