

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület
13043/5/A/5 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette: **Laczi Tamás** 
ingatlanforgalmi értékbecső (03307/2002)

Ellenőrizte: **Laczi Pongor** 
ingatlanforgalmi értékbecső (08496/2019)

Készült: Budapest, 2025.10.03



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

Az értékbecső fordulónapja:

2025.10.03

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

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

5.0 Általános leírás

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

6.0 Értékbecslés

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

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

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

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:		lakás
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	
Természetben:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	
HRSZ:	13043/5/A/5	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Ingatlan nettó alapterülete:	54 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	54 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	lakás
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:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam / Költség alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.10.03	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	61 600 000	Forint
	Azaz Hatvanegymillió-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 1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de a szemle során vízórárt fotózni nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan a földszinten az I/A jelű ajtó. Az ingatlanból nyíló tároló/teraszt jellegére való tekintettel alapterületét redukáltuk. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alaprajz szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során. 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:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 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 kamatrésszel. 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: 2025.04.02

1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A		belterület
Hrsz:		I 3043/5/A/5
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	lakás	
Területe:	55	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	3.	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I / 26 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 2. kerület
Lakosainak száma:	85 803 fő
Település leírása:	Budapest II. kerülete a Duna jobb partján, Budán fekszik. Északon a III. kerület, északkeleten Solymár, nyugaton Nagykovácsi és Budakeszi, délen a XII. kerület és az I. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület és a Margit-sziget határolja.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Pasarét városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Szilágyi Erzsébet fasor felől közelíthető meg gépjárművel vagy villamossal, busszal. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen fizetős övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadonálló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

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

Megközelíthetőség, parkolás

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

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, fsz+3 emelet kiépítésű társasház, földszinten található lakás. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban a fűtést központi kazán radiátorokkal, a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

lakás		
Nettó alapterülete	54,405 m ²	
Szintek száma	fszt+3em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tető szerkezet, héjalás	sátortető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, 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 és tető szerkezete felújítandó. Összességében az épület felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint lakás besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

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

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

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

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

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

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

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
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 / Költség 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 1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 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:	61,6	MFt	súly:	100%	61,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	47,4	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **61,60 MFt**

61 600 000 Forint

Azaz Hatvanegymillió-Hatszázezer Forint

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



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I3043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	13043/5/A/5			
Telek terület:	55			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	7,54 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	18,91 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	11,19 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	2,89 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	0,95 m ²	kerámia	felújítandó
	fürdő	5,83 m ²	parketta	felújítandó
	előszoba	6,16 m ²	parketta	felújítandó
	tároló/terasz 1,87 m ² (50%)	0,94 m ²	beton	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		54,41 m ²	100%	54,41 m ²
Mindösszesen:		54,41 m ²		54,41 m ²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Budapest II. kerület, Pasaréti út	Budapest II. kerület, Fillér utca	Budapest II. kerület, Fillér utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1970	1980	1980
Adat forrása:		saját adat	https://ingatlan.com/34816021	https://ingatlan.com/34957339
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		77 000 000	94 900 000	84 800 000
redukált alapterület (m2)	54,4	54	62	60
nettó alapterület	54,41	54	62	60
fajlagos ár		1 425 926	1 530 645	1 413 333
kínálat/adásvétel		adásvétel	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.05	2025.10	2025.10
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 425 926	1 301 048	1 201 333
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés	Pasarét Szilágyi Erzsébet fasor	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	54	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	központi radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
építés éve	1930	1970 1,00	1980 1,00	1980 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 212 037	1 105 891	1 081 200
SÚLYOZÁS				
számítás alapját képező terület	54,41	-15%	-15%	-10%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 133 042,722			
becsült érték (Ft)	61 643 189			
Becsült érték kerekítve (Ft)	61 600 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciáltabb 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 **4 297,45 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	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:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. 1/A belterület 13043/5/A/5 hrsz.	Budapest II. kerület, Rókushegyi lépcső	Budapest II. kerület, Radna utca	Budapest II. kerület, Filler utca
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1970	1980	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35012251	https://ingatlan.com/34928998	https://ingatlan.com/34931455
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		275 000	295 000	299 000
redukált alapterület (m2)	54	52	58	57
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		5 288	5 086	5 246
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)		4 760	4 578	4 721
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	54	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	központi radiátor	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1930	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	földszint	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
iroda-műhely/raktár arány	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	terasz	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 760	4 120	4 013
SÚLYOZÁS				
		0,00%	-10,00%	-15,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 297,45			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
395	Ft/C - MNB- napi középárf.	Alapterület:	54	m ²	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	55	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																
PGI 1=Potenciális bevétel																
lakás		10,88	€/m ² /hó	54	m ²	piaci	7 103 €	7 407 €	7 724 €	8 054 €	8 399 €	8 759 €	9 134 €	9 524 €	9 932 €	10 357 €
lakás			€/m ² /hó		m ²		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:							95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																
Összes bérleti bevétel (fszt)				54	m ²		7 103	7 407	7 724	8 054	8 399	8 759	9 134	9 524	9 932	10 357
kihasználatlanságból adódó veszteség							355	370	386	403	420	438	457	476	497	518
Működési és behajtási veszteség		1%	Ft/év				71	74	77	81	84	88	91	95	99	104
Összes tervezhető bevétel			€/év				6 677	6 962	7 260	7 571	7 895	8 233	8 586	8 953	9 336	9 736
Összes működési bevétel			Ft/év				2 637 293	2 750 169	2 867 876	2 990 621	3 118 620	3 252 097	3 391 286	3 536 433	3 687 793	3 845 630
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)				800	Ft/m ²		43 524	45 387	47 329	49 355	51 467	53 670	55 967	58 363	60 861	63 466
Menedzsment díja		Működési bevétel	1,0%	-a			26 373	27 502	28 679	29 906	31 186	32 521	33 913	35 364	36 878	38 456
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési		Működési bevétel	1,0%	-a			26 373	27 502	28 679	29 906	31 186	32 521	33 913	35 364	36 878	38 456
Építményadó		Alapterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanadó telek		telekterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.		Működési bevétel	1,0%	-a			26 373	27 502	28 679	29 906	31 186	32 521	33 913	35 364	36 878	38 456
Egyszeri ráfordítási költség:		Felújítandó épületek korszerűsítésére					-									
Összes kiadás							122 643	127 892	133 366	139 074	145 026	151 233	157 706	164 456	171 494	178 834
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							2 514 650	2 622 277	2 734 510	2 851 547	2 973 594	3 100 863	3 233 580	3 371 978	3 516 298	3 666 796
Diszkonttényező		r =	8,10%				1,0000	0,9251	0,8558	0,7916	0,7323	0,6774	0,6267	0,5797	0,5363	0,4961
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)							2 514 650	2 425 788	2 340 066	2 257 374	2 177 604	2 100 652	2 026 420	1 954 811	1 885 733	1 819 095
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,60%													24 094 985
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE															47 400 000 Ft	

Cím:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület 13043/5/A/5 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:	1026. Bp. Szilágyi E. fasor 65. fsz. I/A belterület I 3043/5/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	--	-------------------	------------



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/142745/2025

2025.04.02

BUDAPEST ILKER.

Belterület 13043/5/A/5 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 65. földszint. ajtó:1/A. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	55	1 1	46/1000	magán
Bejegyző határozat: 51509/1994/1994.02.05				
lakás	55	1 1	46/1000	magán
Bejegyző határozat: 51509/1994/1994.02.05				

2. bejegyző határozat: 500002/132/1998/98.01.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55476/1/2000/00.02.03

jogcím: adásvétel 165087/1994.VII.19./ Magyar Állam

jogcím: közbenső tulajdonostól

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A. Hrsz.: 13043/5/A/5



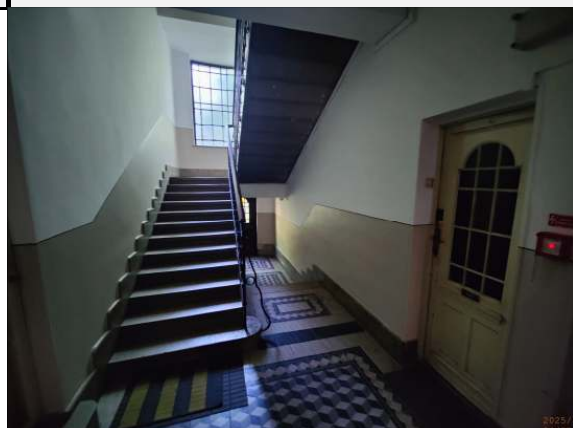
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



házsám

lh.

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A.

Hrsz.:

13043/5/A/5



ajtószám



előszoba



villanyóra



gázóra



fürdő



fürdő

Fényképek

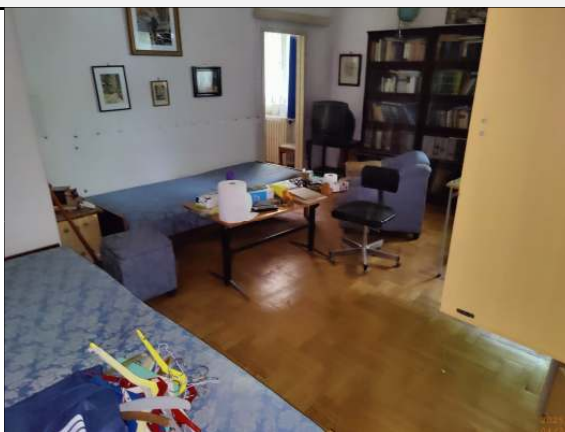
Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A.

Hrsz.:

13043/5/A/5



fürdő, bojler



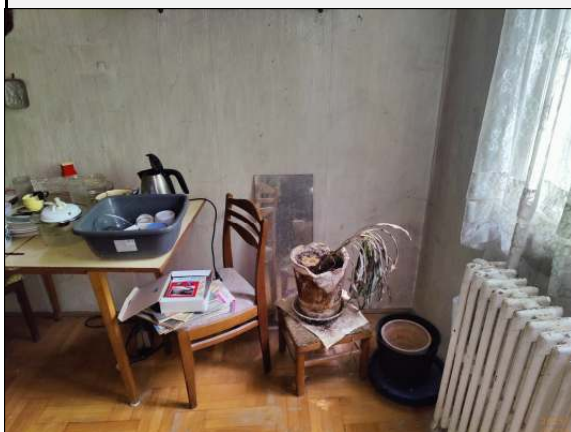
szoba



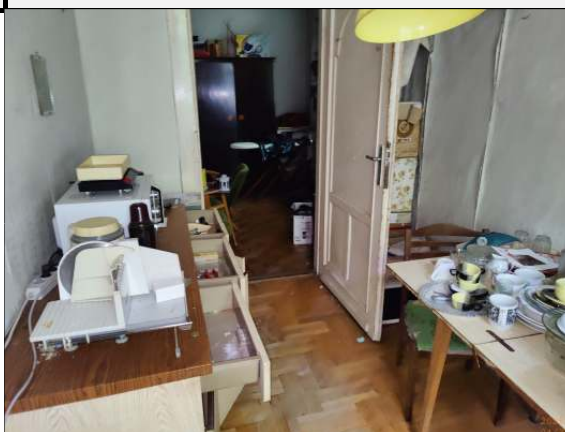
szoba



szoba



szoba



szoba

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A.

Hrsz.:

13043/5/A/5



szoba



szoba



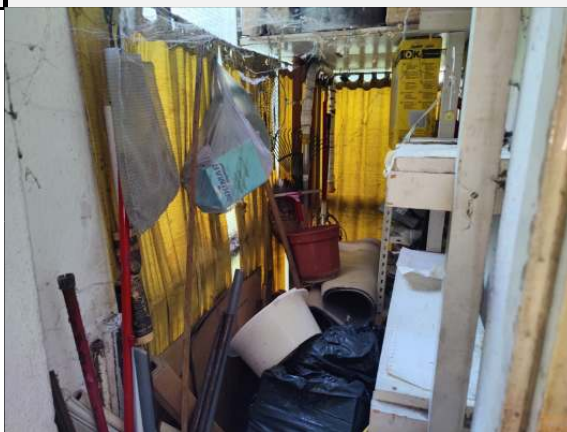
konyha



konyha



wc



külső tár.

Fényképek

Cím: 1026 Bp., Szilágyi Erzsébet Fásor 65 fszt. 1/A. Hrsz.: 13043/5/A/5



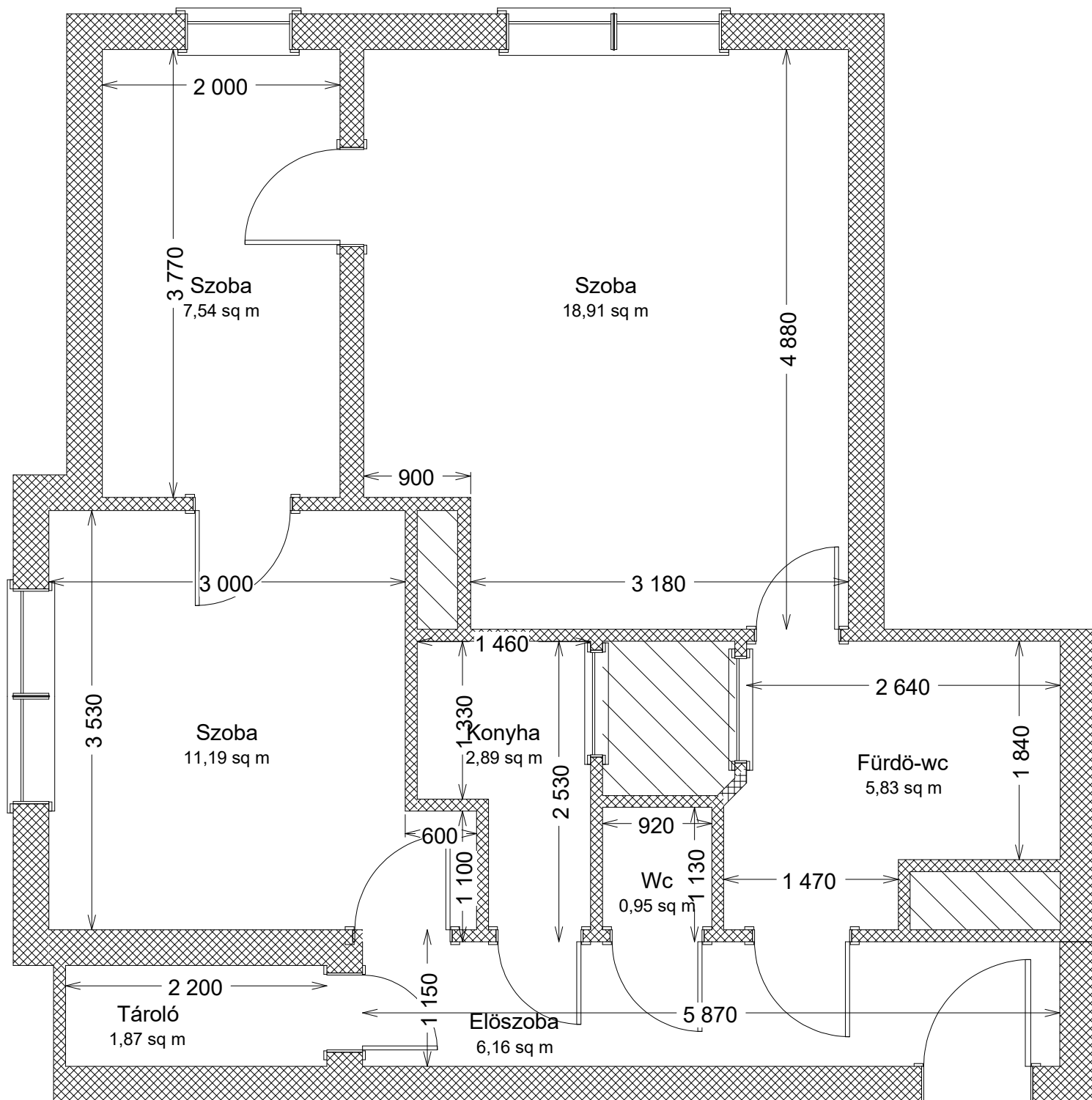
szoba



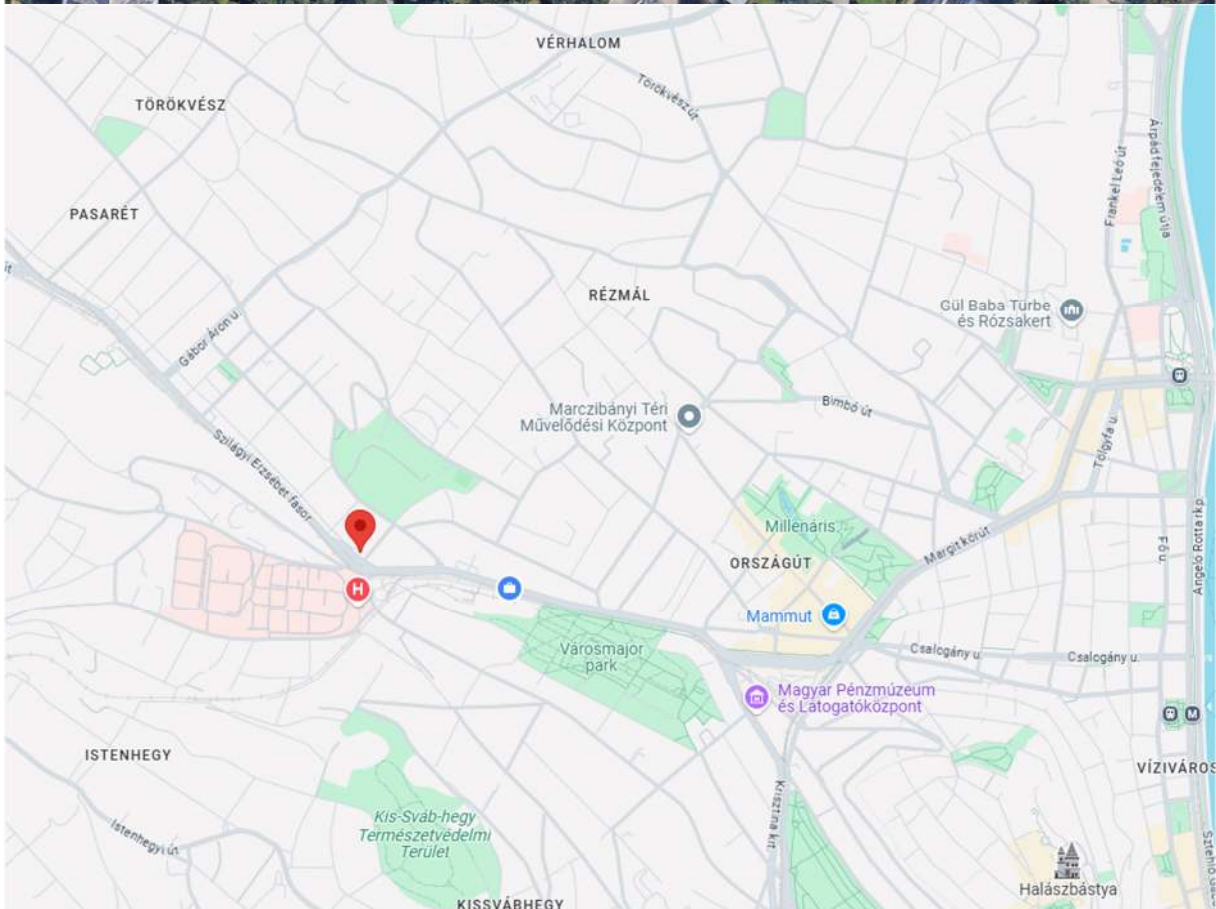
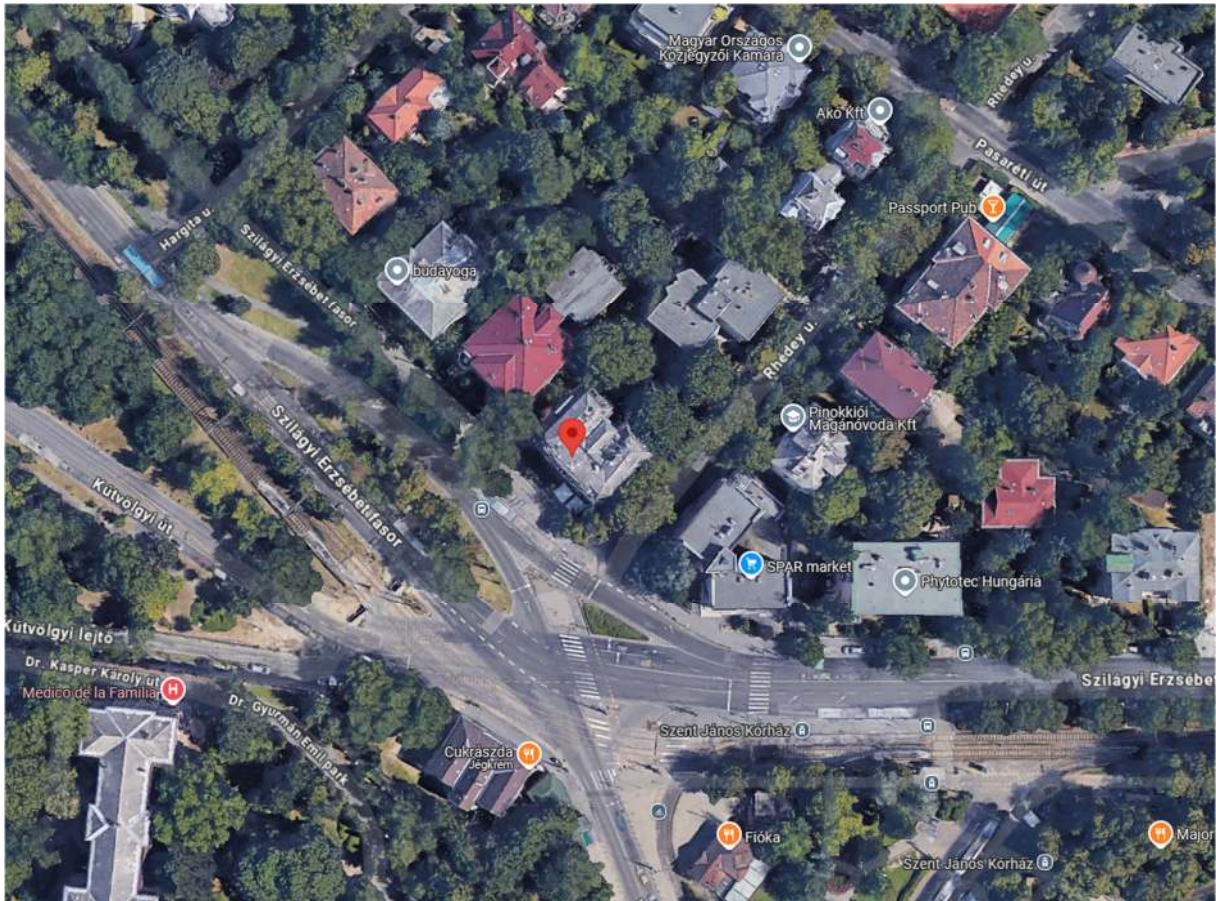
szoba



szoba



Térképek



ingatlan.com

Noszkay Zsuzsanna
Ingatlancorner Kft

+36 70 773 5820



Budapest II. kerület, Fillér utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
94,90 millió Ft	62 m²	2

Ingalan állapota	jó állapotú
Építés éve	1981 és 2000 között
Komfort	összkomfortos
Emelet	3
Épület szintjei	4
Lift	van
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	van
Akadálymentesített	nem

Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	kelet
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Parkolóhely ára	20,50 MFt

Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva
Rezsiköltség	7 600 Ft/hó
Közös költség	35 700 Ft/hó

Fűtés	házközponti egyedi méréssel
Szigetelés	nincs
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

KIZÁRÓLAG IRODÁNK KÍNÁLATÁBAN!

HANGUATOS BELSŐ PARKKAL A II. KERÜLET FREKVENTÁLT RÉSZÉN!

II. kerület Fillér utcában, 3 perc sétányira a Mummot bevásárló központtól, egy 1994-ben épült, 12. lakásos, TÉGLA építésű, LIFTES társasház, 3. emeletén (magasföldszinttel együtt), egy 61,63m² alapterület, jó állapotú, TEHERMENTES lakás, eladó!

Elosztását tekintve jelenleg nappali (18m²) + 1 hálós (9m²) + egy különálló (15m²) konyha-étkezővel rendelkezik, amely egy kisebb átalakítással, tehát a nappali helyiségbe helyezett konyhával könnyen NAPPALI + 2 HÁLÓS LAKÁSSÁ ALAKÍTHATÓ!

ELOSZTÁSÁNAK ELŐNYEI:

- A T alakú közlekedőnek köszönhetően minden helyiség nyílik
- Egy tágas előszoba fogadja az érkezőket (5m²), egy mennyezeti beépített bútorral, mely a vételár részét képezi
- külön mellékhelyiség (1,11m²) mely kézmosóval rendelkezik
- Külön kamra helyiség (1,6m²)
- Kényelmes méretű fürdőszoba (4m²) ami jelenleg káddal felszerelt

MŰSZAKI ADATOK:

- KÜLSŐ-BELSŐ FALAZAT: tégl
- NYÍLÁSZÁRÓK: 3 rétegű üvegezésű fa nyílászárók.
- FŰTÉS – MELEG VÍZ ELLÁTÁS: házközponti gázkazánok látják el, radiátorokra helyezett egyedi méréssel.
- HŰTÉSRE: a nappaliban elhelyezett 2,5Kw-os hűtő-fűtő klíma gondoskodik.
- BURKOLATOK: szobákban csaphornyos fa parketta, a többi helyiségben hideg burkolatok találhatóak.
- FOGYASZTÓI ÓRÁK: külön vízórák egyedi méréssel a lakásban, külön villanyórával.
- TŰZHELY: konyhában gázüzemű főzőlappal.
- ÁRNYÉKOLÁS: Ablakokon redőny elérhető.
- BEJÁRATI AJTÓ: néhány éve a bejárati ajtó cserére került, amikor egy 5 ponton záródó kívül belül barna fóliával ellátott biztonsági ajtó került beépítésre.
- INTERNET-KÁBEL TV SZOLGÁLTATÓ: Tv One

TÁRSASHÁZ KÜLÖNLEGESSÉGE:

- Maga a társasház 5. tömbből áll, melyet középen egy madárcsicsergős, csendes, gyönyörűen rendben tartott, fákkal –bokrokkal övezett, HATALMAS BELSŐ PARK teszi igazán különlegessé. A parkban állva az ember tökéletesen elfelejti, hogy egy lüktető budai kerület közepén tartózkodik.
- A PARKBAN nagy sétákat lehet tenni, vagy egy jó könyv kíséretében a fák árnyékában lévő PADOKON hódolhat a szenvedélyének, de egy kellemes baráti beszélgetés helyszínéül is szolgálhat. Továbbá a ház bejáratától kb. 200 méterre egy JÁTSZÓTÉR is megtalálható, így minden korosztálynak, fiataloknak, gyerekes családnak és idősebb ügyfeleimnek is jó szívvel ajánlom.

LAKÁSON TÚLI HELYSÉGEK:

- Földszintről elérhető lakáshoz tartozó 2m²-es ZÁRT SAJÁT TÁROLÓ (mely a vételár részét képezi)

-Földszintről elérhető ZÁRT kb. 20m²-es KÖZÖS bicikli és babakocsi TÁROLÓ
-Igény esetén a másik tömb TEREMGARÁZSÁBAN, egy 13m² GÉPKOCSI BEÁLLÓ is megvásárolható (vételáron felül), DE MEGVÁSÁRLÁSA NEM KÖTELEZŐ!

KÖLTSÉGEK:

-KÖZÖS KÖLTSÉGET: 35.700.-Ft (mely tartalmazza: a fűtést, szemétszállítást, közös lépcsőházi áramot, takarítást, lift karbantartást, belső udvar karbantartását, növények locsolását, házbiztosítást.

REZSI KÖLTSÉG:

- Tűzhely gázfogyasztása: 3.475.-Ft/hó
- Áramfogyasztás: 4.135.-Ft/hó
- Vízfogyasztás: 3.500.-Ft/hó

A VÉTELÁR RÉSZÉT KÉPEZI:

-a beépített konyhabútor a hozzá tartozó Electrolux légkeveréses sütőt, a hozzá tartozó gáztűzhellyel, továbbá az előszobában lévő faltól falig és mennyezetig beépített előszoba bútor.

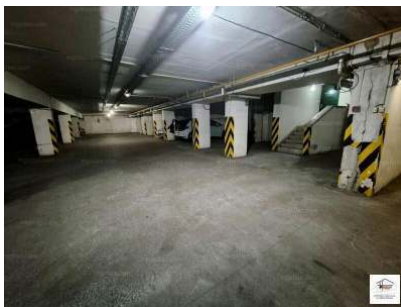
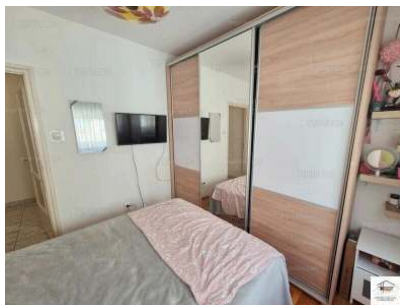
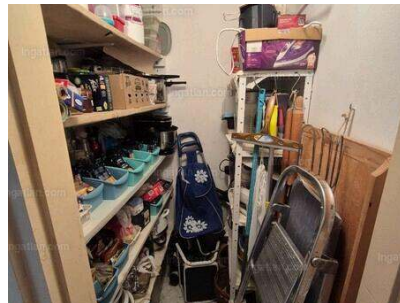
TEREMGARÁZSBAN 13m²-es GÉPKOCSIBEÁLLÓ IRÁNYÁRA: 20,5M MEGVÁSÁRLÁSA NEM KÖTELEZŐ!!!!

ELHELYEZKEDÉS: Központiságának köszönhetően minden néhány perc sétával elérhető: felnőtt orvosi rendelő, általános iskolák, óvodák, gimnázium, gyógyszertárak, Fény utcai piac, Mamut bevásárló központban számtalan üzlet és élelmiszerbolt elérhető mint pl: Spar, Príma, Lidl stb.

KÖZLEKEDÉS: Szél Kálmán Téri metrómegálló és a Széna Tér 6 perc sétával elérhető számtalan villamos (4-6-os, 17-es)és buszjárat (4-6).

További bővebb információkért, illetve a megtekintés ügyében forduljon hozzám bizalommal, ha nem tudom fogadni hívását, visszahívom.

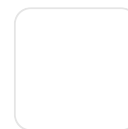




Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34816021>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Biczó Edina

A legjobb ingatlanos



ingatlan.com

+36 30 253 8378

+36 70 775 6511



Budapest II. kerület, Fillér utca

Eladó téglalakás

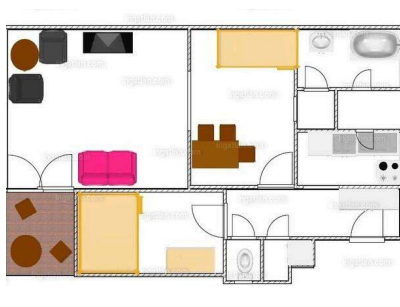
Ár	Alapterület	Szobák
84,80 millió Ft	60 m²	2

Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 előtt**Komfort **összkomfortos**Emelet **1**Épület szintjei **6**Lift **nincs megadva**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **nincs megadva**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **külön helyiségben**Tájolás **északkelet**Kilátás **udvari**Erkély mérete **4 m²**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület -
fizetős övezet**Átlag gázfogyasztás **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **17 000 Ft/hó**Fűtés **gáz (konvektor)**Szigetelés **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Eladásra kínálok a II.kerületben, a Mammút Bevásárlóközponttól 2 percre, egy 60 nm-es, 2 szoba+hallos lakást. Az északkeleti tájolású ingatlan egy ötemeletes ház első emeletén található. A szobák ablakai, valamint a 4 nm -es terasz is egy csendes udvarra néznek,így a kiváló lokáció mellett sem kell elengednünk a pihentető környezet élményét. A lakás fűtése gázkonvektorral a nyílászárók ki lettek cserélve,így a lakás alacsony költséggel fenntartható.15000 Ft a közös költség, a többi egyéni fogyasztás alapján.

Az ingatlan könnyen megközelíthető mind tömegközlekedéssel,mind gépjárművel.

Amennyiben a hirdetés felkeltette érdeklődését,kérem keressen akár a hétvégén is



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34957339>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest II. kerület, Rókushegyi lépcső

Kiadó téglalakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák
275 000 Ft	52 m ²	2

Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	1950 és 1980 között	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	komfortos	Tájolás	nyugat
Emelet	földszint	Kilátás	kertre néz
Épület szintjei	3	Erkély mérete	3 m ²
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs	Gépesített	nem
Bútorozott	nem	Kisállat	nem hozható
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	egyéb
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva

Rezsiköltség **23 000 Ft/hó**

Közös költség **18 000 Ft/hó**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

ÜRES LAKÁS A FILLÉR UTCÁNÁL!

Kiadásra kínálunk egy földszintes 2 szobás retrolakást bútorozatlanul erkéllyel belső zöldre néző ablakokkal.

Kinek ajánljuk: bútorral rendelkező fiataloknak, családoknak(2+1), időseknek

- szobák szeparáltak
- a lakás körbejárható
- gépesítés megoldható
- csendes belső zöldre néző erkély
- nagy spejz

Fűtés: héra (gáz)-mindkét szobában

Közös ktg: 18eFt

Víz: 3eFt/személy

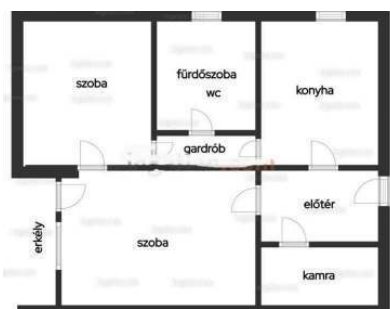
Villany: kb.3-5eFt

Gáz: 8-10eFt

Tömegközlekedés: buszok a Széll Kálmán térről, de gyalog is könnyen elérhető a Marczibányi tér felől....

Boltok: 3-7 percen belül.

Kérdése lenne, megtekintené? Hívjon bizalommal.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35012251>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Honfi Lilla
FH ingatlan Ellenőrzött Partner

+36 30 868 4997



Budapest II. kerület, Radna utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
295 000 FtAlapterület
58 m²Szobák
2Ingatlan állapota **felújított**Építés éve **1950 előtt**Komfort **duplakomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **2**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **van**Bútorozott **nem**Költözhető **azonnal**Min. bérleti idő **12 hónap**Akadálymentesített **nincs megadva**Fürdő és wc **külön és egyben is**Tájolás **délkelet**Kilátás **panorámás**Erkély mérete **7 m²**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Gépesített **igen**Kisállat **hozható**Dohányzás **nem megengedett**Parkolás **utca, közterület -
fizetős övezet**Átlag gázfogyasztás  **nincs megadva**Fűtés **gázkazán**

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Szigetelés

nincs megadvaRezsiköltség **8 000 Ft/hó**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**Közös költség **19 500 Ft/hó**

Hosszútávra kiadó a II. kerületben, a Radna utcában egy 58 nm-es, 2 szobás lakás.

Az ingatlan FELÚJÍTOTT, BÚTOROZATLAN, GÉPESÍTETT.

Két szobája EGYBE és KÜLÖN NYÍLÓ, napfényes, csendes, tágas, PANORÁMÁS kilátással.

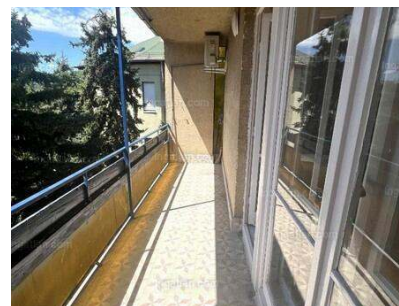
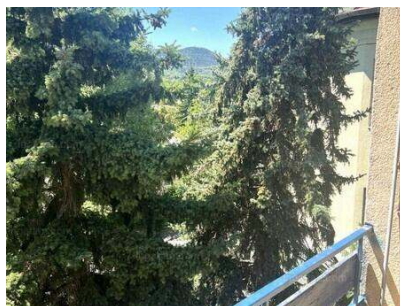
KLÍMÁVAL felszerelt, a lakáshoz tartozik egy 7 nm-es ERKÉLY.

A fürdőszoba (kádas) és a mellékhelyiség külön és egy légtérben is található.

KISÁLLAT HOZHATÓ.

Közös költség 19.500 Ft/hó.

2 havi kaució és egy havi lakbér ellenében AZONNAL költözhető.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34928998>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Gábor Yvette

Good-Home

Prémium Partner



+36 30 300 4175



Budapest II. kerület, Fillér utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta
299 000 FtAlapterület
57 m²Szobák
2Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1950 és 1980 között**Kényelem **összkomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **3**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **nincs megadva**Bútorozott **nem**Költözhető **azonnal**Min. bérleti idő **12 hónap**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **külön helyiségben**Tájolás **délnyugat**Kilátás **panorámás**Erkély mérete **4.5 m²**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **legfelső emelet, nem tetőtéri**Gépesített **igen**Kisállat **nem hozható**Dohányzás **nem megengedett**Parkolás **utca, közterület**

Átlag gázfogyasztás **Nincs gáz bekötve az ingatlanba**



Átlag áramfogyasztás **nincs megadva**



Rezsiköltség **nincs megadva**

Közös költség **nincs megadva**

Fűtés

házközponti

Szigetelés

nincs

Energetikai tanúsítvány

D

FŐBB JELLEMZŐK:

KIADÓ NAPOS, VILÁGOS, ZÖLDÖVEZETI 70-es években épült INGATLAN, NAPPALI, ÉTKEZŐS GÉPESÍTETT KONYHA, 1 HÁLÓSZOBA, 4,5 m2 ERKÉLY, BÚTOROZOTLAN, GÉPESÍTETT, TÁGAS TEREK, TÁROLÓ,

Kiadásra kínálok korrekt tulajdonosoktól Rózsadomb városrészen egy 57 m2 alapterületű nappali és 1 hálósobás, napfényes, D-DNy-i tájolású, erkélyes, zöldre néző, részpanorámás lakás, egy 14 lakásos társasházban.

Az ingatlan kényelmes, méretéhez képest tágas belső terekkel rendelkezik.

BÉRLETI DÍJ: 299.000 FT/hó

plusz a 49.000 Ft közös költség, ami tartalmazza a korlátlan vízhasználatot és az ingatlan fűtését is. Ezen felül havi díktálás alapján fizetendő az ingatlan villanyelszámolása.

Az internetet a Bérelő saját maga igényelhet az adott szolgáltatónál.

A lakáshoz tartozik egy 1m2 –es tároló.

A berendezési alaprajzok tájékoztató jellegűek, az adott ingatlan tekintetében, dea méretezett alaprajz pontos.

KÉREM, TEKINTSE MEG A LAKÁSRÓL KÉSZÜLT VIDEÓBEMUTATÓT A KEZDŐKÉPEN TALÁLHATÓ "VIDEÓBEMUTATÓ" FELIRATRA KATTINTVA!

AZ ÉPÜLET:

1970-es években készült, klasszikus rózsadombi lapos tetős, szintenként 4 lakást magába foglaló társasház.

Az épület alsó szintjén kaptak helyet a tároló helyiségek.

A ház és a kert folyamatosan rendezett, fejlődő és karbantartott.

Az ingatlanhoz egy tágas, világos és ablakos belső lépcsőházon keresztül juthatunk el.

Ezen a szinten 4 db lakás található.

A házban több bérlő lakik, nagyon jó hangulatú, fiatalos, csendes a lakóközösség.

A LAKÁS:

Az ingatlan a 2, 5 emeleten található, 50 lépcsőfokkal megközelíthető, D-DNy-i fekvésű.

A lakás alapterülete 57 m², amihez egy 4.5 m²-es terasz tartozik. Az ingatlan egy tágas nappali, gépesített konyhából, 1 hálósobából, egy kisméretű kádas fürdőszobából és egy toalettből és egy kamrahelyiségből, valamint előszobából áll.

A terasz nappaliból megközelíthető, panorámával a Citadellára, a Mátyás templomra, valamint az társasház rendezett gazdagon növényesített belső kertjére.

Minden szobai ablakon és ajtón fehér műanyag redőny, az erkélyen üveg előtető található.
Belmagasság 280cm.

MŰSZAKI JELLEMZŐK:

- a lakás új műanyag bejárati ajtóval ellátott,
- konyha gépesített (elektromos főzőlap, elektromos sütő, hűtő és fagyasztó, mosogatógép, szagelszívó található)
- meleg vizet egy bojler biztosítja
- ablakok 2 rétegű műanyag nyílászárók, rajtuk kézi műanyag fehérszínű redőnyökkel,
- fűtés öntöttvas radiátorokkal, szomszéd házból kapott házközponti fűtésen keresztül,
- házban nincs gáz,

Belépve a lakásba baloldalon található a tágas szobák, az előszoba jobb oldalán helyezkedik el a tároló benne a mosógéppel, mellette a kádas fürdőszoba, majd az önálló toalett.

Az előszoba, konyha, fürdő, toalett parkettamintás hidegburkolattal ellátott.

A 2 szoba frissen rakott világos színű laminált burkolatot kapott.

A hálósobákban és a nappaliban is TV és internet csatlakozás került kialakításra.

KÖZLEKEDÉS:

A közlekedés gépkocsi használaton kívül is kényelmes.

Párperc sétával elérhető a 149-es busz, melyek 5 perc alatt elérve a Széll Kálmán téri csomópontot.

INFRASTRUKTÚRA:

A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, pedig a város zöldövezeti részén helyezkedik el.

Az ingatlan közelében óvoda, 2 általános iskola, gimnázium, élelmiszerüzlet, kórházak, Mamut közelségével minden szolgáltatás igénybe vehető, piac,

A közeli posta, hangulatos éttermek, cukrászdák, templom, bisztrók, elérhetők.

A közelben a Mammút üzletházban szinte minden üzlet és szolgáltató megtalálható.

Az adatok kizárólag megbízóink által rendelkezésünkre bocsátott információkon alapulnak.

Az átváltozás, adatmódosítás és közbeni értékesítés jogát fenntartjuk.

Amennyiben az ingatlan felkeltette az érdeklődését forduljon hozzám bizalommal.

Az ingatlant hirdetés előtt részletesen megismertem és a felmerülő kérdésekre felkészülten várom hívását.

Szívesen állok rendelkezésére a hétköznap 9 -18 óra között és hétvégén 10 -16 óra között.

Amennyiben nem veszem fel a telefont, mindenkit visszahívok egy órán belül.

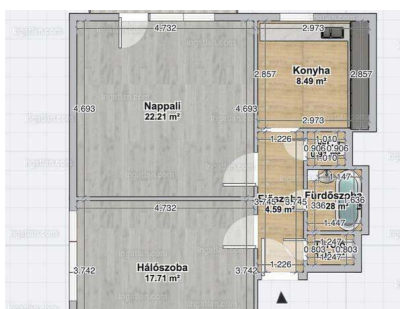
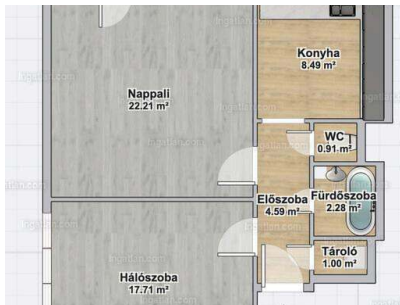
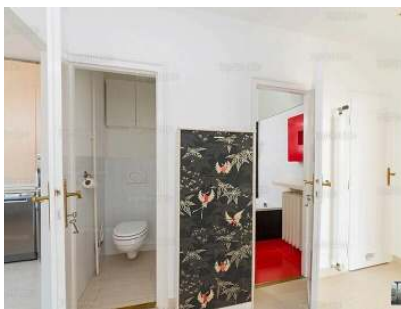
Bármilyen kérdése vagy kérése lenne az ingatlannal kapcsolatban rugalmasan tudok válaszolni, vagy mutatni.

Gábor Yvette

Etikus ingatlanos/ Ingatlanspecialista/ Ellenőrzött partner

EI-85/2019





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34931455>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.