

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület
7037/0/A/3 hrsz. alatti ingatlanról



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.10.03



1112 Budapest,
Kapolcs u. 16.
ADÓSZÁM
12049923-2-43

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

Az értékbecslés fordulónapja:

2025.10.03

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 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:	öröklakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	
Természetben:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	
HRSZ:	7037/0/A/3	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	28 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	27 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	27 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	öröklakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	részben 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:	35 600 000	Forint
	Azaz Harmincötmillió-Hatszázezer Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 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 (30 napnál régebbi)
- 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. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelte ingatlan a földszinten a 3-as lakás. 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

Cím:	1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

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

Költség alapú értékelés:

A költség alapú 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

Hozam elvű 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 tisztá jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatréssel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tisztá bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen

korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékké alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

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

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

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

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2015.08.11

I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3.		belterület
Hrsz:		7037/0/A/3
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	28	
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:	Bp. 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 városrészben, az Alkotás úton található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Alkotás útról közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, metró, villamos, vasút
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Zártsorú
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	a telek területének egy része térbukolattal fedett

Környezet

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

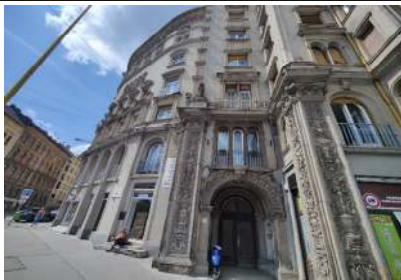
Megközelíthetőség, parkolás

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

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-as években épült, hagyományos szerkezetű, fsz+5 emelet kiépítésű liftes társasház, földszinten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A lakásban a fűtést központi kazán a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel részben felújítandó állapotúnak mondható.

		lakás		
Nettó alapterülete		27,39	m ²	
Szintek száma		fszt+3 em		
Épület funkciója		lakás		
Építés éve		1930		
Alapozás		beton sávalapozás		
Téherhordó szerkezet		tégla		
Födém szerkezet		vasbeton gerenda + béléstest		
Tető szerkezet, héjalás		nyeregtető		cserép
Homlokzat		vakolt		
Nyílászárók		fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók	
Belső burkolatok		festett, csempézett		
Padozat		kerámia, parketta		
Fűtés/hőleadók		központi	radiátor	
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, tetőszerkezete átlagos. Összességében a lakás részben 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

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 félévében, 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 tranzakciószámtól 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 csökkentettek 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 előre tekintve 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 előre tekintve 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)
központ közeli elhelyezkedés	állapot
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 út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 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:	35,6	MFt	súly:	100%	35,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	28,0	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **35,60 MFt**

35 600 000 Forint

Azaz Harmincötmillió-Hatszázezer Forint

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi érték nem tartalmaz ÁFA-t.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7037/0/A/3			
Telek terület:	28			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	18,71 m ²	parketta	felújítandó
	fürdő	3,15 m ²	parketta	felújítandó
	előszoba	3,18 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	0,89 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	1,46 m ²	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		27,39 m ²	100%	27,39 m ²
Mindösszesen:		27,39 m ²		27,39 m ²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca	Budapest XII. kerület, Ugocsa utca	Budapest XII. kerület, Maros utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1950	1950	1930
Adat forrása:		saját adat	saját adat	saját adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		42 500 000	34 900 000	36 000 000
redukált alapterület (m2)	27,4	29	31	25
nettó alapterület	27,39	29	31	25
fajlagos ár		1 465 517	1 125 806	1 440 000
kínálat/adásvétel		kínálat	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2025.08	2025.10	2024.08
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,10	1,10
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 465 517	1 238 387	1 584 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Krisztinaváros	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	27	nagyobb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	részben felújítandó	kedvezőbb 0,85	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	összkomfortos radiátor	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
építés éve	1930	1950 1,00	1950 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
egyéb	belső udvari földszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 318 966	1 238 387	1 346 400
SÚLYOZÁS				
számítás alapját képező terület	27,39	-10%	0%	-15%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 301 250,871			
becsült érték (Ft)	35 641 261			
Becsült érték kerekítve (Ft)	35 600 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

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

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

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

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **5 027,86 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 **700 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 út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Budapest XII. kerület, Krisztina körút	Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 14 a	Budapest XII. kerület, Alkotás utca 15.
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35002452	https://ingatlan.com/34314549	https://ingatlan.com/34987960
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		199 000	200 000	200 000
redukált alapterület (m2)	27	30	30	33
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		6 633	6 667	6 061
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)		5 970	6 000	5 455
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	27	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	részben felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	összkomfortos radiátor	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
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
egyéb	belső udvari földszint	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		5 075	5 100	4 909
SÚLYOZÁS				
		-15,00%	-15,00%	-10,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	5 027,86			



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:	27 m ²	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	Telekméret	0 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	12,73	€/m ² /hó	27 m ²	piaci	4 184 €	4 363 €	4 549 €	4 744 €	4 947 €	5 159 €	5 380 €	5 610 €	5 850 €	6 101 €	6 362 €	6 634 €
lakás		€/m ² /hó	m ²		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:																
		27 m ²														
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év			4 184	4 363	4 549	4 744	4 947	5 159	5 380	5 610	5 850	6 101	6 362	6 634
kihasználatlanságból adódó veszteség					209	218	227	237	247	258	269	281	293	305	318	332
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év			42	44	45	47	49	52	54	56	59	61	64	66
Összes tervezhető bevétel		euró/év			3 933	4 101	4 277	4 460	4 650	4 849	5 057	5 273	5 499	5 735	5 980	6 236
Összes működési bevétel		Ft/év			1 553 405	1 619 890	1 689 222	1 761 520	1 836 914	1 915 533	1 997 518	2 083 012	2 172 165	2 265 134	2 362 081	2 463 178
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			700 Ft/m ²		19 173	19 994	20 849	21 742	22 672	23 643	24 655	25 710	26 810	27 958	29 154	29 154
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0%-a			15 534	16 199	16 892	17 615	18 369	19 155	19 975	20 830	21 722	22 651	23 621	24 632
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési	Működési bevétel	1,0%-a			15 534	16 199	16 892	17 615	18 369	19 155	19 975	20 830	21 722	22 651	23 621	24 632
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			15 534	16 199	16 892	17 615	18 369	19 155	19 975	20 830	21 722	22 651	23 621	24 632
Egyszeri ráfordítási költség:					-											
Összes kiadás					65 775	68 590	71 526	74 587	77 780	81 109	84 580	88 200	91 975	95 912	100 017	103 049
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)					1 487 630	1 551 300	1 617 696	1 686 933	1 759 134	1 834 425	1 912 938	1 994 812	2 080 190	2 169 222	2 262 065	2 360 129
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)					1 487 630	1 435 060	1 384 349	1 335 429	1 288 238	1 242 715	1 198 800	1 156 437	1 115 572	1 076 150	1 038 121	14 251 652
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,60%													14 251 652
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														28 000 000 Ft		

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 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:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	--	-------------------	------------

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/338559/2015

2015.08.11

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7037/0/A/3 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 13. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	28	1 0	44/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 79179/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/1992/1992.07.22

jogcím: eredeti felvétel 79179/1994/1994.02.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22

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

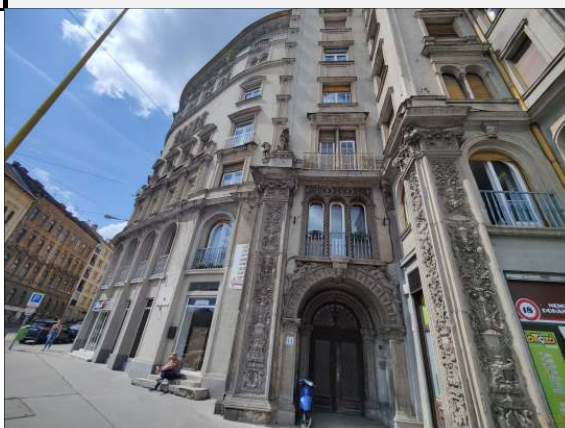
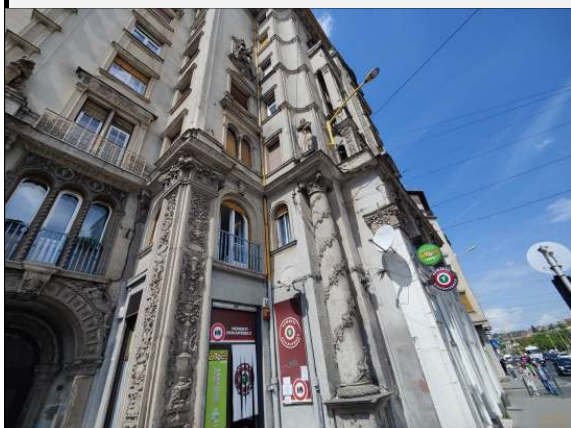
Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 13. fsz.3

Hrsz.: 7037/0/A/3



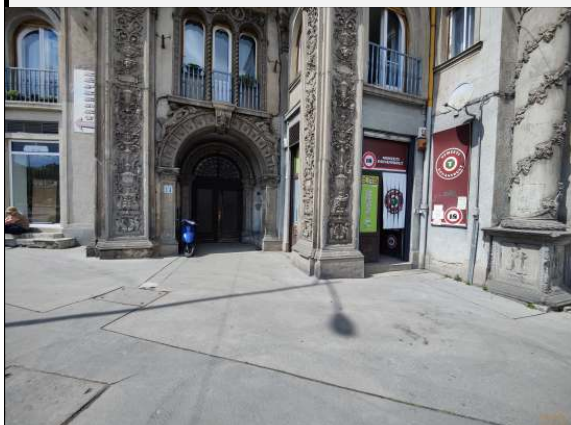
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



házsám

lh.

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 13. fsz.3

Hrsz.: 7037/0/A/3



lh., lfit



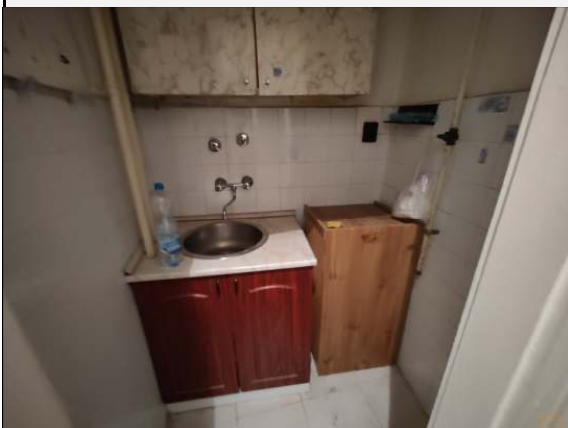
ajtószám



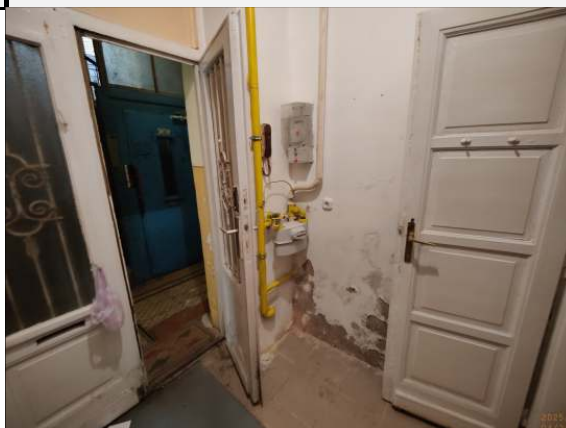
előszoba



wc



konyha



et., villanyóra, gázóra

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 13. fsz.3

Hrsz.: 7037/0/A/3



szoba



szoba



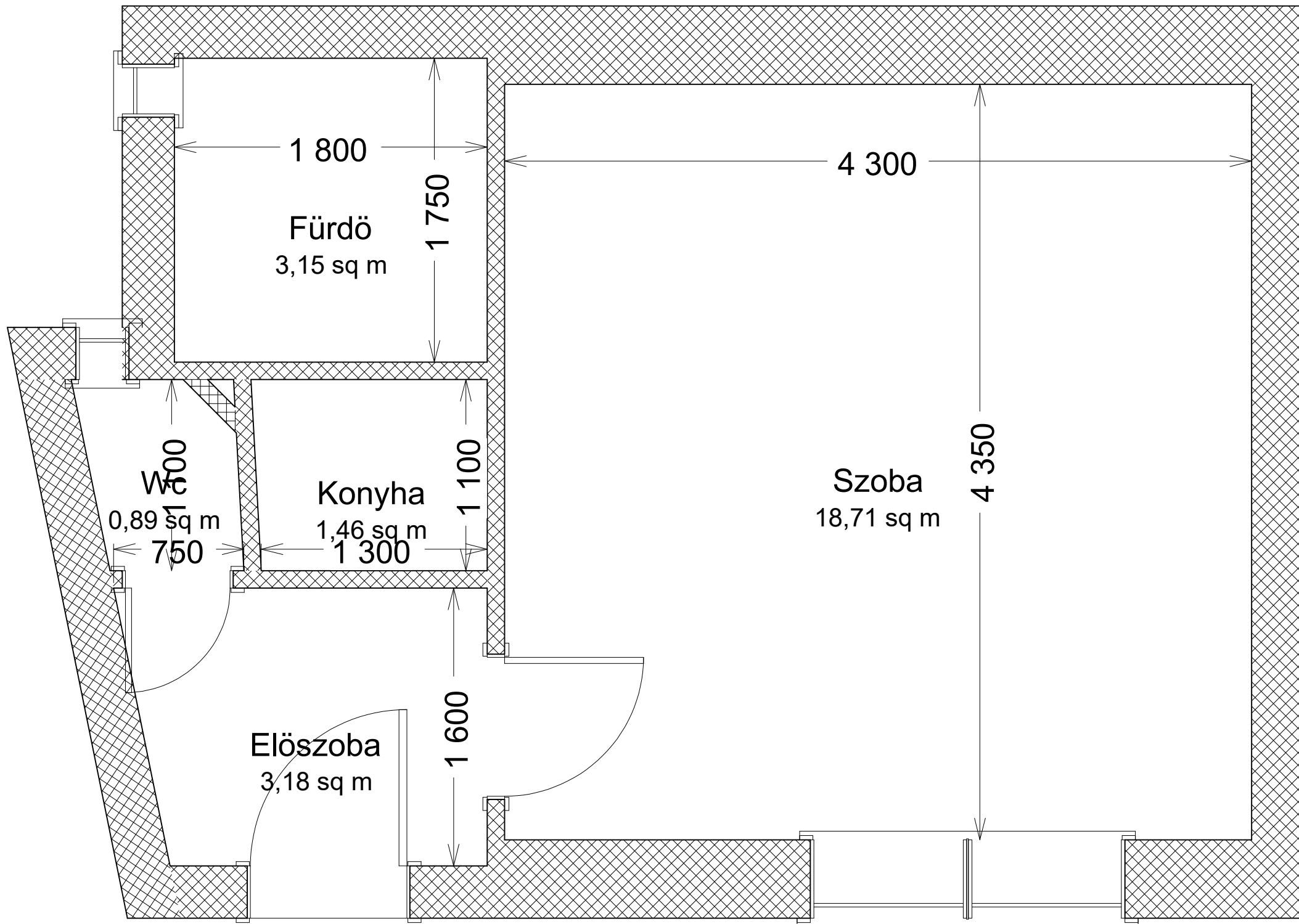
szoba



fürdő

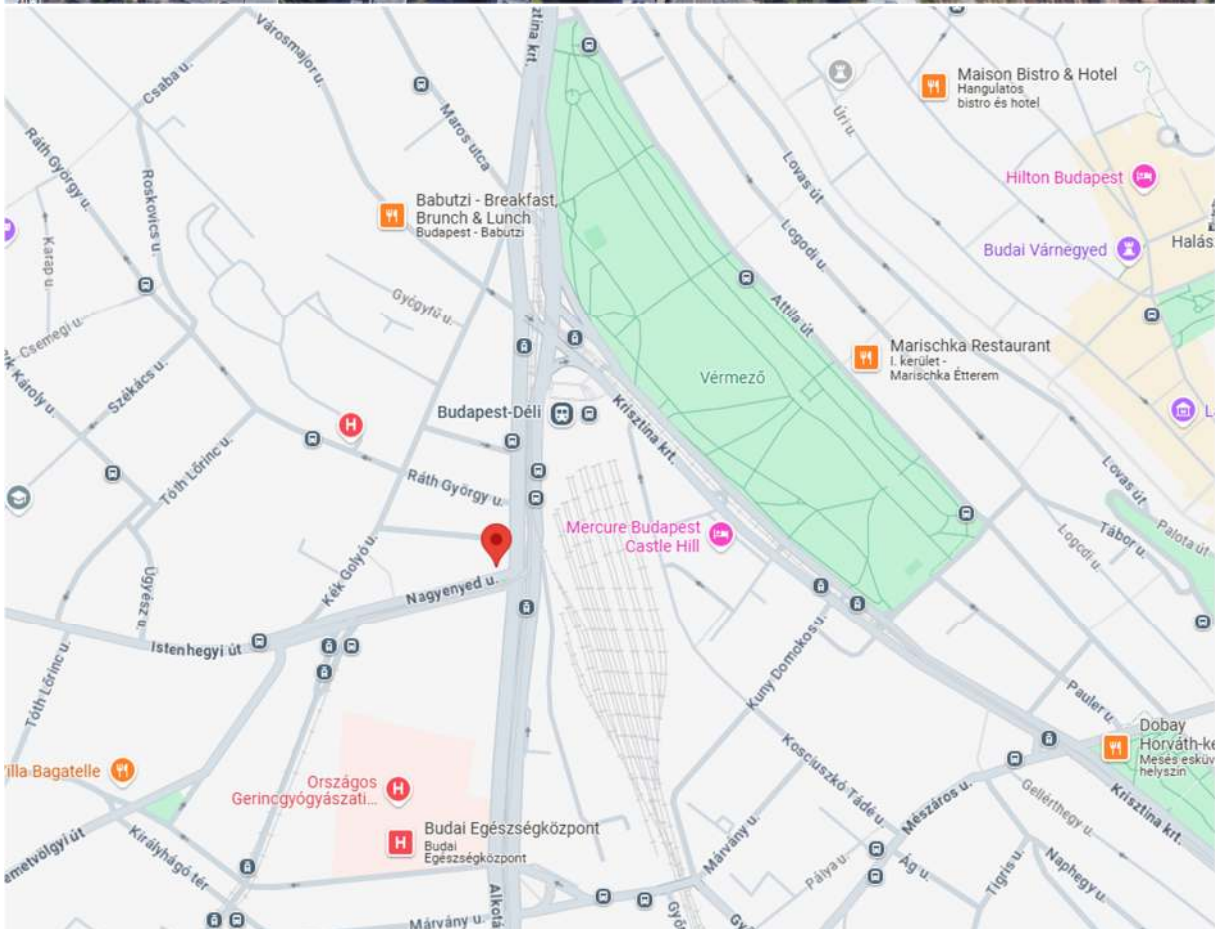
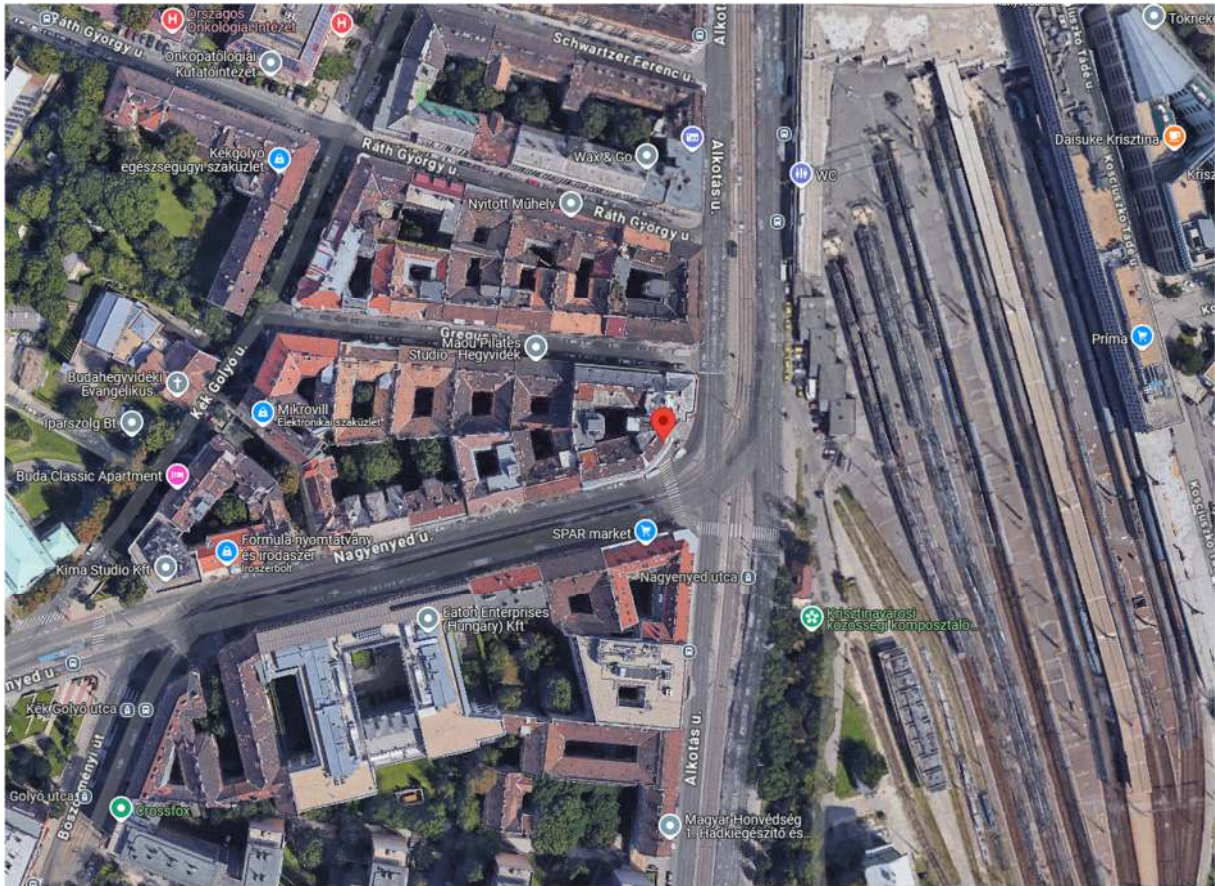


fürdő



Architectural floor plan of a building, showing various rooms and corridors. The plan is divided into several sections, each labeled with a circled number (1-10). Rooms include bedrooms (SZOBA), bathrooms (FÜRDŐ), kitchen (KONYHA), living areas (OLTOZÓ), and storage (RAKTÁR). Corridors are labeled BEJÁRAT 1, BEJÁRAT 2, and BEJÁRAT 3. A central area is labeled BURKOLT UDVAR. The plan also shows various technical details like doors, windows, and furniture placement. A handwritten note "XIII. sz. 13. sz." is visible in the top right corner.

Térképek



ingatlan.com

Sándor Lenke
Albérlet.hu

+36 70 436 3178



Budapest XII. kerület, Krisztina körút

Kiadó téglalakás

Ár havonta
199 000 Ft

Alapterület
30 m²

Szobák
1

Ingalan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Komfort	összkomfortos
Emelet	4
Épület szintjei	4
Lift	van
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	nem
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	panorámás
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Gépesített	igen
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nincs megadva
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

Átlag gázfogyasztás  **nincs megadva**

Fűtés **gázkazán**

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Szigetelés

nincs megadvaRezsiköltség **12 000 Ft/hó**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**Közös költség **10 000 Ft/hó**

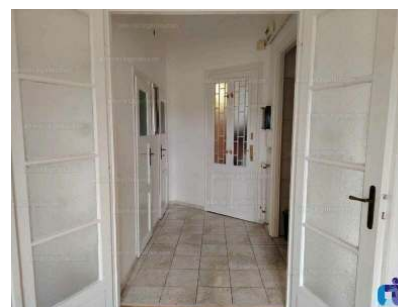
Krisztina körúton 30 m2-es PANORÁMAS, ÜRES, MEGBESZÉLÉS SZERINT BÚTOROZVA, GÉPESÍTETT, VILÁGOS garzon lakás október 01. költözhető.

A lakás EGYEDŰLÁLLÓNAK VAGY EGY PÁRNAK IDEÁLIS!!

Kisállat megbeszélés szerint hozható.

Környék: Déli pályaudvar és a Szél Kálmán tér pár perc sétával elérhető.

1 havi bérleti díj és 2 havi kaució szükséges a költözéshez.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35002452>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 14 a

Kiadó téglalakás

Ár havonta 200 000 Ft 520 €	Alapterület 30 m²	Szobák 1
--	--	--------------------

Ingatlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	3	Kilátás	panorámás
Épület szintjei	3	Erkély mérete	3 m²
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	van	Gépesített	igen
Bútorozott	igen	Kisállat	nincs megadva
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	hűtő-fűtő klíma, elektromos fűtőpanel

Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	12.450 Ft/hó		

Ingyen hívhat, és megjelentkezzenek, köszönöm!

****Frissen felújított garzon kiadó Buda szívében – Zöld panorámás erkély és remek lokáció!****

Főbb jellemzők:

- * Zöld panoráma: különlegesen hangulatos, tágas erkély. Ideális helyszín a reggeli kávéhoz.
- * Páratlan elhelyezkedés: a hegyvidéki nyugalom ellenére percek alatt a belvárosban lehet. Kiváló a tömegközlekedés.
- * Modern berendezés: hűtő, mosógép, mosogatógép, mikró, indukciós főzőlap, páraelszívó, franciaágy, ruhásszekrény, minimál bútorok.
- * Alacsony rezsiköltség: nincs gázzámla! A fűtést és hűtést új klíma és norvég elektromos fűtőpanel biztosítja.
- * Kényelem: mindössze 2 perc sétára található élelmiszerbolt, posta, gyógyszertár, kávézó és cukrászda.
- * Karbantartott ház: a társasház rendezett, a tető és az elektromos hálózat felújításon esett át.

Bérlési feltételek:

- * Kizárólag nemdohányzó, egyedülálló személynek.
- * Bérlési idő minimum 1 év.
- * Kisállat hozható, megbeszélés szerint.
- * 2 havi kaució szükséges.
- * Közjegyzői kiköltözési nyilatkozat aláírása kötelező.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34314549>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Alkotás utca 15.

Kiadó téгла lakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
200 000 Ft	33 m ²	1

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

GYÖNYÖRŰ BUDAI ÉKSZERDOBOZ KÍVÁLÓ KÖZLEKEDÉSSSEL"

A XII. kerületi Krisztinavárosban, FELÚJÍTOTT és rendkívül KÜLÖNLEGES hangulatú, 33 m2-es,

KLÍMÁS kislakás keresi igényes bérlőjét a DÉLI PÁLYAUDVARTÓL 1 PERCRE.

Az ingatlan néhány éve teljeskörű felújításon esett át, mely során az összes vízvezeték kicserélésre került. A fürdőszoba és a konyha különleges hangulatát a modern és klasszikus stílusok ötvözése, új burkolat, és szaniterek adják. A konyhában tároló galéria is található.

A szoba utcára néző ablakaira korszerű HANG- ÉS HŐSZIGETELŐ Duplo-Duplex ablakkeretek kerültek, azokon kitekintve a Budai Vár (Hadtörténeti Múzeum& Mária Magdolna templom) látható.

A nagy belmagasságú szoba egyedi, művészi falfestése, és kézzel csiszolt ajtókerete ANTIK HANGULATOT ad a nagypolgári lakásnak, mely MODERN BÚTOROKKAL berendezve, GÉPESÍTVE (mosógép, elektromos tűzhely, hűtőszekrény, szagelszívó, légkondicionáló), és TELJESEN FELSZERELVE (LCD TV, konyhai eszközök, porszívó, vasaló) kiadó.

A fűtés modern Nordex elektromos fűtőlapokkal, a melegvíz pedig villanybojlerrel biztosított.

A lakás biztonsági bejárati ajtóval rendelkezik, és egy négy emeletes, csendes társasház 3.emeletén található, LIFT VAN.

A villany-és vízfogyasztás egyedi mérőórák alapján fizetendő.

Telefon-, és kábel tv-előfizetésre van lehetőség, a meglévő internet-csomag (120 mbit/s) pedig átvehető.

A lakás előtti függőfolyosón hangulatos kis kávézós-borozós rész lett kialakítva.

A parkolás az Alkotás út ezen szakaszán (a Királyhágó utcai kereszteződésig) ingyenes.

Villamosmegállók (17, 61) a ház előtt, buszmegállók, a Déli pályaudvar vonatállomás, és a M2-es metró az ingatlantól gyalog 1 percre találhatóak.

A környék infrastruktúrája kiváló; Spar a ház aljában található, a Mammut, és a MOM Bevásárlóközpontok, közértek, gyógyszertárak, bankok, egyetemek közelsége nagy kényelmet ad az ittélőknek.

A Vérmező 2 perc sétára van a lakástól, a Városmajori és Gesztenyés parkok is rövid sétával megközelíthetőek. Az új Millenáris Széllkapu csupán 3 villamos megállóra van az ingatlantól, a 21-es busszal pedig 15 perc alatt elérhető a Normafa.

Bérleti díj 200 000 Ft/hó + rezsi.

Közös költség 14.686 Ft/hó.

A lakás 2 HAVI KAUCIÓ, a TÁRGYHAVI BÉRLETI DÍJ, és a KÖZJEGYZŐI OKIRATI díj felének kifizetésével szeptembertől, hosszú távra, nem dohányzónak, tulajdonostól KIADÓ.

Ingatlanosok kérem ne keressenek!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34987960>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.