

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. I/13.
belterület 7844/0/A/13 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2026.08.04



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:

2026.07.17

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. I/13. belterület	Helyszíni szemle:	2026.07.17
------	---	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

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

5.0 Általános leírás

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

6.0 Értékbecslés

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

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

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

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	öröklakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. I/13. belterület 7844/0/A/13 hrsz.	
Természetben:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. I/13. belterület 7844/0/A/13 hrsz.	
HRSZ:	7844/0/A/13	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	53 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	53 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	53 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Komfort:	félkomfortos	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2026.07.17	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	50 100 000	Forint
	Azaz Ötvenmillió-Egyszázezer 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 1123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. 1/13. belterület 7844/0/A/13 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. 1/13. belterület 7844/0/A/13 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

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. A tulajdoni lap 30-napnál régebbi így kialakult érték feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte. Az ingatlan állapota jelentősen leromlott, fűtés-melegvíz feltételezhetően nem működik közművek hiányában, de félkomfortosnak tekintjük és az öh. adatoknál szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" redukált alapterülettel számoltunk.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

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

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. 1/13. belterület	Helyszíni szemle:	2026.07.17
------	---	-------------------	------------

dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

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

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

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

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

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

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

A piaci összehasonlító értékelés:

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (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: 2023.06.07

I 123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. I/13.		belterület
Hrsz:		7844/0/A/13
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	53	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

(leszerelve/lekötve/hiányos)

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. kerülete
Lakosainak száma:	55 337 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 Budapest központjához közelebb található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Megközelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás közterületen fizetős övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Budapest központjához közelebb található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

lakás		
Nettó alapterülete	52,53 m ²	
Szintek száma	p+fszt+3em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födémszerkezet	gerenda + béléstest	
Tetőszerkezet, héjalás	nyeregtető cserép	
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	burkolt, festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta, beton	
Fűtés/hőleadók	kályha	
Melegvíz	-	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	természetes	
Egyéb berendezések	nincs	
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 tetőszerkezete átalagos. Összességében a lakás felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint öröklakás besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2025-ben a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 23,5 százalékot ért el, ezzel reálértelemben 19,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásár-drágulása. A dinamikus áremelkedés miatt 2025 negyedik negyedévében országosan 22,5 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami az előző év azonos időszakai értékhez képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent.

2025-ben becslésünk szerint a magánszemélyek 152 ezer lakáspiaci tranzakciót valósítottak meg, 3 százalékkal többet mint 2024-ben. 2026 első negyedévében azonban már 18 százalékkal csökkent a tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest. Az Otthon Start Program (OSP) tavaly szeptemberi indulása átrendezi a lakáspiaci forgalom szerkezetét: a fővárosban egy év alatt 25 százalékról 40 százalékra emelkedett az elsőlakás-vásárlók aránya, míg befektetési céllal kevesebben vásároltak az OSP indulása óta, és a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben. Az OSP indulásakor látott forgalombővülést követően a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túlértékeltség miatt.

2025 negyedik negyedévében a megkötött lakáshitel-szerződések volumene éves összevetésben 130 százalékkal emelkedett. A jelentős bővülés az Otthon Start Program hatására történt, melynek köszönhetően a támogatott hitelek aránya a lakáshitelekben belül 23 százalékról 81 százalékra emelkedett 2026 első negyedévére. Az Otthon Start jelentős igénybevétele miatt a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas szintre, 60 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévében a program bevezetése előtti időszakot jellemző 36 százalékról. Az Otthon Start hitelek 90 százaléka használt lakás vásárlását finanszírozza, és átlagosan 35 millió forint hitelt vettek fel a háztartások a program keretében. Az Otthon Start keretében 2026. márciusig összesen 33,2 ezer hitelszerződést kötöttek a bankok mintegy 1161 milliárd forint értékben. A 2025 szeptemberében elindult program az arra jogosultak számára érdemben javította a lakásvásárlás elérhetőségét, ugyanakkor a lakásárak emelkedéséhez is hozzájárult.

2025-ben 12 ezer újépítésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, 8 százalékkal kevesebb, mint 2024-ben, és legutóbb 2016-ban adtak át ennél kevesebb lakást. Ugyanakkor a 2025-ben országosan kiadott építési engedélyek 37 százalékos bővülése elsősorban a fővárosban és a megyei jogú városokban érdemben bővülő kínálatot eredményezhet a következő években. 2026 első negyedévében az átadott új lakások száma 4 százalékkal, míg a kiadott építési engedélyek száma 64 százalékkal bővült éves összevetésben. Rövid távú

előrejelzésünk alapján 2026. év egészében 15,7 ezer lakás átadása várható, ami 30 százalékos bővülést jelentene éves összevetésben.

2026 első negyedében Budapesten 22 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 46 százalékos bővülés, és az elmúlt 10 év legmagasabb kínálati szintjét jelenti. A szabad, még megvásárolható újlakások száma 63 százalékos éves bővülést követően historikus csúcsra, 9490 lakásra emelkedett 2026. márciusra, ami a kínálat kereslethez képesti jelentős emelkedését mutatja. Az újlakáspiacon érdemben bővíthet a kínálat az Otthon Starthoz kapcsolódó kiemelt projekteknek köszönhetően, azonban egyelőre még nem indultak el nagy számban ezen fejlesztések. Az április közepéig kiemelt 31 – ebből Budapesten 22 – lakóingatlan beruházásból az első negyedév végén összesen 4 OSP kiemelés állt értékesítés alatt nagyjából 1200 lakással. A fővárosi újlakás-kínálatban egyre csökken az Otthon Start Programra jogosult lakások aránya az újlakások folytatódó drágulása miatt, mely március végére elérte az 1,85 millió forintos négyzetméterárat.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot, komfort
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Hozam alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. 1/13. belterület 7844/0/A/13 hrsz. alatti ingatlan 1/1 **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:	50,1	MFt	súly:	100%	50,1 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	33,8	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **50,10 MFt**

50 100 000 Forint

Azaz Ötvenmillió-Egyszázezer 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.



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

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

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

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

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

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

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

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



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

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. I/13. belterület	Helyszíni szemle:	2026.07.17
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7844/0/A/13			
Telek terület:	53			
	helyiségek:	területe:		állapot:
lakás	szoba	14,72 m ²		felújítandó
	konyha	7,83 m ²		felújítandó
	wc,	1,04 m ²		felújítandó
	kamra	1,10 m ²		felújítandó
	szoba	21,44 m ²		felújítandó
	et.	6,40 m ²		felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		52,53 m ²	100%	52,53 m ²
Mindösszesen:		52,53 m ²		52,53 m ²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. 1/13. belterület 7844/0/A/13 hrsz.	Budapest XII. kerület, Avar utca	Budapest XII. kerület, Márvány utca	Budapest XII. kerület, Kléh István utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1950	1950
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35448362	https://ingatlan.com/35426884	https://ingatlan.com/35387371
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		77 900 000	84 000 000	90 000 000
redukált alapterület (m2)	52,5	56	56	54
nettó alapterület	52,53	56	56	54
fajlagos ár		1 391 071	1 500 000	1 666 667
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026.08	2026.08	2026.08
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 251 964	1 350 000	1 500 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	kedvezőbb
környezet		1,00	1,00	0,95
építési mód	tégla	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület	53	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,85	0,85
fűtési mód/komfort	félkomfortos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
építés éve	1930	1950	1950	1950
		1,00	1,00	1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
funkció	lakás	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
egyéb		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		938 973	945 000	975 000
számítás alapját képező terület	52,53	-25%	-30%	-35%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	952 991,071			
becsült érték (Ft)	50 060 621			
Becsült érték kerekítve (Ft)	50 100 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

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

A CF változó eredményességű időszaka, 2026-2036

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 **3 492,83 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 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
2025	július	7,18
	augusztus	7,09
	szeptember	6,8
	október	6,81
	november	6,98
	december	6,79
2026	január	6,53
	február	6,4
	március	7,17
	április	6,03
	május	5,3
	június	5,03
Átlag		6,51

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,50%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,10%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,20%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,20%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,10%

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 7,10%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. 1/13. belterület 7844/0/A/13 hrsz.	Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca	Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca	Budapest XII. kerület, Alkotás utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1980-2000	1950	1950
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35473939	https://ingatlan.com/35501499	https://ingatlan.com/35445330
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		260 000	270 000	300 000
redukált alapterület (m2)	53	52	50	56
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		5 000	5 400	5 357
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026.08	2026.08	2026.08
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 750	5 130	5 089
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
környezet		0,95	0,95	1,00
építési mód	tégla	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület	53	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,85
fűtési mód/komfort	félkomfort	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
építés éve	1930	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
funkció	lakás	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
egyéb		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 325	3 591	3 563
SÚLYOZÁS				
		-30,00%	-30,00%	-30,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 492,83			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																	
360		Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	53	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			Telekméret	53	m2												
DCF szerinti évek						0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit
Naptári év						2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A. BEVÉTELEK																	
Eu HICP																	
			2,09														
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év															
lakás	9,70	€/m2/hó	53	m2	piaci	6 116 €	6 244 €	6 374 €	6 507 €	6 643 €	6 782 €	6 924 €	7 069 €	7 217 €	7 367 €	7 521 €	7 679 €
lakás		€/m2/hó		m2		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:			53	m2													
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év	6 116 6 244 6 374 6 507 6 643 6 782 6 924 7 069 7 217 7 367 7 521 7 679														
kihasználatlanságból adódó veszteség			306 312 319 325 332 339 346 353 361 368 376 384														
Működési és behajtási veszteség		1% Ft/év	61 62 64 65 66 68 69 71 72 74 75 77														
Összes tervezhető bevétel		euró/év	5 749 5 869 5 992 6 117 6 245 6 375 6 509 6 645 6 784 6 925 7 070 7 218														
Összes működési bevétel		Ft/év	2 069 638 2 112 893 2 157 053 2 202 135 2 248 160 2 295 146 2 343 115 2 392 086 2 442 081 2 493 120 2 545 226 2 598 422														
B. KIADÁSOK																	
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)		500	Ft/m2														
Menedzsment díja		Működési bevétel 1,0% -a	20 696 21 129 21 571 22 021 22 482 22 951 23 431 23 921 24 421 24 931 25 452 25 984														
Tulajdonos fenntartási költség (az üzemeltetési		Működési bevétel 1,0% -a	20 696 21 129 21 571 22 021 22 482 22 951 23 431 23 921 24 421 24 931 25 452 25 984														
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	20 696 21 129 21 571 22 021 22 482 22 951 23 431 23 921 24 421 24 931 25 452 25 984														
Egyszeri ráfordítási költség:		Felújítandó épületek korszerűsítésére	-														
Összes kiadás			88 354 90 201 92 086 94 011 95 975 97 981 100 029 102 120 104 254 106 433 108 657 110 253														
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)			1 981 284 2 022 693 2 064 967 2 108 125 2 152 184 2 197 165 2 243 086 2 289 966 2 337 827 2 386 687 2 436 569 2 488 168														
Diszkonttényező		r = 7,60%	1,0000 0,9294 0,8637 0,8027 0,7460 0,6933 0,6444 0,5988 0,5565 0,5172 0,4807 0,4807														
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)			1 981 284 1 879 826 1 783 563 1 692 230 1 605 574 1 523 356 1 445 347 1 371 334 1 301 110 1 234 483 1 171 267 16 846 074														
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta 7,10%	16 846 074														
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																	
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE			33 800 000 Ft														



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



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

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. I/13. belterület	Helyszíni szemle:	2026.07.17
------	---	-------------------	------------

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: 8000004/495953/2019
2019. 10. 21

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 7844/0/A/13 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Táltos utca 8. 1. emelet. ajtó:13. "felülvizsgálat alatt"				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	53	2 0	237/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999996/1999/				
2. bejegyző határozat: 184712/2/1993/1993.08.27				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II.RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 184712/2/1993/1993.08.27				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 184712/2/1993/1993.08.27				
jogcím: eredeti felvétel 184712/2/1993/1993.08.27				
jogállás: tulajdonos				
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.				

III.RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 61430/1/2002/02.02.11				
törölő határozat: 184010/1/2004/04.05.18				
Perindítás				
4.P.XII.22768/2001/6-II.				
jogosult:				
név: BUDAI KÖZPONT KERÜLETI BÍRÓSÁG				
cím : 1020 BUDAPEST II.KER. Budakeszi út 51/b.				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Fényképek

Cím:

Budapest 12. kerület

2026.07.17



környezet



környezet



homlokzat



homlokzat



ajtószám



bejárat

Fényképek

Cím: Budapest 12. kerület



előszoba



konyha



konyha



közl.



szoba



szoba

Fényképek

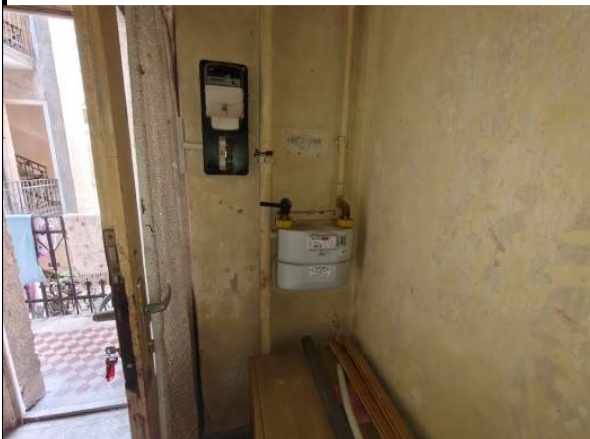
Cím: Budapest 12. kerület



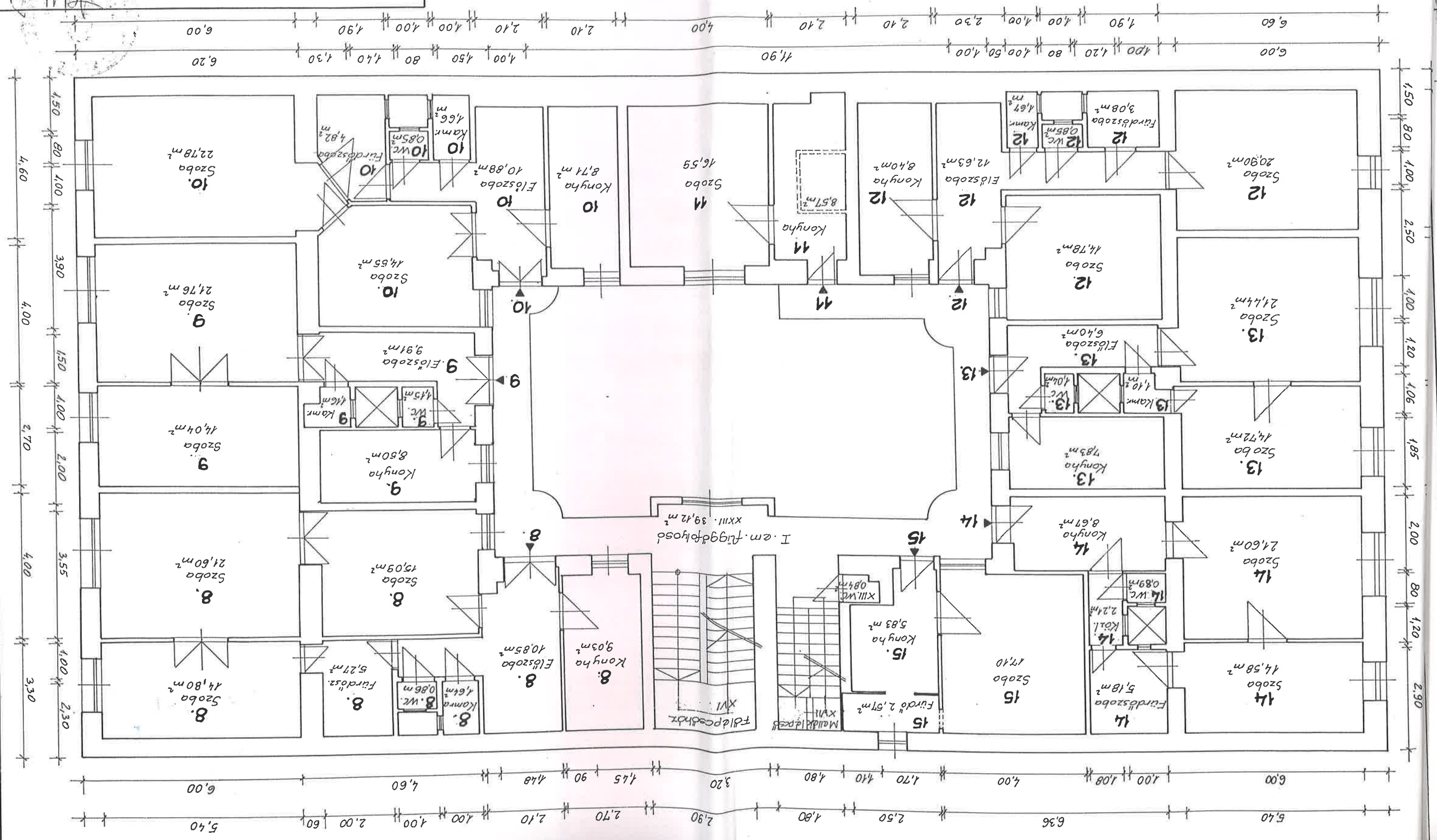
szoba

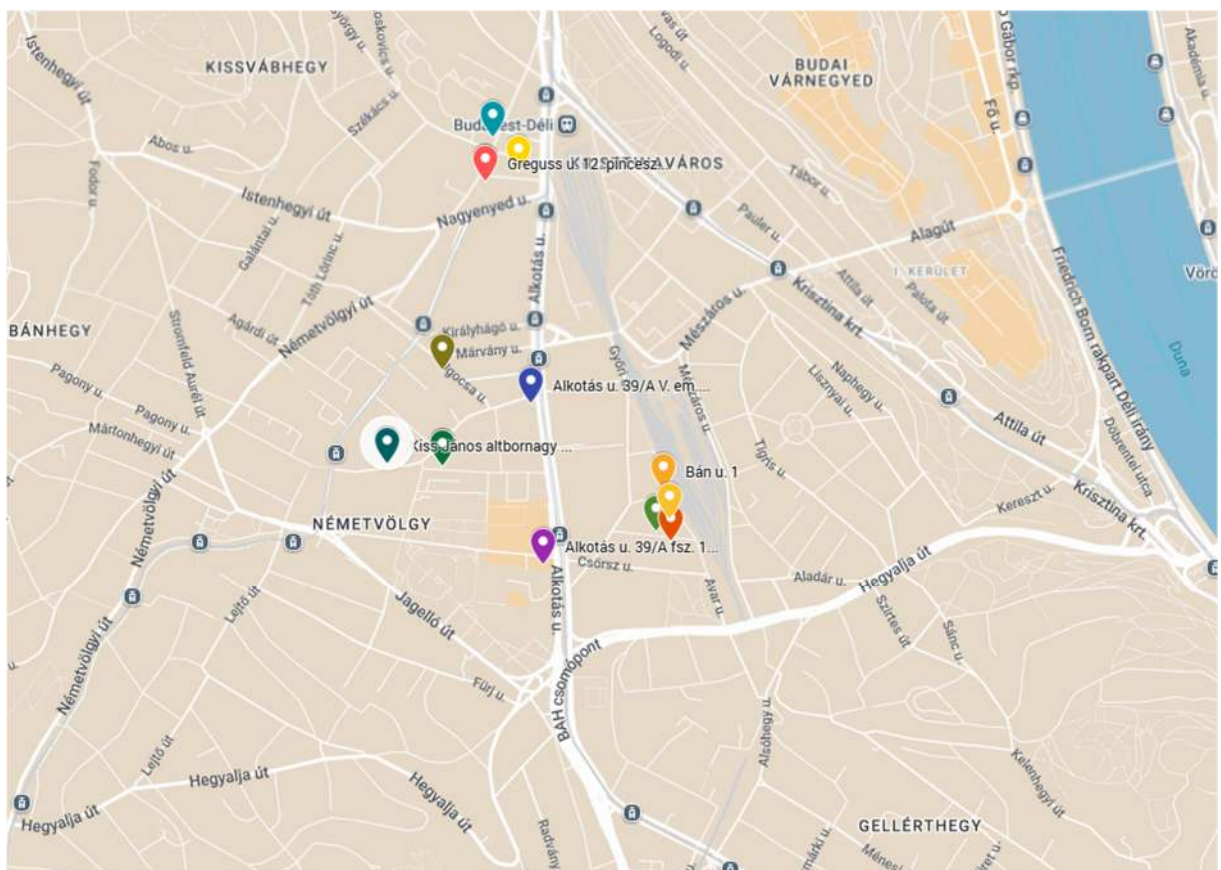
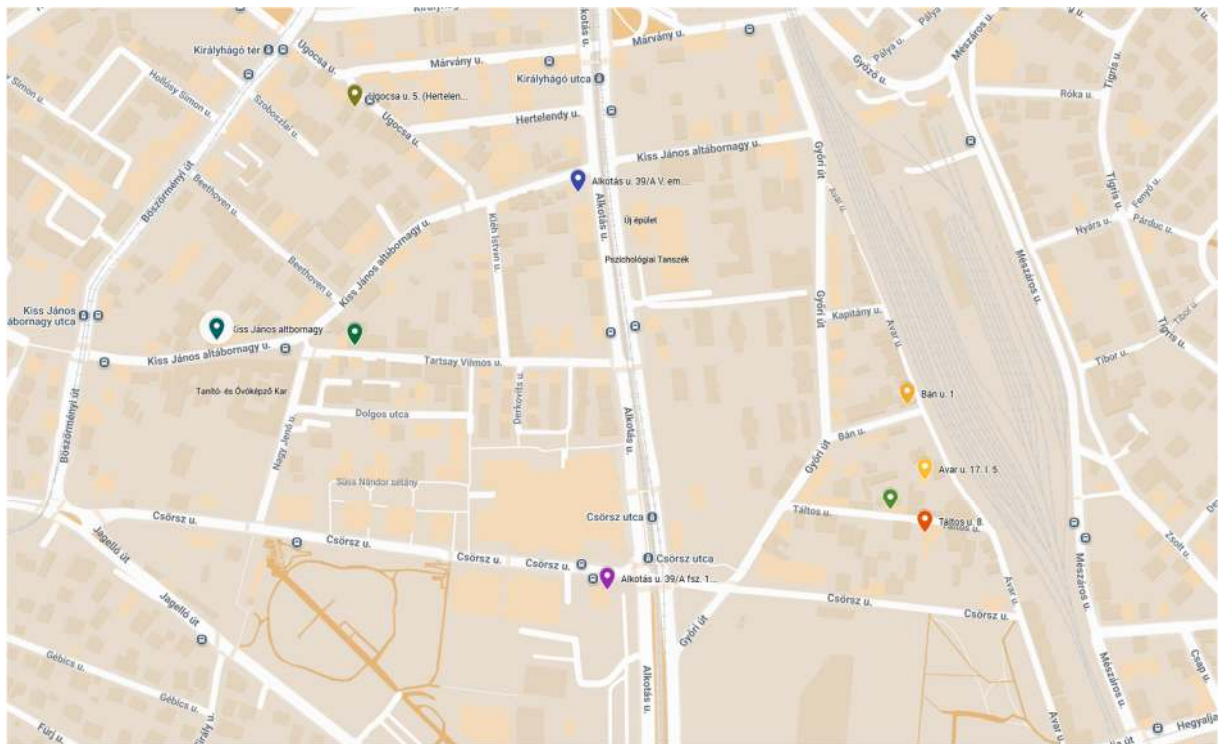


szoba

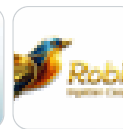


közmű





ingatlan.com

Balla István
Robing Ingatlan Csoport 2

+36 30 373 4662



Budapest XII. kerület, Avar utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
77,90 millió Ft	56 m²	2

Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nem
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	kelet
Emelet	félemelet	Kilátás	utcai
Épület szintjei	3	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	20 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	D
Közös költség	15 000 Ft/hó		

TÁGAS TEREKKEL RENDELKEZŐ 2 SZOBÁS LAKÁS A MOM PARK SZOMSZÉDSÁGÁBAN
CSAK IRODÁNK KÍNÁLATÁBAN

Németvölgy kis forgalmú, csendes utcájában, egy 10-es években épült, jó állapotú, karban tartott társasházban található a lakás.

Az épületben az utóbbi években több beruházás is történt, a tető felújításra került, ahogy a folyosók is, valamint cserélve lettek a srtangok.

A lakás 56nm-es, praktikus beosztásának köszönhetően megtalálható benne egy kényelmes nappali, külön háló, fürdő, illetve konyha-étkező valamint egy kamra.

Műszaki illetve esztétikai felújítása több lépcsőben készültek el, a nyílászárók cserélve lettek, fűtését kondenzációs kazán biztosítja, modernizálva lett az elektromos hálózat is, konyhája felszerelt és gépesített.

A nagy belmagasságnak köszönhetően a szobákban plusz hálórésznek galériák lettek kialakítva.

Kelet-nyugat tájolásának köszönhetően helyiségei kellemesen világosak.

Közös költség 15000ft, minden egyedi mérős.

Nagy előnye, hogy Belbuda egyik hangulatos, családias szegletében található, a pár perc séta távolságra van a Csörsz park, illetve a Gesztenyés kert is, számos tömegközlekedési eszköz elérhető (metró ,villamosok, buszok) a belváros illetve Normafa is 10 perc távolságra van, de iskolák, óvoda, bolt, piac, rendelő, illetve a Mom park is a közelben fellelhető.

Saját otthonnak, illetve kiadás céljára is tökéletes választás.

Felmerülő kérdés esetén várom hívását.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35448362>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 361 8136



Budapest XII. kerület, Márvány utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
84 millió Ft	56 m²	2

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nem
Építés éve	1950 előtt	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	nincs megadva	Tájolás	kelet
Emelet	2	Kilátás	udvari
Épület szintjei	4	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	van	Kertkapcsolatos	nem
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	van	Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás	70 m³/hó	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás	190 kWh/hó	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	15 000 Ft/hó		

Közös költség

25 725 Ft/hó

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Tulajdonostól eladó a XII. kerületben, a MOM Park közelében egy 56 m²-es, modern és fiatalos, kétszobás lakás. Az ingatlan a 2. emeleten található, a házban lift is rendelkezésre áll. Udvari kilátásának köszönhetően csendes, a nagy belmagasság pedig tágas érzetet biztosít. Az ingatlan erkély nélküli, de világos, praktikus elrendezésű, ideális otthon fiataloknak, pároknak vagy befektetési célra is.

A lakás 2020 decemberében teljeskörű felújításon esett át. Az elektromos- és vízvezetékek cseréje megtörtént, a fűtést és a melegvizet korszerű kondenzációs kazán biztosítja. A külső nyílászárók cseréje megtörtént, a belső nyílászárók felújításra kerültek. Az egyedi konyhabútor a beépített gépekkel együtt - mosogatógép, kerámia főzőlap, sütő és páraelszívó – a vételár részét képezik. 2022 októberében 3,5 kW-os hűtő-fűtő klíma került telepítésre. A fényképeken látható bútorok megbeszélés tárgyát képezik. A lakáshoz kötelezően megvásárolandó a pinceszinten egy zárható tárolóhelyiség, melynek vételára a lakás árán felül további 1,5 millió Ft.

A társasházban 2020-ban a gázfővezeték cseréje megtörtént.

A társasházban 2025-ben a elektromos fővezeték, valamint a teljes elektromos hálózat cseréje megtörtént.

A lakás 1/1 tulajdonú és tehermentes.

Közösköltség: 25.725 Ft/hó, amely tartalmazza a korlátlan hideg vizet, szemétszállítást, liftkarbantartást, valamint a lépcsőházak takarítását.

Rezsiköltség (villany, gáz): 15.000 Ft/hó

Az áram- és a gázfogyasztás éves szinten a piaci ár alatt marad.

A közlekedés kiváló, 17,59,61-es villamosok, 102,105,139, 212-es autóbuszok könnyedén elérhetők. Iskola, óvoda, pékség, posta, gyógyszertár, közért, orvosi ügyelet pár perc sétára vannak.

Ha a lakás felkeltette érdeklődését, keressen bizalommal 8:00-20:00 között.

Ingatlanos segítségét köszönjük nem kérjük, rendelkezünk kapcsolattal.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35426884>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Kléh István utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
90 millió Ft	54 m ²	2

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	nincs megadva
Emelet	2	Kilátás	udvari
Épület szintjei	4	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	22 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	20 000 Ft/hó		

Budapest egyik legkeresettebb részén, a MOM Parktól mindössze 200 méterre, mégis egy csendes, forgalomtól elzárt mellékutcában tulajdonostól eladó egy 2. emeleti lakás rendezett társasházban.

Az ingatlan teljes mértékben felújított. A beosztása praktikus: amerikai konyha gépesített nappali-étkező, hálósoba, külön fürdőszoba és WC.

A folyosó végén saját tároló, illetve nagy pincehelyiség is jár hozzá.

A lakás világos, a számos ablaknak köszönhetően egész nap természetes fény tölti be a tereket, melyeken szúnyogháló és redőny található.

Elhelyezkedés:

Németvölgyben, Krisztinaváros határán található kiváló közlekedéssel:

- Villamos: 59, 61 (2 perc sétára)
- Busz: 105, 212 (Böszörményi út 5 perc)
- Déli pályaudvar /Széll Kálmán tér gyorsan elérhető
- Zöldövezet, parkok, iskolák, éttermek, kávézók a közelben
- MOM Park, Normafa és Városmajor is könnyen elérhető

Fűtés gázkazán (8-10 e Ft/hó) , villany (4-8 e Ft/hó), közös ktg: 22.186 Ft/hó

Ingtalanosok segítségét nem kérem

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35291940>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

László Emma
OC Vision Kft. - Buda IX.

+36 70 716 8533



Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca

Kiadó téгла lakás

Ár havonta
260 000 FtAlapterület
52 m²Szobák
2

Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	2014
Komfort	összkomfortos
Emelet	1
Épület szintjei	3
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	van
Bútorozott	igen
Költözhető	2026. augusztus
Min. bérleti idő	12 hónap
Akadálymentesített	igen

Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	délnyugat
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	teremgarázs hely - bérelhető
Parkolóhely ára	50 000 Ft/hó

Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	házközponti egyedi méréssel
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	39 000 Ft/hó		

Kiadó újszerű, bútorozott 2 szobás lakás a XII. kerületben, a Kis János altábornagy utcában

Hosszú távra kiadó egy 52 m²-es, 1. emeleti, újszerű állapotú, teljesen bútorozott és gépesített lakás egy igényes, liftes társasházban.

A lakás jellemzői:

- 52 m² alapterület
- Amerikai konyhás nappali + 1 hálószoza
- Teljesen bútorozott és gépesített
- Hűtő-fűtő klíma
- Külön tároló
- Délnyugati tájolás
- 270 cm belmagasság
- Liftes, rendezett, újszerű társasház

Bérleti feltételek:

- Bérleti díj: 260.000 Ft/hó + rezszi
- Közös költség: 39.000 Ft/hó (a fűtést tartalmazza)
- Teremgarázs bérelhető opcionálisan: 50.000 Ft/hó
- Két havi kaució és egy havi bérleti díj szükséges a beköltözéshez
- Minimum 1 évre kiadó
- Kisállat tartása és dohányzás nem megengedett
- Közjegyzői kiköltözési nyilatkozat vállalása szükséges
- Költözhető: 2026. augusztus 1-től

Ha egy igényes, azonnal költözhető otthont keres Budapest egyik legkedveltebb, zöldövezeti részén, keressen bizalommal további információért vagy megtekintésért!





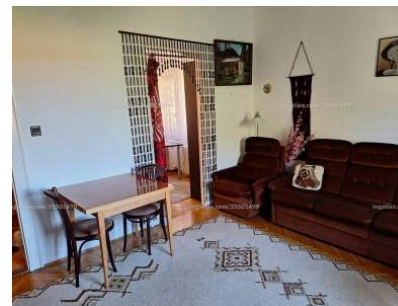
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35473939>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 297 2741



Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca

Kiadó téгла lakás

Ár havonta
270 000 Ft

Alapterület
50 m²

Szobák
1 + 1 fél

Ingatlan állapota **jó állapotú**

Építés éve **1950 előtt**

Komfort **összkomfortos**

Emelet **3**

Épület szintjei **4**

Lift **van**

Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**

Légkondicionáló **nincs**

Bútorozott **igen**

Költözhető **azonnal**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Akadálymentesített **igen**

Fürdő és wc **külön helyiségben**

Tájolás **délkelet**

Kilátás **kertre néz**

Erkély mérete **nincs megadva**

Kertkapcsolatos **nem**

Tetőtér **nem tetőtéri**

Gépesített **nem**

Kisállat **nem hozható**

Dohányzás **nem megengedett**

Parkolás **utca, közterület -
fizetős övezet**

Átlag gázfogyasztás  **nincs megadva**

Fűtés **házközponti**

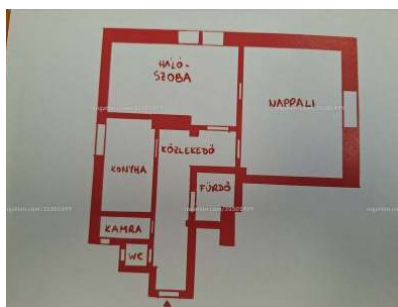
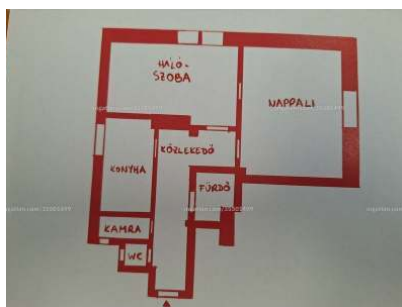
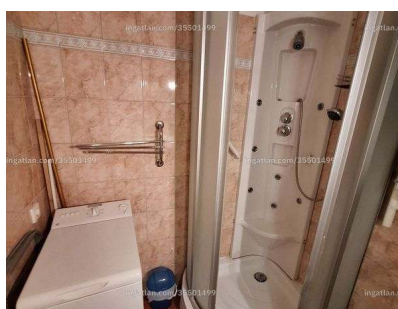
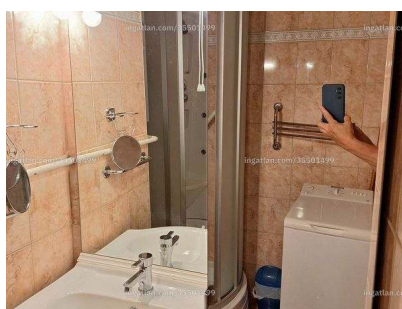
Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Szigetelés

nincs megadvaRezsiköltség **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**Közös költség **35 000 Ft/hó**

Kiadó a XII. kerület Kiss János altábornagy utcában egy 50 m²-es 1,5 szobás bútorozott lakás, csendes, kertre néző liftes társasház 3. emeletén, azonnal költözhető. A ház rendezett, csendes, a Déli pályaudvar gyalogosan 10 percre, a MOM bevásárlóközponttól 5 percre, a Tanítóképző Főiskolától 2 percre.

Bérleti díj 270 ezer Ft/hó.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35501499>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Alkotás utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
300 000 Ft	56 m ²	2

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	6	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	6	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	van	Gépesített	nincs megadva
Bútorozott	igen	Kisállat	nincs megadva
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

MOM park 1 perc, mégis extra csendes.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés

honlapján (<https://ingatlan.com/35445330>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.