

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

I 123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület
7679/0/A/17 hrsz. alatti ingatlanról



Készítette:

Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbcszlő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbcszlő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.10.03



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 értékbcszlés fordulónapja:

2025.10.03

Cím:	I 123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

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):	I 123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz.	
Természetben:	I 123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz.	
HRSZ:	7679/0/A/17	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Ingatlan nettó alapterülete:	84 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	84 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:	teljesen felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.10.03	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	60 200 000	Forint
	Azaz Hatvanmillió-Kettőszázezer Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	



1112 Budapest,
Kapolet u. 16.
ADÓSZÁM
12849973-2-43

Értékbécselő:



Laczi Tamás

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de gázóra elzárásra került. Az ingatlanban fűtés és melegvízellátás nincs, lakhatásra nem alkalmas, állapota jelentősen leromlott. Az ingatlant a földszinten a 2-es lakás. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alaprajz szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte. Az előzményhez képest jelentős változás nem történt az ingatlanon, új szemle nem történt. Az ingatlan állapotának romlása és a piacon, a felújítandó ingatlanok árcsökkenése miatt, az előzményhez képest az ingatlan ára csökkent. Az értékelés során magasabb kínálati korrekciót alkalmaztunk a felújítandó ingatlanok nehezebb értékesíthetősége miatt.

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, 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 vezettük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából

pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2023.06.07

I 123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2		belterület
Hrsz:		7679/0/A/17
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	lakás	
Területe:	84	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	I.	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

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

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Alkotás út felől közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes 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:	Zárt sorú
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

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

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, p+fsz+3em kiépítésű társasház, földszinten található lakás. A lakásokat önálló bejáratokon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. Az ingatlanban fűtés és melegvízellátás nincs. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel teljesen felújítandó állapotúnak mondható.

lakás					
Nettó alapterülete	83,65	m ²			
Szintek száma	p+fszt+3em				
Épület funkciója	lakás				
Építés éve	1930				
					
			Alapozás	beton sávalapozás	
			Teherhordó szerkezet	tégla	
			Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
			Tető szerkezet, héjalás	nyeregtető	cserép
			Homlokzat	vakolt	
			Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
			Belső burkolatok	festett, csempezett	
			Padozat	kerámia, parketta	
			Fűtés/hőleadók	-	-
Melegvíz	-				
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal				
Szellőzés, klíma	-				
Egyéb berendezések	-				
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák				
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.				
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tetőszerkezete felújítandó. 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

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első felében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándéokra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámától 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékra, vidéken 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentették árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedében országosan 11 százalékra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelve ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése

mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekek vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedévében, de a következő fél évre előretekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárakat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előretekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedévében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedévben az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind vidéken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent.

Forrás:
MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
elhelyezkedés	állapot
	fűtetlen
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 1123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 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:	60,2	MFt	súly:	100%	60,2 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	37,2	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **60,20 MFt**

60 200 000 Forint

Azaz Hatvanmillió-Kettőszázezer Forint

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

Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



L

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:	1123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7679/0/A/17			
Telek terület:	84			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	konyha	8,78 m ²	parketta	felújítandó
	kamra	2,16 m ²	parketta	felújítandó
	wc	1,25 m ²	parketta	felújítandó
	fürdő	6,35 m ²	kerámia	felújítandó
	esz.	13,58 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	8,01 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	18,77 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	24,75 m ²	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m2)
lakás		83,65 m ²	100%	83,65 m ²
Mindösszesen:		83,65 m ²		83,65 m ²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz.	Budapest XII. kerület, Királyhágó utca	Budapest XII. kerület, Alkotás utca	Budapest XII. kerület, Alkotás utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		saját	https://ingatlan.com/35011449	https://ingatlan.com/34861317
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		65 000 000	96 000 000	108 000 000
redukált alapterület (m2)	83,7	86	90	89
nettó alapterület	83,65	86	90	89
fajlagos ár		755 814	1 066 667	1 213 483
kínálat/adásvétel		adásvétel	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024.12	2025.10	2025.10
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,10	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		831 395	906 667	1 031 461
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	84	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	komfort nélküli -	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90
építés éve	1930	1930 1,00	1930 1,00	1930 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
egyéb	fürdőszoba hiánya	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		706 686	680 000	773 596
SÚLYOZÁS				
számítás alapját képező terület	83,65	-15%	-25%	-25%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	720 093,851			
becsült érték (Ft)	60 235 851			
Becsült érték kerekítve (Ft)	60 200 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási 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 **2 293,08 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 **1 500 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	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
2025	május	6,96
	június	7,04
	július	7,18
	augusztus	7,09
Átlag		6,78

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,80%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,10%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E)	7,60%

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:	1123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz.	Budapest XII. kerület, Kléh István utca	Budapest XII. kerület, Hertelendy utca	Budapest XII. kerület, Alkotás utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34972203	https://ingatlan.com/34887749	https://ingatlan.com/35011812
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		300 000	320 000	350 000
redukált alapterület (m2)	84	84	87	89
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 571	3 678	3 933
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.10	2025.10	2025.10
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 214	3 310	3 539
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	84	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	komfort nélküli -	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
építés éve	1930	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
egyéb	terasz	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2250,00	2151,72	2477,53
SÚLYOZÁS				
		-30,00%	-35,00%	-30,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 293,08			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELESE																
395 Ft/C - MNB- napi középárft.	Alapterület:	84 m ²	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	Telekméret	84 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																
		4,28														
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év														
lakás	5,81	€/m ² /hó	84 m ²	piaci	5 827 €	6 077 €	6 337 €	6 608 €	6 891 €	7 186 €	7 493 €	7 814 €	8 149 €	8 497 €	8 861 €	9 240 €
lakás		€/m ² /hó			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:					95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																
		84 m ²														
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év		5 827	6 077	6 337	6 608	6 891	7 186	7 493	7 814	8 149	8 497	8 861	9 240	
kihasználatlanságból adódó veszteség				291	304	317	330	345	359	375	391	407	425	443	462	
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év		58	61	63	66	69	72	75	78	81	85	89	92	
Összes tervezhető bevétel		euró/év		5 478	5 712	5 957	6 212	6 477	6 755	7 044	7 345	7 660	7 987	8 329	8 686	
Összes működési bevétel		Ft/év		2 163 690	2 256 296	2 352 865	2 453 568	2 558 581	2 668 088	2 782 282	2 901 364	3 025 542	3 155 035	3 290 071	3 430 886	
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)		1 500 Ft/m ²		125 475	130 845	136 446	142 285	148 375	154 726	161 348	168 254	175 455	182 964	190 795	190 795	
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0% -a		21 637	22 563	23 529	24 536	25 586	26 681	27 823	29 014	30 255	31 550	32 901	34 309	
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési	Működési bevétel	1,0% -a		21 637	22 563	23 529	24 536	25 586	26 681	27 823	29 014	30 255	31 550	32 901	34 309	
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		21 637	22 563	23 529	24 536	25 586	26 681	27 823	29 014	30 255	31 550	32 901	34 309	
Egyszeri ráfordítási költség:	Felújítandó épületek korszerűsítésére			-												
Összes kiadás				190 386	198 534	207 031	215 892	225 133	234 768	244 816	255 295	266 221	277 615	289 497	293 722	
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)				1 973 304	2 057 762	2 145 834	2 237 676	2 333 448	2 433 320	2 537 466	2 646 069	2 759 321	2 877 420	3 000 574	3 137 164	
Diszkonttényező	r =	8,10%		1,0000	0,9251	0,8558	0,7916	0,7323	0,6774	0,6267	0,5797	0,5363	0,4961	0,4589	0,4589	
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)				1 973 304	1 903 572	1 836 305	1 771 414	1 708 816	1 648 431	1 590 179	1 533 986	1 479 778	1 427 486	1 377 042	18 943 783	
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE	Tőkésítési ráta	7,60%													18 943 783	
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														37 200 000 Ft		

Cím:	I 123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



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

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	1123. Bp. Alkotás u. 37. lh2. fsz.2 belterület 7679/0/A/17 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	--	-------------------	------------



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/223320/2023

2023.06.07

BUDAPEST XII.KER.**Belterület 7679/0/A/17 helyrajzi szám**

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 37. lh:2. földszint: ajtó:2.

I. RÉSZ**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	84	2 1	303/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 345518/1/2003/93.12.28

2. bejegyző határozat: 184921/1993/1993.09.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 184921/1993/1993.09.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 184921/1993/1993.09.30

jogcím: eredeti felvétel 184921/1993/1993.09.30

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 37. lh.2. fsz.2

Hrsz.: 7679/0/A/17



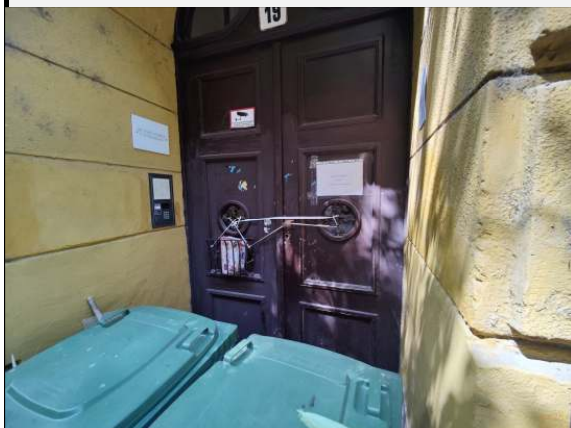
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



Bejárat

lh.

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 37. lh.2. fsz.2

Hrsz.: 7679/0/A/17



ajtószám



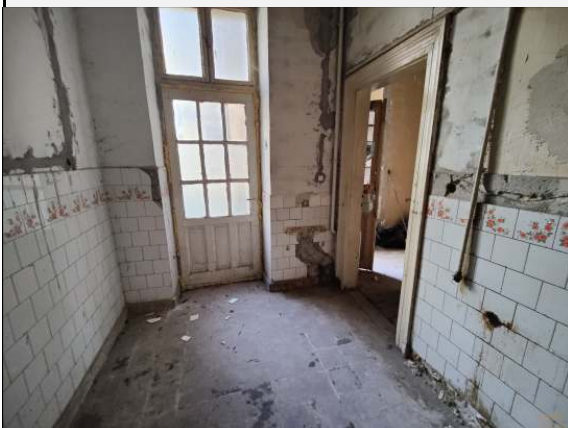
előszoba



konyha



konyha



előszoba



lezárt gázóra

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 37. lh.2. fsz.2

Hrsz.: 7679/0/A/17



kamra

kamra



lichthof

szoba



szoba

szoba

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 37. lh.2. fsz.2

Hrsz.: 7679/0/A/17



szoba



szoba



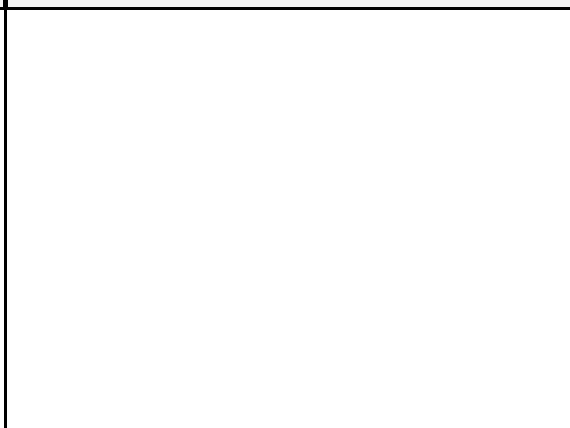
szoba



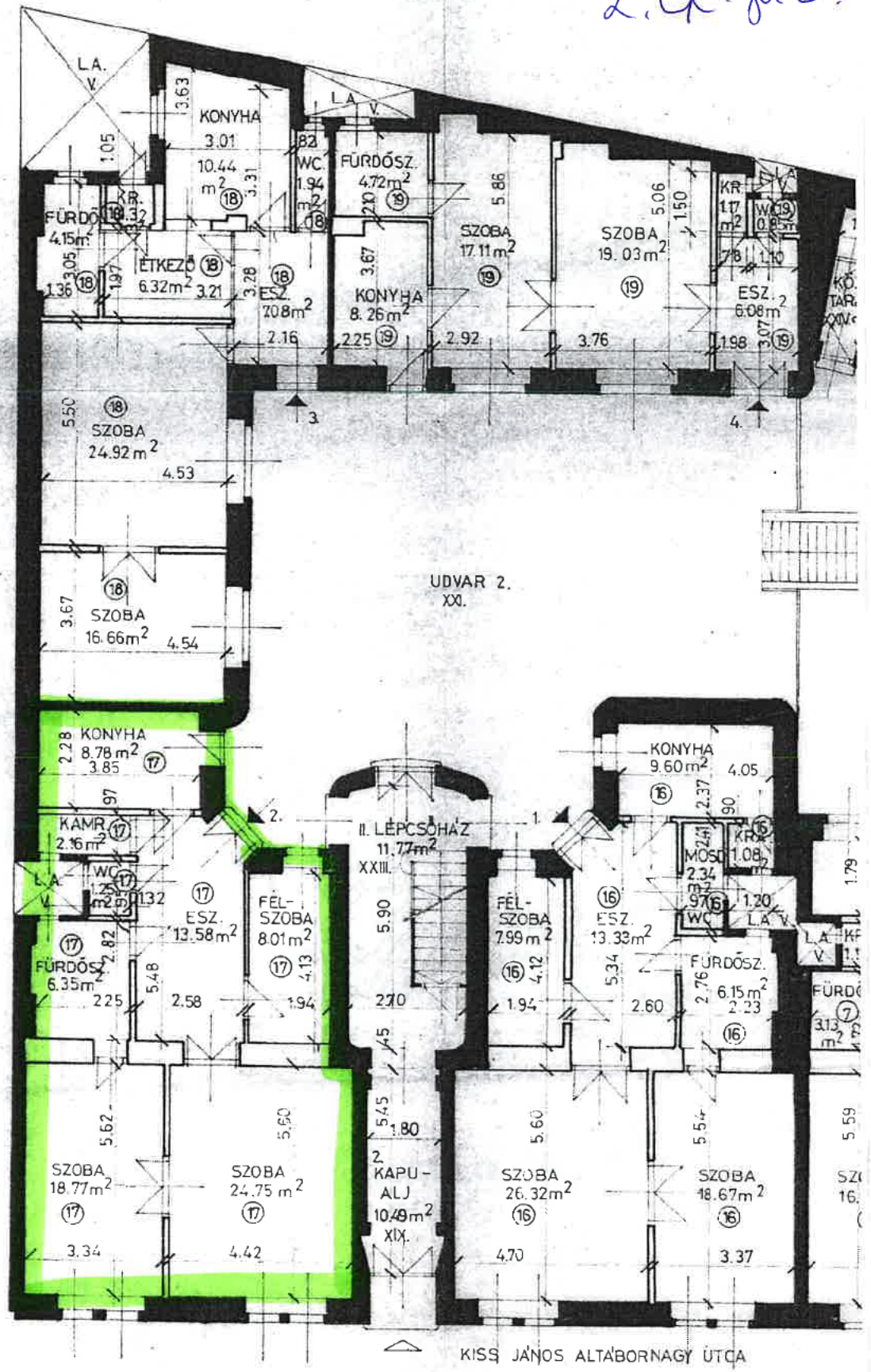
szoba



szoba



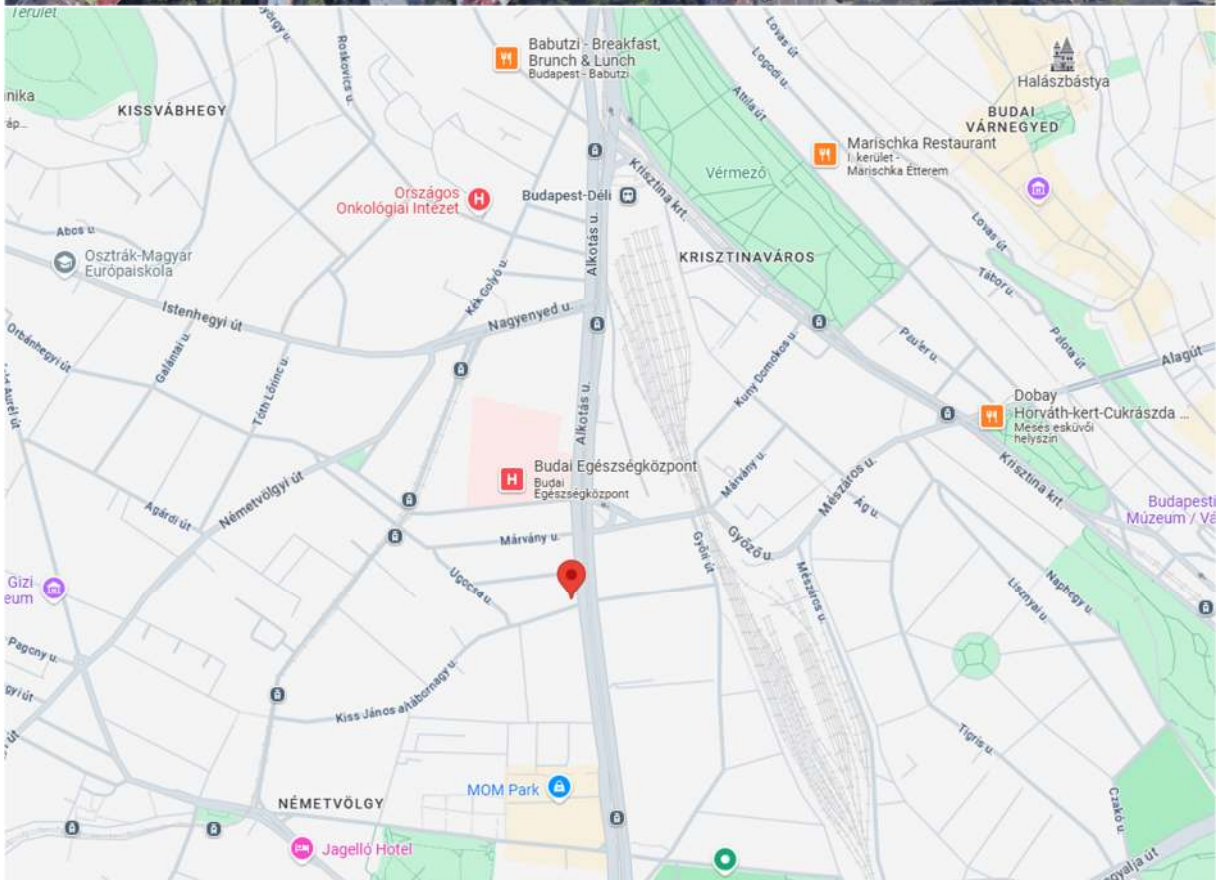
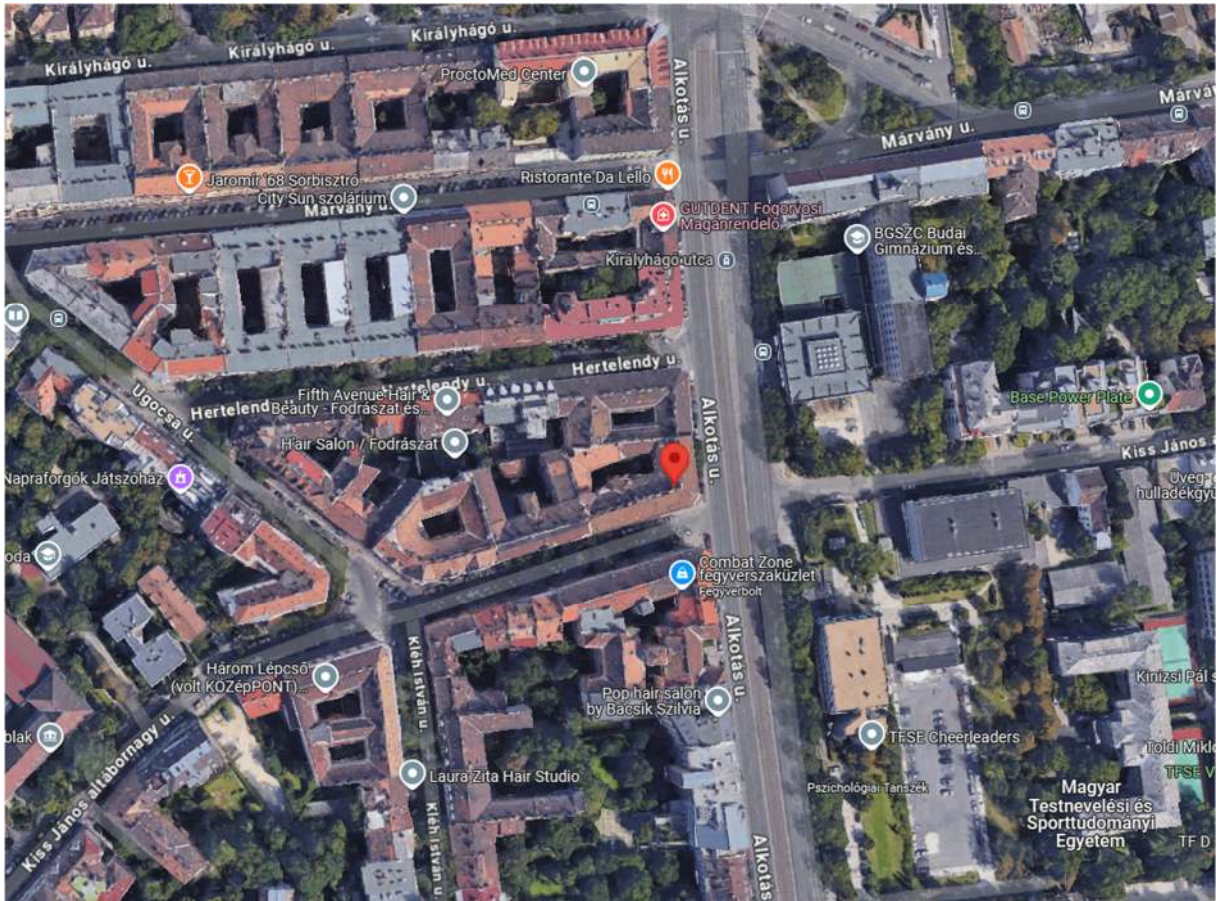
Alaprajz 37
2. Lp. 2.



II. LÉPCSŐ	1.	DR. PÁSTHY MIKLÓSNÉ	85.48 m ²
	2.	BERECZ SÁNDOR	83.65 m ²
	3.	SCHIFFER ALAJOS	72.83 m ²
	4.	VAJDA GYÖRGYNÉ	57.22 m ²

I. LÉPCSŐ

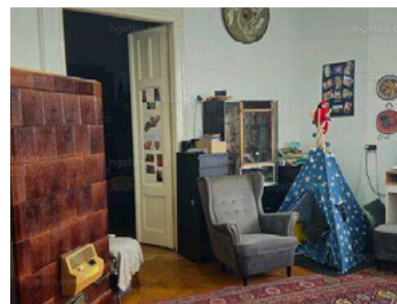
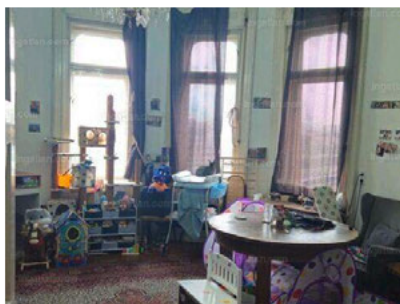
Térképek



ingatlan.com

Gergely Laura
Duna House Margit körút

+36 20 574 1457



Budapest XII. kerület, Alkotás utca

Eladó téglalakás

Ár
96 millió FtAlapterület
90 m²Szobák
3

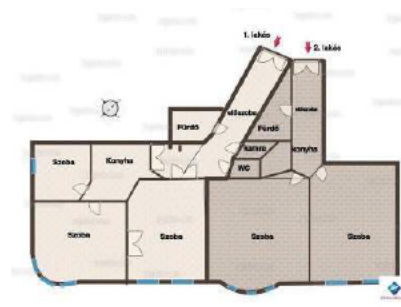
Ingatlan állapota	felújítandó
Építés éve	1950 előtt
Komfort	nincs megadva
Emelet	3
Épület szintjei	3
Lift	nincs
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	nincs
Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	délkelet
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	utca, közterület
Fűtés	gáz (konvektor)
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó nagypolgári lakás a XII. kerületben, Krisztinaváros szívében, a Vérmező és a Déli pályaudvar közelében!

A társasház 3. emeletén található ez a 90 nm-es, délkeleti tájolású, világos és tágas lakás, amelyből panoráma nyílik a Budai Várra.

Az ingatlan három szobával rendelkezik, melyek mérete 12 és 33,5 nm között változik. A szobák a délkeleti fekvésnek köszönhetően egész délelőtti napfényben úsznak. Az otthon jelenleg lakható, de korszerűsítést igényel, így az új tulajdonos a saját igényei szerint alakíthatja ki. A fűtést gázkonvektor, héra gázkazán és hűtő-fűtő klíma biztosítja. Bár a házban jelenleg nincs lift, a társasház tervei között szerepel annak megépítése, a helyét már kijelölték.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35011449>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kiss Hunor

East Balaton

Ingatlaniroda



Ellenőrzött Partner

+36 30 133 7872



Budapest XII. kerület, Alkotás utca 39.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
108 millió Ft	89 m²	2 + 1 fél

Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 előtt**Komfort **összkomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **6**Lift **van**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs megadva**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **külön helyiségben**Tájolás **nyugat**Kilátás **udvari**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület -
fizetős övezet**Átlag gázfogyasztás **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Fűtés **gázkazán**Szigetelés **nincs**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Közös költség, nincs megadva MOM PARK KÖZELÉBEN, BELSŐUDVAROS, AZONNAL KÖLTÖZHETŐ LAKÁS A XII. KERÜLETBEN!

Olyan otthont keres Budapest egyik legfrekvenciáltabb, mégis csendes környékén, ahol tényleg csak be kell költöznie? Akkor megtalálta!

Irodánk a XII. kerület egyik legkedveltebb utcájában, az Alkotás utca MOM Parkhoz közeli, belsőudvaros részén kínál megvételre egy 2. emeleti, 89 m²-es, tágas, világos, azonnal költözhető, tehermentes lakást.

Az ingatlan főbb jellemzői:

- Kiváló elhelyezkedés, pár perc sétára a MOM Parktól, a Déli pályaudvartól, remek közlekedési kapcsolatokkal
- Belsőudvaros elrendezésének köszönhetően csendes és nyugodt lakókörnyezet
- Új gázcirkó kazán, amely a fűtést és a meleg vizet is biztosítja
- Felújított villanyvezetékek, biztonságos, korszerű elektromos hálózat
- 89 m² alapterület, 2 + 1/2 szobás kialakítás
- A lakáshoz az alapító okirat szerint saját használatú tároló tartozik a pinceszinten
- A képeken látható bútorzat az eladási ár részét képezi, így a berendezkedés is egyszerű
- Azonnal költözhető, nincs semmilyen teher vagy jogi akadály

Alkotás utca előnyei:

A környék egyszerre kínál urbanizált infrastruktúrát és zöldövezeti nyugalmat: bevásárlóközpontok, iskolák, éttermek, sportlétesítmények, valamint a Gesztenyés kert és a Normafa közelsége is hozzájárul a kellemes életminőséghez. Kiváló közlekedés (villamos, metró, busz), de akár gyalog is minden fontos helyszín gyorsan elérhető.

Ha egy remek elhelyezkedésű, tágas, gondozott, azonnal birtokba vehető lakást keres Buda szívében, akkor ez az ingatlan kiváló választás lehet!

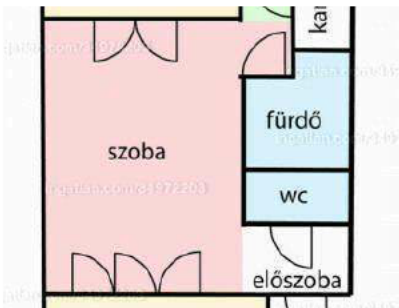
Az esetleges elírások, információk és változtatás jogát fenntartjuk. Ha kérdése van, vagy szeretné megtekinteni a lakást, keressen bizalommal!

Irodánk teljes körű, bankfüggetlen hitelügyintézéssel, biztosítással, energetikai tanúsítvány készítésével, valamint megbízható ügyvédi háttérrel áll rendelkezésére.

#budapest #xiiikerület #budapestxii #alkotásutca #eladó #ingatlan #lakás #mompark
#azonnalköltözhető #tehermentes #eastbalaton #eastbalatoningatlaniroda



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34861317>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Kléh István utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
300 000 Ft	84 m ²	3

Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nem
Építés éve	1950 és 1980 között	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	nincs megadva
Emelet	2	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	4	Erkély mérete	9 m ²
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nem
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	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	gázkazán
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva

Rezsiköltség

12 000 Ft/hó

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

12 000 Ft/hó Közlekedés Parkhoz közeli, csendes, nyarcsisergős mellékutcában kiadó háromszobás, erkélyes lakás, akár azonnali költözéssel.

Ha szeretnél jó közlekedésű, mégis nyugodt otthont, egy összetartó lakóközösségű házban, ahol a zöldre néző erkélyen főzhetsz, kertészkedhetsz, beszélgetős baráti estét tarthatsz, akár madarat is fotózhatsz, és ahova akár (szobatiszta) kutyával is költözhetsz, ideális választás.

A lakás fő jellemzői

Második emeleti, 84 nm², 3 szoba+konyha (középső szobából két különnyíló szoba), fürdő, toalett - külön helységben, kamra, csendes kertre néző nagy erkély, klimatizált, bútorozott (fő bútorok megvannak, apróságokkal személyre szabható)

További részleteket, és képeket kérésre küldöm emailben. Előre egyeztetett időben megtekinthető.

Főbb adatok:

Elrendezés: 3 szoba (17, 18, 21) konyha (8,5) kamra, kádas fürdőszoba, wc külön helységben, előszoba, erkély (8,7)

Gépesített: (Klíma, mosógép, mosogatógép, hűtő, mikró) sütő, gáztűzhely)

Jó közlekedés: (Mom park, TF, 17-es 61-es villamos, 105ös 139-es 140-es 212-es busz 3 perc, BAH csomópont 7 perc gyalog)

Bútorozott: két bőrkánpé az egyik kihúzható, hatalmas PAX szekrények, 160-as franciaágy (matrac nélkül jelenleg) étkezőasztal székekkel, íróasztal, tv állvány, falipolcok, fürdőszobaszekrény

Csendes, zöld kertre néző erkély, alkalmas főzni, kertészkedni.

Telekom optikai kábel bevezetve, a villámgyors internethez

Fűtésért cirkó gázkazán, hűtésért klíma felel, de a lakás az elhelyezkedése miatt nyáron hűvös télen meleg, így a rezsiköltség igen kedvező.

Bérléssel kapcsolatos tudnivalók:

- a lakás magyar tulajdonosé
- a közös költség tartalmazza a víz költségét, a rezsiköltségbe a villany, a gáz és az egyéb opcionális szolgáltatások tartoznak (pl internet) a szolgáltatások átírásra kerülnének a bérlő nevére.
- tartózkodási hely/ideiglenes lakcím igénylésére lehetőség van
- kiköltözéskor a kaució tisztességesen elszámolásra kerül.

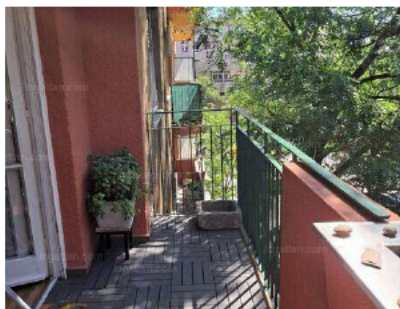
A lakás kibérlésének feltételei:

- 1 év határozott időtartamú bérleti szerződés aláírása
- kiköltözésre vonatkozó közjegyzői okirat vállalása
- aktív munkaviszony/jövedelem meglétének igazolása
- két havi kaució, első havi bérleti díj és közös költség megfizetése.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34972203>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Jankovits Csilla
Magyar
Ingatlanközvetítők
Országos Szövetsége

**+36 20 803 7407**

Budapest XII. kerület, Hertelendy utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
320 000 Ft

Alapterület
87 m²

Szobák
2 + 1 fél

Ingatlan állapota **felújított**Építés éve **nincs megadva**Komfort **duplakomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **nincs megadva**Lift **van**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs megadva**Bútorozott **igen**Költözhető **azonnal**Min. bérleti idő **nincs megadva**Akadálymentesített **nincs megadva**Fürdő és wc **külön és egyben is**Tájolás **dél**Kilátás **utcai**Erkély mérete **5 m²**Kertkapcsolatos **nincs megadva**Tetőtér **nincs megadva**Gépesített **igen**Kisállat **nem hozható**Dohányzás **nem megengedett**Parkolás **utca, közterület -
fizetős övezet**

Átlag gázfogyasztás  **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **28 Ft/hó**

Fűtés

**házközponti egyedi
méréssel, hűtő-fűtő
klíma**

Szigetelés

nincs megadvaEnergetikai
tanúsítvány**nincs megadva**

Hosszú távra kiadó a Hertelendy utcában egy 2,5 szobás bútorozott, gépesített lakás, melyhez egy hangulatos erkély is tartozik.

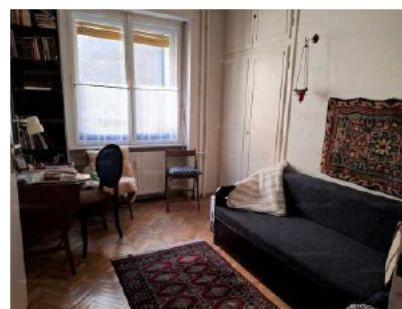
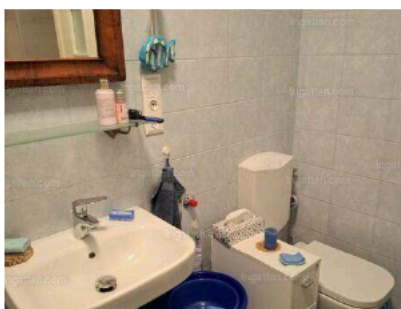
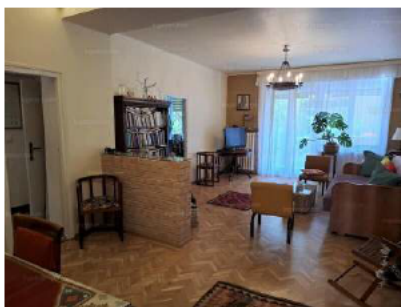
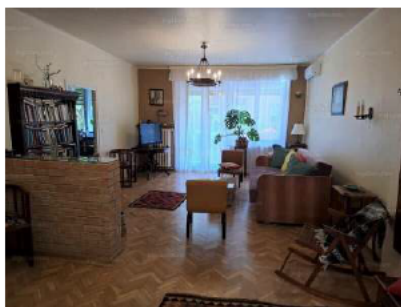
A gépesítésbe tartozik a mosó-, és mosogatógép, a hűtő és a tűzhely.

A közös költség 28.000 Ft, a fűtés/melegvíz havi díja 24.000 Ft.

Az internetet a Tcom és a One szolgáltatja.

A közlekedés kiváló, számos busz, villamos megállója sétátávon belül elérhető, a MOM Park bevásárló központ is néhány percre van.

Az ingatlan szeptember 1-től 2 havi kaucióval és az első havi bérleti díjjal költözhető.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34887749>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kiss Hunor

East Balaton

Ingatlaniroda



Ellenőrzött Partner

+36 30 133 7872



Budapest XII. kerület, Alkotás utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta

350 000 Ft

Alapterület

89 m²

Szobák

2 + 1 fél

Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 előtt**Komfort **összkomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **6**Lift **van**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs**Bútorozott **részben**Költözhető **azonnal**Min. bérleti idő **12 hónap**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **külön helyiségben**Tájolás **nyugat**Kilátás **udvari**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**Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**Rezsiköltség **30 000 Ft/hó**Közös költség **31 Ft/hó**Fűtés **gázkazán**Szigetelés **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

KIADÓ A MOM PARK KÖZELÉBEN, BELSŐUDVAROS, AZONNAL KÖLTÖZHETŐ LAKÁS A XII. KERÜLETBEN!

Olyan otthont keres Budapest egyik legfrekvenciáltabb, mégis csendes környékén, ahol tényleg csak be kell költöznie? Akkor megtalálta!

Irodánk a XII. kerület egyik legkedveltebb utcájában, az Alkotás utca MOM Parkhoz közeli, belsőudvaros részén kínál bérletre egy 2. emeleti, 89 m²-es, tágas, világos, azonnal költözhető, tehermentes lakást.

Az ingatlan főbb jellemzői:

- Kiváló elhelyezkedés, pár perc sétára a MOM Parktól, a Déli pályaudvartól, remek közlekedési kapcsolatokkal
- Belsőudvaros elrendezésének köszönhetően csendes és nyugodt lakókörnyezet
- Új gázcirkó kazán, amely a fűtést és a meleg vizet is biztosítja
- Felújított villanyvezetékek, biztonságos, korszerű elektromos hálózat
- 89 m² alapterület, 2 + 1/2 szobás kialakítás
- A lakáshoz az alapító okirat szerint saját használatú tároló tartozik a pinceszinten
- A képeken látható bútorzat ál rendelkezésre
- Közjegyzőnél kötött kiköltözési nyilatkozat mindkét fél védelmére
- 2 havi kaució, min. 1 éves bérleti díj

Alkotás utca előnyei:

A környék egyszerre kínál urbanizált infrastruktúrát és zöldövezeti nyugalmat: bevásárlóközpontok, iskolák, éttermek, sportlétesítmények, valamint a Gesztenyés kert és a Normafa közelsége is hozzájárul a kellemes életminőséghez. Kiváló közlekedés (villamos, metró, busz), de akár gyalog is minden fontos helyszín gyorsan elérhető.

Ha egy remek elhelyezkedésű, tágas, gondozott, azonnal birtokba vehető lakást keres Buda szívében, akkor ez az ingatlan kiváló választás lehet!

Az esetleges elírások, információk és változtatás jogát fenntartjuk. Ha kérdése van, vagy szeretné megtekinteni a lakást, keressen bizalommal!

Irodánk teljes körű, bankfüggetlen hitelügyintézéssel, biztosítással, energetikai tanúsítvány készítésével, valamint megbízható ügyvédi háttérrel áll rendelkezésére.

#budapest #xiiiikerület #budapestxii #alkotásutca #kiadó #ingatlan #lakás #mompark
#azonnalköltözhető #eastbalaton #eastbalatoningatlaniroda



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35011812>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.