

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20.
I. emelet. ajtó:8. belterület 6921/0/A/11 hrsz. alatti**



Készítette: **Laczi Tamás** [redacted]
ingatlanforgalmi értékbecslo (03307/2002)

Ellenőrizte: **Laczi Pongor** [redacted]
ingatlanforgalmi értékbecslo (08496/2019)

Készült: Budapest, 2025.09.03



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 értékbecsülés fordulónapja:

2025.09.02

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

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

5.0 Általános leírás

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

6.0 Értékbecslés

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

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

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

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	öröklakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. I. emelet. ajtó:8. belterület 6921/0/A/11 hrsz.	
Természetben:	I 122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. I. emelet. ajtó:8. belterület 6921/0/A/11 hrsz.	
HRSZ:	6921/0/A/11	
Telek terület:	40 m ²	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	40 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	40 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	40 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.09.02	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	36 900 000	Forint
	Azaz Harminchatmillió-Kilencszázezer Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. 1. emelet. ajtó:8. belterület 6921/0/A/11 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni 1/1 hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. 1. emelet. ajtó:8. belterület 6921/0/A/11 hrsz. alatti ingatlan **1/1 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

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. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlanrész az emeleten a 8-as lakás. Az értékeléskor a jelenlegi állapotot vettük figyelembe. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alaprajz szerinti redukált alapterülettel számoltunk. Az ingatlan állapota jelentősen leromlott. Az ingatlanban fürdőszoba nem került kialakításra, az ingatlan lakhatásra nem alkalmas, komfort nélküli. Az értékelés során az ingatlan állapotára való tekintettel a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk az öh adatoknál.

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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

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

A módszer fő lépései:

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

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzületi 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: 2025.08.14

I 122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca		belterület
20. I. emelet. ajtó:8.		
Hrsz:		6921/0/A/11
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	40	
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

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 a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinavárosban, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Csaba utca felől közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen fizetős övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos, metró, vasút
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Zárt sorú
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

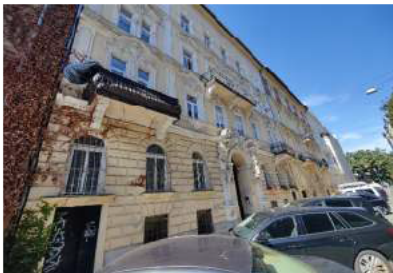
Megközelíthetőség, parkolás

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

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, fsz+5 emelet kiépítésű társasház, emeleten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift került beépítésre. A lakásban a fűtést gázkonvektor és kályha, a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. Az ingatlan fürdőszoba nincs. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

Lakás		
Nettó alapterülete	39,99	m ²
Szintek száma	p+fszt+4em	
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	konvektor	
Melegvíz	villanybojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tető szerkezete átlagos. Összességében 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 elején is stabilak voltak a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági fundamentumok. A nemzetgazdasági foglalkoztatottság szintje továbbra is historikusan magas szinten alakult, a versenyszférában a korábbi évekhez képest lassuló, de erős bérezési alapfolyamat és a reálbérek folytatódó emelkedése volt megfigyelhető.

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

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

A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a negyedik negyedévben a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 91 százalékkal nőtt éves összevetésben, és 2025 első két hónapjában a havi 120 milliárd forintos volument is

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

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

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
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 1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. 1. emelet. ajtó:8. belterület 6921/0/A/11 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:	36,9	MFt	súly:	100%	36,9 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	27,8	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **36,90 MFt**

36 900 000 Forint

Azaz Harminchatmillió-Kilencszázezer 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



Lacz

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:	I 122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. I. emelet. ajtó:8.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	6921/0/A/11			
Telek terület:	40			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Lakás	konyha	8,20 m ²	kerámia	felújítandó
	kamra	0,90 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	1,24 m ²	kerámia	felújítandó
	et.	3,00 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	16,40 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	10,25 m ²	parketta	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
Lakás		39,99 m ²	100%	39,99 m ²
Mindösszesen:		39,99 m²		39,99 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. 1. emelet. ajtó:8. belterület 6921/0/A/11 hrsz.	Budapest XII. kerület, Greguss utca 5.em	Budapest XII. kerület, Greguss utca 1.em	Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca fszt.
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/32773611	https://ingatlan.com/34836062	saját adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		52 800 000	54 900 000	42 500 000
redukált alapterület (m2)	39,99	31	33	29
nettó alapterület	39,99	31	33	29
fajlagos ár		1 703 226	1 663 636	1 465 517
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	adásvét
kínálat/adásvétel időpontja		2025.09	2025.09	2025.08.29
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 532 903	1 497 273	1 465 517
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	40	kisebb 0,95	kisebb 0,95	kisebb 0,95
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,75	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,75
fűtési mód/komfort	komfort nélküli, fűdő hiánya konvektor	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90	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	1em	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		843 097	973 227	952 586
SÚLYOZÁS				
számítás alapját képező terület	39,99	-45%	-35%	-35%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	922 970,085			
becsült érték (Ft)	36 909 574			
Becsült érték kerekítve (Ft)	36 900 000			

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 **3 599,03 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 **800 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	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
	május	6,96
	június	7,04
	július	7,18
Átlag		6,72

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,70%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,20%
C. ingatlantípus kockázata	0,20%
D. regionális kockázat	0,50%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,90%

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 7,90%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. 1. emelet. ajtó:8. belterület 6921/0/A/11 hrsz	Budapest XII. kerület, Greguss utca 3.em	Budapest XII. kerület, Greguss utca 3.em	Budapest XII. kerület, Kék Golyó utca 3.em
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34900365	https://ingatlan.com/34898298	https://ingatlan.com/34115397
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		240 000	230 000	250 000
redukált alapterület (m2)	40	38	37	39
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		6 316	6 216	6 410
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.09	2025.09	2025.09
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		6 000	5 905	6 090
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	40	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,75
fűtési mód/komfort	komfort nélküli, fűdő hiánya konvektor	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	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	1em	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 600	3 543	3 654
SÚLYOZÁS				
		-40,00%	-40,00%	-40,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 599,03			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
395	Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	40	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	40	m2												
DCF szerinti évek					0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit
Naptári év					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
PGI 1=Potenciális bevétel																
lakás																
lakás																
kihasználtság:																
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:					40	m2										
Összes bérleti bevétel (fszt)						4 372	4 558	4 751	4 952	5 162	5 381	5 610	5 847	6 095	6 354	6 623
kihasználatlanságból adódó veszteség						219	228	238	248	258	269	280	292	305	318	331
Működési és behajtási veszteség					1%	44	46	48	50	52	54	56	58	61	64	66
Összes tervezhető bevétel						4 110	4 284	4 466	4 655	4 853	5 058	5 273	5 497	5 730	5 973	6 226
Összes működési bevétel						1 623 476	1 692 312	1 764 066	1 838 862	1 916 830	1 998 103	2 082 823	2 171 135	2 263 191	2 359 150	2 459 178
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)																
Menedzsment díja																
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)																
Építményadó																
Ingatlanadó telek																
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.																
Egyszeri ráfordítási költség:																
Összes kiadás																
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)																
Diszkonttényező																
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)																
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																

Cím: I 122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. I. emelet. ajtó:8. Helyszíni szemle: 2025.09.02



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



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

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. I. emelet. ajtó:8.	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/309543/2025
2025.08.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 6921/0/A/11 helyrajzi szám

1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 20. 1. emelet. ajtó:8.
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/fél		

öröklakás	40	1 1	28/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/				

2. bejegyző határozat: 118353/1990/1990.10.30
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/3/1992/1992.11.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III R É S Z
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.
T U L A J D O N I L A P V É G E

Fényképek

Cím: Hajnóczy J. u. 20. 1. em. 8.

Hrsz.: -



környezet



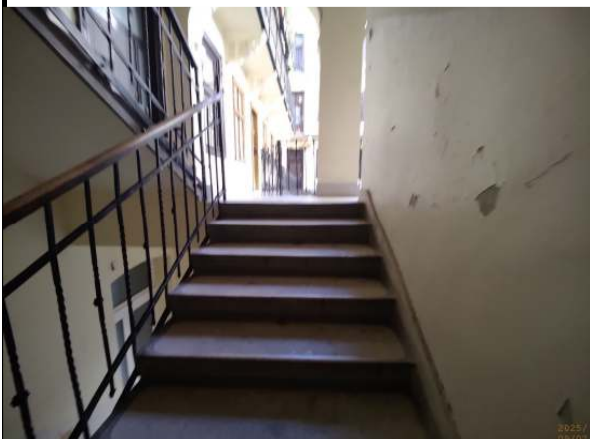
környezet



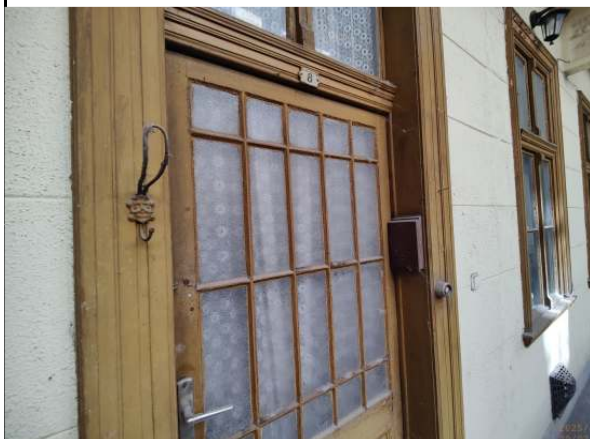
homlokzat



bejárat



lh.



ajtószám

Fényképek

Cím: Hajnóczy J. u. 20. 1. em. 8.

Hrsz.: -



et.



konyha



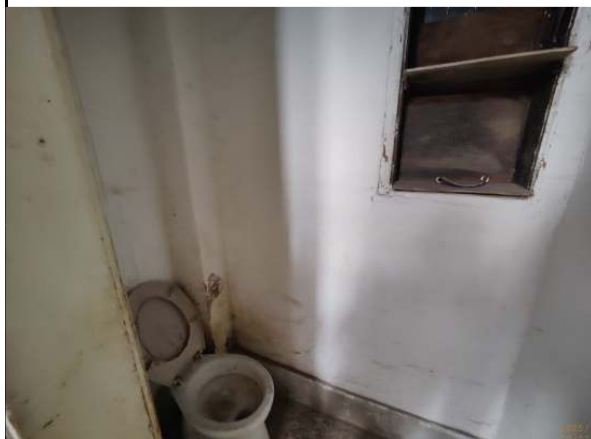
konyha



kamra



et.



wc

Fényképek

Cím: Hajnóczy J. u. 20. 1. em. 8.

Hrsz.: -



szoba



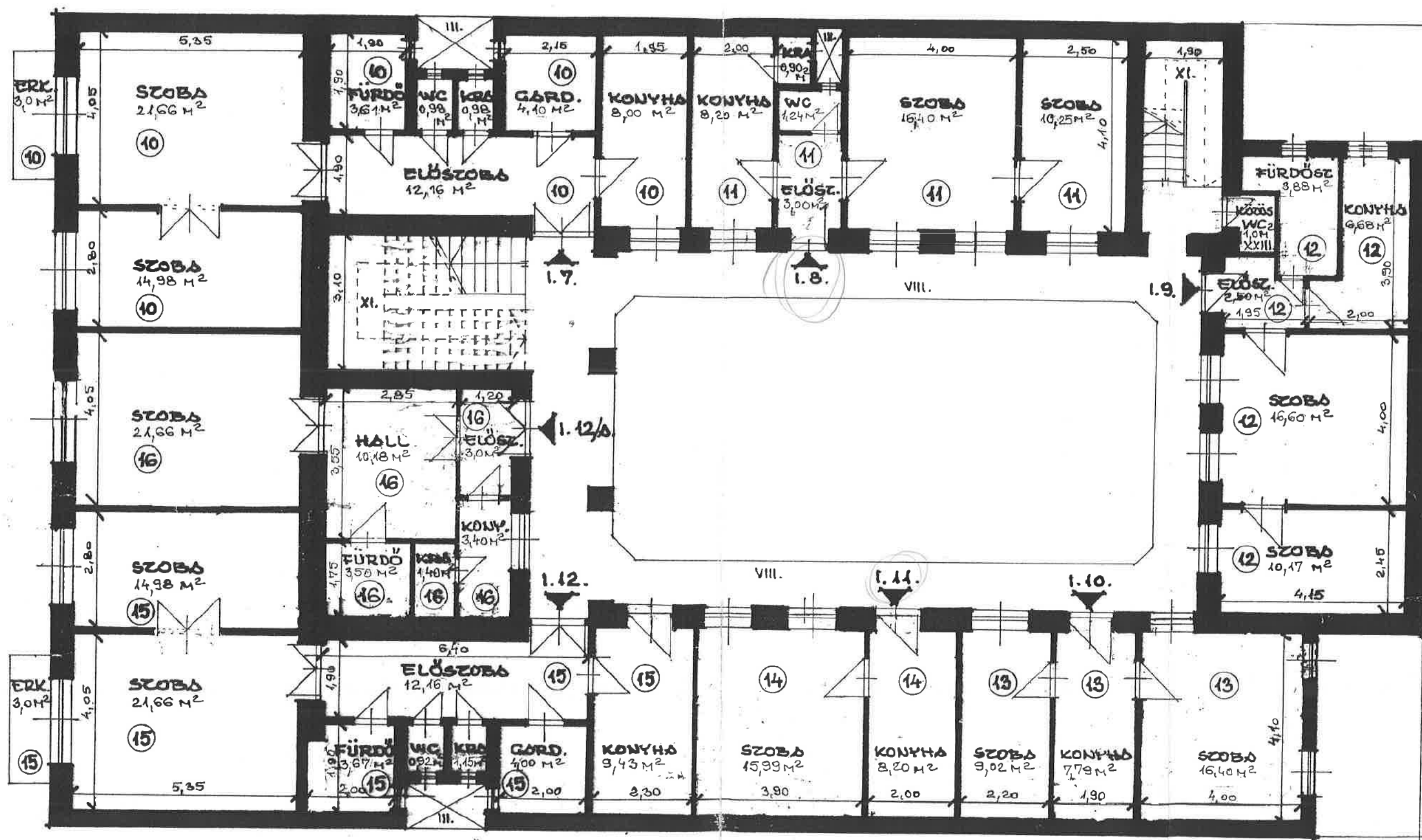
szoba



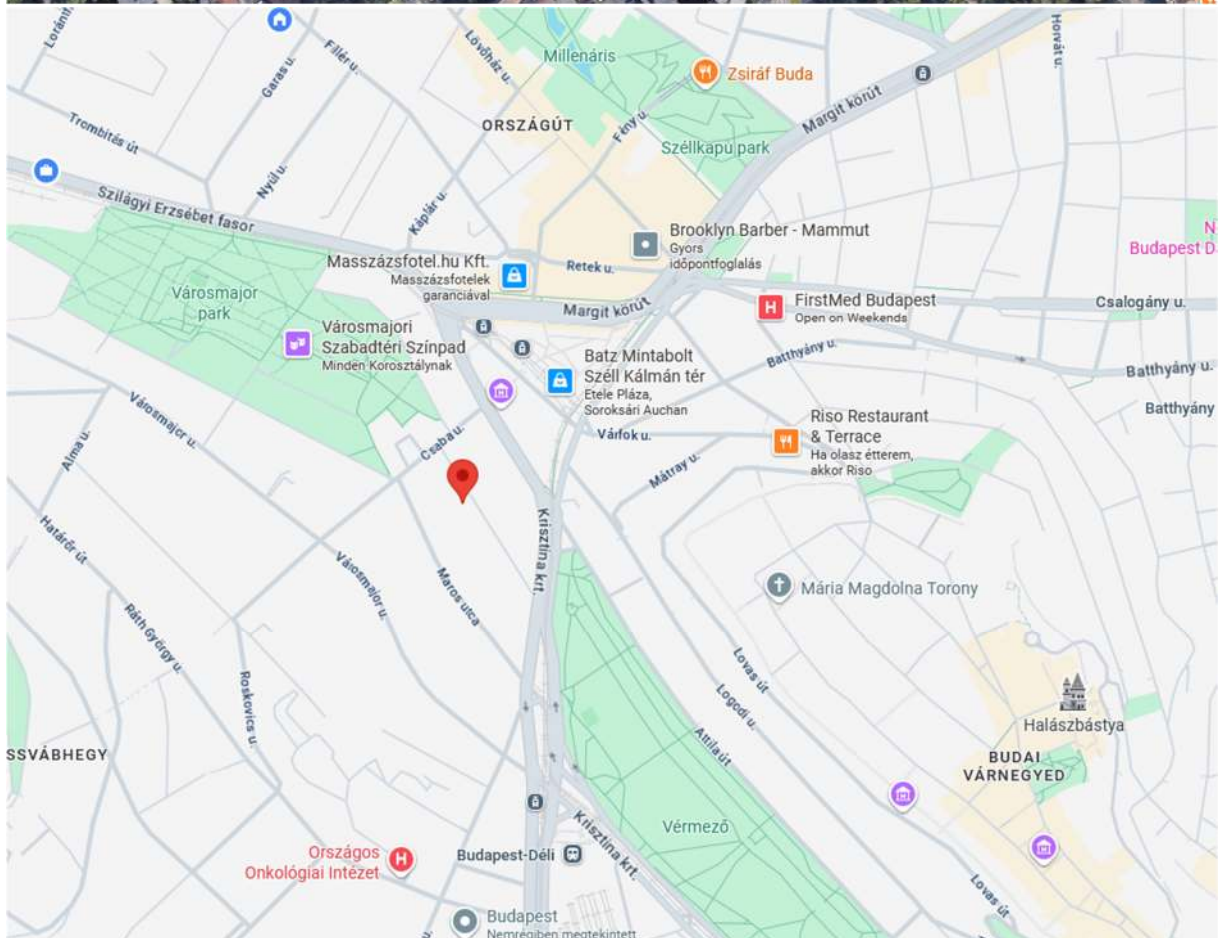
szoba



szoba



I. EMELET ALAPRAJZA



ingatlan.com

Erős Attila
easnet

+36 70 281 2606



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
52,80 millió Ft	31 m²	1

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	5
Épület szintjei	5
Lift	nincs
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	van

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	udvari
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőter	nem tetőtéri
Parkolás	nincs megadva

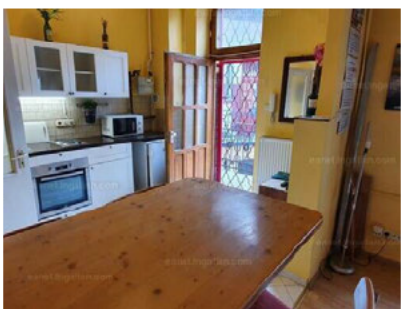
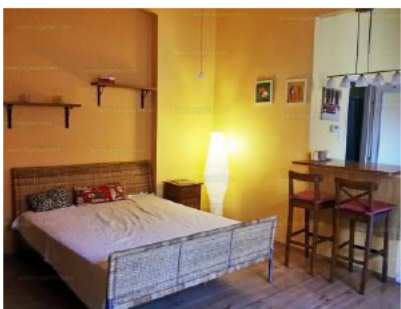
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	8 000 Ft/hó
Közös költség	13 000 Ft/hó

Fűtés	gázkazán
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

A Déli pályaudvarnál, csendes kis utcában, tehermentes, 1/1-es tulajdonban lévő, világos-csendes, frissen beszerelt légkondicionált, műanyag ablakos, egyedi cirkós, alacsony rezsijű műszakilag is

felújított, fiatalos téglalakás eladó.

A közösköltség tartalmazza a korlátlan vízhasználatot is

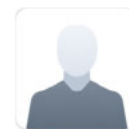




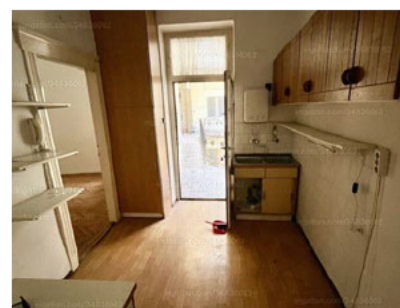
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32773611>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 392 5685



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Eladó téгла lakás

Ár	Alapterület	Szobák
54,90 millió Ft	33 m²	1

Ingatlan állapota **közepes állapotú**Építés éve **nincs megadva**Kényelem **összkényelmes**Emelet **1**Épület szintjei **3**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **nincs megadva**Akadálymentesített **nincs megadva**Fürdő és wc **külön helyiségben**Tájolás **nyugat**Kilátás **udvari**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nincs megadva**Tetőter **nincs megadva**Parkolás **utca, közterület -
ingyenes**Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **nincs megadva**Fűtés **gáz (konvektor)**Szigetelés **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Ingatlanközvetítők kérem ne keressenek meg!

Eladó 33 m² alapterületű I. emeleti, beköltözhető állapotú lakás Budapest XII. kerületében, a Déli Pályaudvar közelében a Kíssvábhegy és Krisztinaváros határán, csendes utcában, az ingatlan 3 emeletes ház belső udvarára néz. Víz, gáz, áram egyedi mérőórával működik, a fűtés jelenleg gázkonvektorral megoldott.

Kiváló elhelyezkedés, csendes, mégis könnyen megközelíthető környék - tökéletes választás, ha a város szívében szeretne élni, de mégis nyugodt környezetben. Vérmezői park, kávézók, bevásárlási lehetőségek a lakás közvetlen közelében találhatóak.

Pár perces távolságban elérhetőek az alábbi tömegközlekedési járatok:

M2 (piros) metró - Széll Kálmán tér, Deák Ferenc tér, Batthyány tér pár percre

Déli Pályaudvar vasútállomás - Balaton, Székesfehérvár, Budafok stb. érhető el innen.

17, 56, 56A, 59, 59A, 61 villamosok - Szél Kálmán tér, Móricz Zsigmond tér, Margit híd környéke, valamint teljes Buda elérhető innen.

21, 21A, 39, 102, 139, 140, 140A, 221, 59 Buszok - Svábhegy, Normafa, Csillebérc, Mártonhegy, Gazdagrét, Kelenföld, Kíssváb hegy 10-15 perces távolságra helyezkedik el ezekkel a járatokkal.

A közszolgáltatások tekintve:

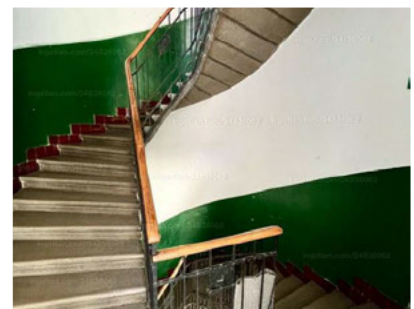
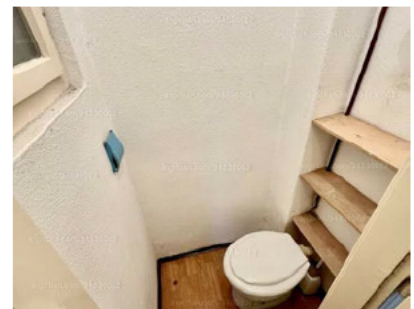
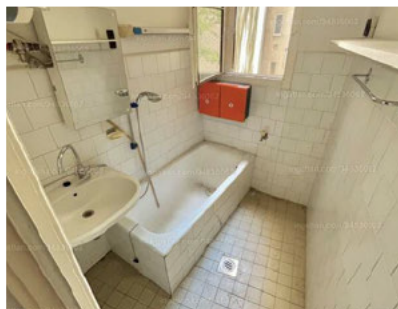
A legközelebbi óvoda 453 méterre,

a legközelebbi egészségügyi intézmény 187 méterre,

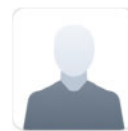
a legközelebbi általános iskola 496 méterre,

a legközelebbi bevásárlóközpont (Mammut) 1 metró- vagy villamosmegállóra,

a legközelebbi középiskola 422 méterre helyezkedik el az ingatlantól.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34836062>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Kiadó téгла lakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
240 000 Ft	38 m ²	1

Ingalan állapota	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Gépesített	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva	Kisállat	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva		

Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Budapest, XII. kerület – Greguss utca
38 m² | 3. emelet | 1 szoba külön kialakított háló résszel | Teljesen bútorozott

Ha egy különleges, egyedi hangulatú otthont keresel Buda szívében, megtaláltad! A Greguss utcában, egy csendes, zöldövezeti társasház 3. emeletén kiadó ez a frissen, teljes körűen felújított, 37 m²-es lakás, amit a HAKENdesign belsőépítész stúdió álmodott újra. A házban ugyan nincs lift, de a harmadik emeletért megéri a mozgás – a lakás fantasztikusan világos és napfényes!

Gépesített konyha: hűtő, sütő, főzőlap, mosogatógép

Légkondicionált

Teljesen bútorozott: minden bútor új, még sosem használt, nem “örökölt”

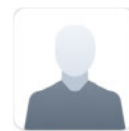
Letisztult, ízléses enteriőr

Az első lakója lehetsz!

A lakás ideális egyedülállóknak vagy pároknak, akik értékelik a minőséget, az igényes kivitelezést és a budai hangulatot. Kiváló közlekedés, kellemes környezet, és egy valóban különleges otthon vár rád.

Bérleti díj: 240 + rezszi

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34900365>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Greguss utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
230 000 Ft

Alapterület
37 m²

Szobák
1

Ingalan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	3
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	van
Bútorozott	igen
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	nincs megadva
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület

Átlag gázfogyasztás ⓘ **nincs megadva**

Átlag áramfogyasztás ⓘ **nincs megadva**

Fűtés **gázkazán**

Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **8 800 Ft/hó**Szigetelés **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Budapest, XII. kerület – Greguss utca

???? 37 m² | 3. emelet | 1 szoba külön kialakított háló résszel | Teljesen bútorozott

Ha egy különleges, egyedi hangulatú otthont keresel Buda szívében, megtaláltad! A Greguss utcában, egy csendes, zöldövezeti társasház 3. emeletén kiadó ez a frissen, teljes körűen felújított, 37 m²-es lakás, amit a HAKENdesign belsőépítész stúdió álmodott újra. A házban ugyan nincs lift, de a harmadik emeletért megéri a mozgás – a lakás fantasztikusan világos és napfényes!

Gépesített konyha: hűtő, sütő, főzőlap, mosogatógép

Légkondicionált

Teljesen bútorozott: minden bútor új, még sosem használt, nem “örökölt”

Letisztult, ízléses enteriőr

Az első lakója lehetsz!

A lakás ideális egyedülállóknak vagy pároknak, akik értékelik a minőséget, az igényes kivitelezést és a budai hangulatot.

Kiváló közlekedés, kellemes környezet, és egy valóban különleges otthon vár rád.

Elhelyezkedés, közlekedés, környék:

- Villamos megálló az utca végén – gyors, kényelmes közlekedés
- Széll Kálmán tér pár perc sétára
- A közelben kávézók, pékség, gyógyszertár – minden fontos dolog egy karnyújtásnyira
- Hangulatos, nyugodt, jól karbantartott környék

Ideális egyedülállóknak vagy pároknak, akik szeretik a stílust, a kényelmet és a kiváló elhelyezkedést.

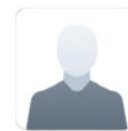
Bérleti díj: 240.000 Ft + rezsi

Kaució: 2 hónap

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34898298>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 544 1497



Budapest XII. kerület, Kék Golyó utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
250 000 Ft
650 €

Alapterület
39 m²

Szobák
1 + 1 fél

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

Akadálymentesített	igen
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	kertre néz
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nem hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	nincs megadva
Fűtés	házközponti egyedi méréssel

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**Szigetelés **van**Rezsiköltség **nincs megadva**Energetikai
tanúsítvány **nincs megadva**Közös költség **nincs megadva**

Kiadó a Déli pályaudvartól pár percre a Kék Golyó és Városmajor utca sarkán, 39 nm-es másfél szobás bútorozatlan lakás.

A kitűnő minőségben, teljes-körüen felújított lakás a harmadik emeleten található, ahová a feljutást lift biztosítja. A házhoz parkosított ős fás kert tartozik, a lakás csendes, világos, ablakai a kertre néznek.

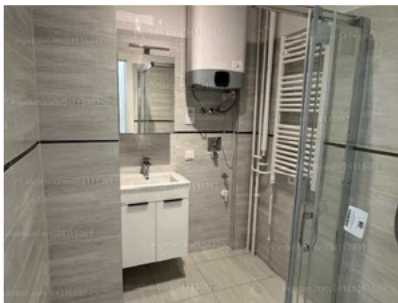
Elosztás: előszoba, konyha-nappali, hálószoza, fürdőszoba, WC, kamra. A konyha teljes - körűen gépesített. A fűtést házközponti fűtés biztosítja. A lakáshoz tartozik pince helyiség.

A környék kiváló közlekedési ellátottsággal rendelkezik.

Szerződni minimum 1 évre, 2 havi kaucióval, közjegyzői okirat aláírásával lehetséges. Dohányzás és kisállat tartása nem megengedett.

Bútorok a lakásban alku részét képezik (szekrény, ágy...stb)

Amennyiben szeretné a lakást megtekinteni, írjon magáról egy rövid bemutatkozást.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34115397>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.