

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint.
ajtó:5. belterület 9269/24/A/5 hrsz. alatti ingatlanról**



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

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

Készült: Budapest, 2025.09.03



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

Az értékbecslés fordulónapja: 2025.09.02

Cím:	I 121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

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

5.0 Általános leírás

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

6.0 Értékbecslés

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

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

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

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ	
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat	
MEGBÍZOTT	
Quadriga Familia Kft.	
MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Az értékelt ingatlan megnevezése:	öröklakás
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Település (város, kerület):	I 121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület 9269/24/A/5 hrsz.
Természetben:	I 121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület 9269/24/A/5 hrsz.
HRSZ:	9269/24/A/5
Telek terület:	41 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület:	41 m ²
Ingatlan nettó alapterülete:	41 m ²
Ingatlan redukált alapterülete:	41 m ²
jelleg, művelési ág:	belterület öröklakás
TULAJDONVISZONYOK	
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása
INGATLAN BEMUTATÁSA	
Felépítmények száma:	1
Állapota:	felújítandó
Közművesítettség:	összközmű
HASZNOSÍTHATÓSÁG	
Jelenlegi funkció:	lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás
VALÓS PIACI ÉRTÉK	
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú
Értékelés fordulónapja:	2025.09.02
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	54 700 000 Forint
	Azaz Ötvennégymillió-Hétszázezer Forint
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.	
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület 9269/24/A/5 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület 9269/24/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

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 villanyórát fotózni nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. A kialakult érték feltétele a villanyóra megléte. Az értékelt ingatlanrész a szintrajz szerinti 5-ös jelű lakás. Az értékeléskor a jelenlegi állapotot vettük figyelembe. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" nyilvántartás szerinti redukált alapterülettel számoltunk. Az ingatlan állapota jelentősen leromlott, mennyezetben bezásás nyomai látható. Az értékelés során az ingatlan állapotára való tekintettel a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk az öh adatoknál.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó

tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

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

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

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

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

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

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

A piaci összehasonlító értékelés:

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

lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

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

Költségalapú értékelés:

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

A módszer fő lépései:

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

Hozamelvű értékelés:

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

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

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

A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

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

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

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

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2025.08.14

1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5.		belterület
Hrsz:		9269/24/A/5
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	öröklakás	
Területe:	41	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

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

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészben található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinavárosban, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Alkotás utca felől közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen fizetős övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos, metró, vasút
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Zárt sorú
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

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

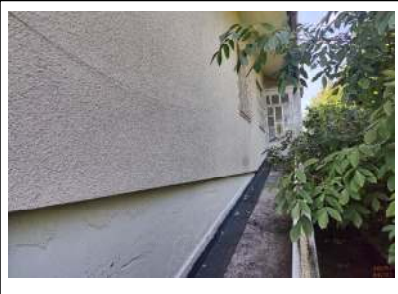
Megközelíthetőség, parkolás

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

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1970-ben épült, hagyományos szerkezetű, as+fsz+tt kiépítésű társasház, földszinten található lakás. A lakásokat önálló bejáratokon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A lakásban a fűtést és melegvíz-ellátást kombinált falikazán biztosítja. A fűtés radiátoros hőleadókon keresztül biztosított. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

Lakás	
Nettó alapterülete	41,3 m ²
Szintek száma	as+fsz+tt
Épület funkciója	Lakás
Építés éve	1970
	
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	gázcirkó radiátor
Melegvíz	gázcirkó
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal
Szellőzés, klíma	-
Egyéb berendezések	-
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tetőszerkezete átlagos. Összességében a lakás felújítandó állapotú. Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint öröklakás besorolású ingatlan.

6.0 Értékbecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2025 elején is stabilak voltak a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági fundamentumok. A nemzetgazdasági foglalkoztatottság szintje továbbra is historikusan magas szinten alakult, a versenyszférában a korábbi évekhez képest lassuló, de erős bérezési alapfolyamat és a reálbérek folytatódó emelkedése volt megfigyelhető.

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

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

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

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

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

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

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

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

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

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

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

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

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

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

Fentiek alapján a 1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület 9269/24/A/5 hrsz. alatti ingatlan 1/1 **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	54,7	MFt	súly:	100%	54,7 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	42,9	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **54,70 MFt**

54 700 000 Forint

Azaz Ötvennégymillió-Hétszázezer 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.



Laci Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laci 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.

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



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	I 121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	9269/24/A/5			
Telek terület:		41		
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Lakás	fürdő	6,00 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	10,00 m ²	parketta	felújítandó
	szoba	15,50 m ²	parketta	felújítandó
	előszoba	3,60 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	6,20 m ²	kerámia	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény	Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)	
Lakás	41,30 m ²	100%	41,30 m ²	
Mindösszesen:	41,30 m²		41,30 m²	

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület 9269/24/A/5 hrsz.	Budapest XII. kerület, Agancs út	Budapest XII. kerület, Thomán István utca	Budapest XII. kerület, Hóvirág út
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1970	1940	1950	1950
Adat forrása:		saját adat	https://ingatlan.com/34623365	https://ingatlan.com/34861361
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		53 500 000	79 500 000	79 000 000
redukált alapterület (m2)	41,0	29	50	48
nettó alapterület	41,30	29	50	48
fajlagos ár		1 844 828	1 590 000	1 645 833
kínálat/adásvétel		adásvétel	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.01	2025.09	2025.09
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 844 828	1 431 000	1 481 250
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	41	kisebb 0,90	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	gázcirkó radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1970	1940 1,00	1950 1,00	1950 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
tároló	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 383 621	1 287 900	1 333 125
SÚLYOZÁS				
számítás alapját képező terület	41,00	-25%	-10%	-10%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 334 881,897			
becsült érték (Ft)	54 730 158			
Becsült érték kerekítve (Ft)	54 700 000			

Cím:	1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------



Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciátlanabb 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 időszak, 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 **5 375,04 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **95%**-on vettük figyelembe, azt követően **95%**-ot feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **800 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%**-ban vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2024	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
	május	6,96
	június	7,04
	július	7,18
Átlag		6,72

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

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,90%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület 9269/24/A/5 hrsz.	Budapest XII. kerület, Pipiske utca 4.	Budapest XII. kerület, Melinda út	Budapest XII. kerület, Melinda út
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34948085	https://ingatlan.com/34946034	https://ingatlan.com/34505417
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		250 000	220 000	250 000
redukált alapterület (m2)	41	38	33	31
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		6 579	6 667	8 065
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.09	2025.09	2025.09
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		6 250	6 333	7 661
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	41	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kisebb 0,95
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	gázcirkó radiátor	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1970	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
erkély	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
egyéb	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		5 313	5 067	5 746
SÚLYOZÁS				
		-15,00%	-20,00%	-25,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)		5 375,04		

Cím:	1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																	
395 Ft/€ - MNB- napi középár.	Alapterület:	41 m ²	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
	Telekméret	41 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		4,24															
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év															
lakás	13,61	€/m ² /hó	41	m ²	piaci	6 695 €	6 979 €	7 275 €	7 583 €	7 905 €	8 240 €	8 589 €	8 953 €	9 333 €	9 729 €	10 141 €	10 571 €
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:																	
			41	m ²		6 695	6 979	7 275	7 583	7 905	8 240	8 589	8 953	9 333	9 729	10 141	10 571
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év				335	349	364	379	395	412	429	448	467	486	507	529
kihasználatlanságból adódó veszteség						67	70	73	76	79	82	86	90	93	97	101	106
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év				6 293	6 560	6 838	7 128	7 430	7 746	8 074	8 416	8 773	9 145	9 533	9 937
Összes tervezhető bevétel		euró/év				2 485 851	2 591 251	2 701 120	2 815 647	2 935 031	3 059 476	3 189 198	3 324 420	3 465 375	3 612 307	3 765 469	3 925 125
Összes működési bevétel		Ft/év															
B. KIADÁSOK																	
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			800	Ft/m ²		32 800	34 191	35 640	37 152	38 727	40 369	42 080	43 865	45 725	47 663	49 684	49 684
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0%	-a			24 859	25 913	27 011	28 156	29 350	30 595	31 892	33 244	34 654	36 123	37 655	39 251
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)	Működési bevétel	1,0%	-a			24 859	25 913	27 011	28 156	29 350	30 595	31 892	33 244	34 654	36 123	37 655	39 251
Építményadó	Alapterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingyatlanadó 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			24 859	25 913	27 011	28 156	29 350	30 595	31 892	33 244	34 654	36 123	37 655	39 251
Egyszeri ráfordítási költség:	Felújítandó épületek korszerűsítésére					-											
Összes kiadás						107 376	111 928	116 674	121 621	126 778	132 153	137 756	143 597	149 686	156 032	162 648	167 438
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)						2 378 475	2 479 323	2 584 446	2 694 026	2 808 253	2 927 323	3 051 441	3 180 823	3 315 689	3 456 275	3 602 821	3 757 687
Diszkonttényező	r =	8,40%				1,0000	0,9225	0,8510	0,7851	0,7242	0,6681	0,6163	0,5686	0,5245	0,4839	0,4464	0,4464
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)						2 378 475	2 287 198	2 199 424	2 115 018	2 033 851	1 955 799	1 880 743	1 808 566	1 739 160	1 672 418	1 608 236	21 232 478
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE	Tőkésítési ráta	7,90%															21 232 478
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																	
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																	42 900 000 Ft

Cím: 1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület Helyszíni szemle: 2025.09.02



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5. belterület	Helyszíni szemle:	2025.09.02
------	---	-------------------	------------

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/309566/2025

2025.08.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 9269/24/A/5 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7. földszint. ajtó:5.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	41	1 1	125/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.04

2. bejegyző határozat: 34967/1989/1989.01.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 251536/3/2007/07.09.13

jogcím:

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST HEGYVIDÉK XII.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

törzsszám: 11262325

III R É S Z

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 400707/1/2003/03.12.17

Végrehajtási jog 883 705 FT, azaz nyolcszáznyolcvanháromezer-hétszázöt FT és járulékai erejéig.

1.V.1167/2003/5.

jogosult:

név: BP.XII.PIPISKE U.7. TÁRSASHÁZ

cím : 1121 BUDAPEST XII.KER. Pipiske utca 7

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.

TULAJDONILAP VÉGE

Fényképek

Cím: Pipiske u. 7. fszt. 5

Hrsz.: -



környezet



környezet



homlokzat, hárszám



bejárat



szf.



et.

Fényképek

Cím: Pipiske u. 7. fszt. 5

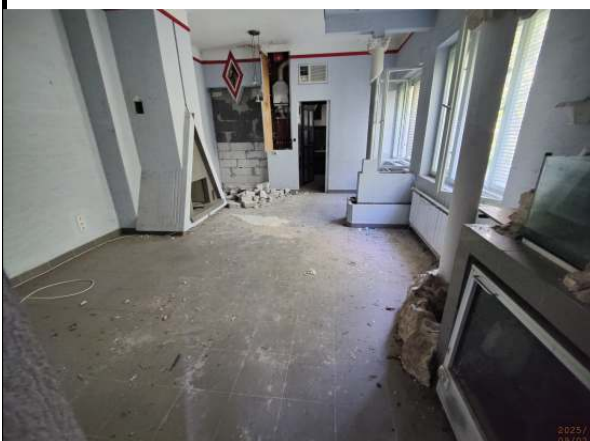
Hrsz.: -



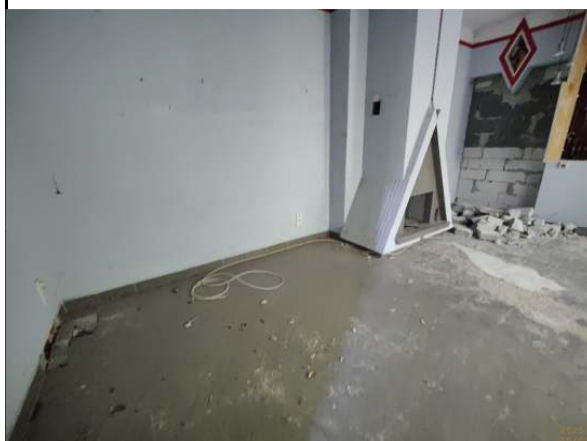
konyha



et.



szoba



szoba



szoba

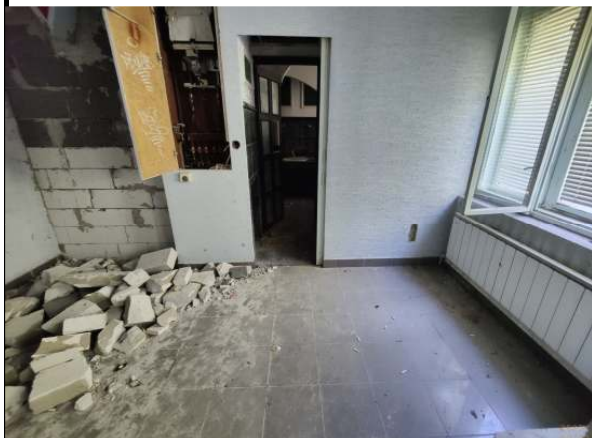


beázás

Fényképek

Cím: Pipiske u. 7. fszt. 5

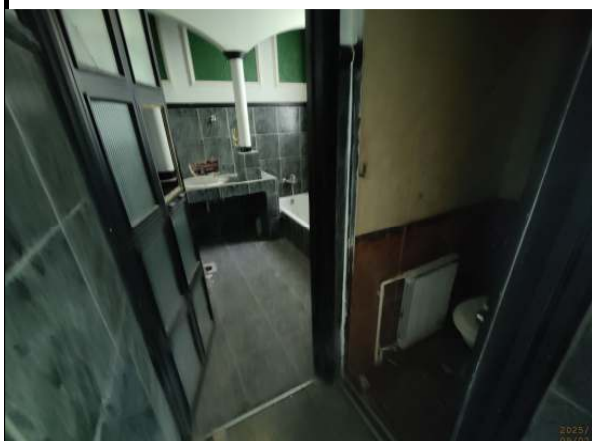
Hrsz.: -



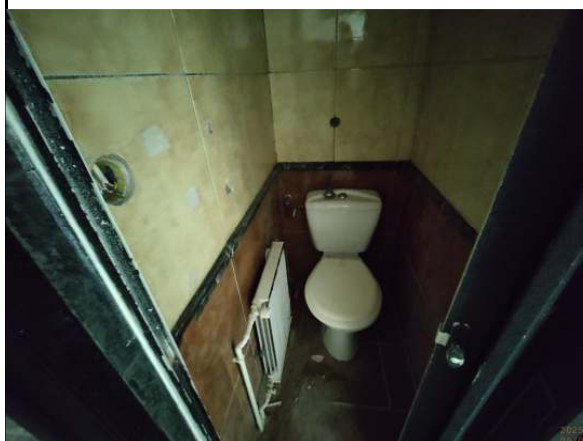
szoba



cirkó



fürdő



wc



fürdő



fürdő

Fényképek

Cím:

Pipiske u. 7. fszt. 5

Hrsz.:

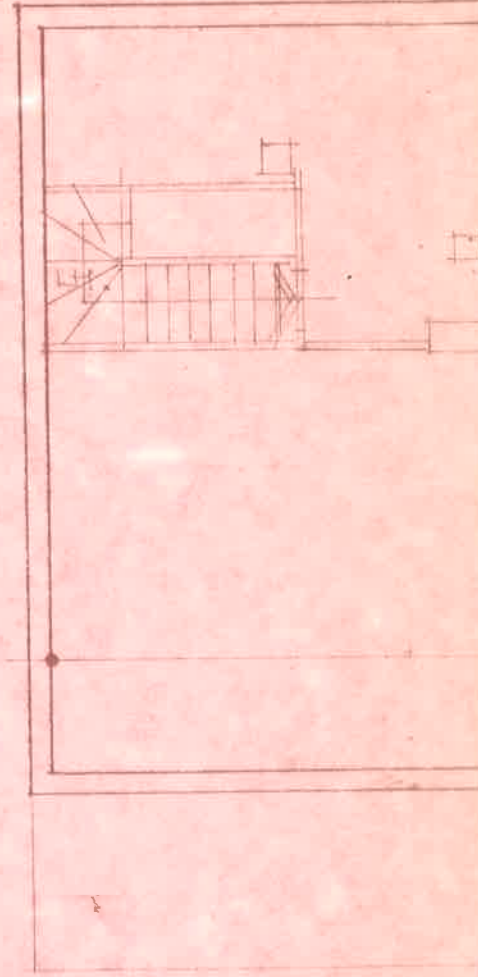
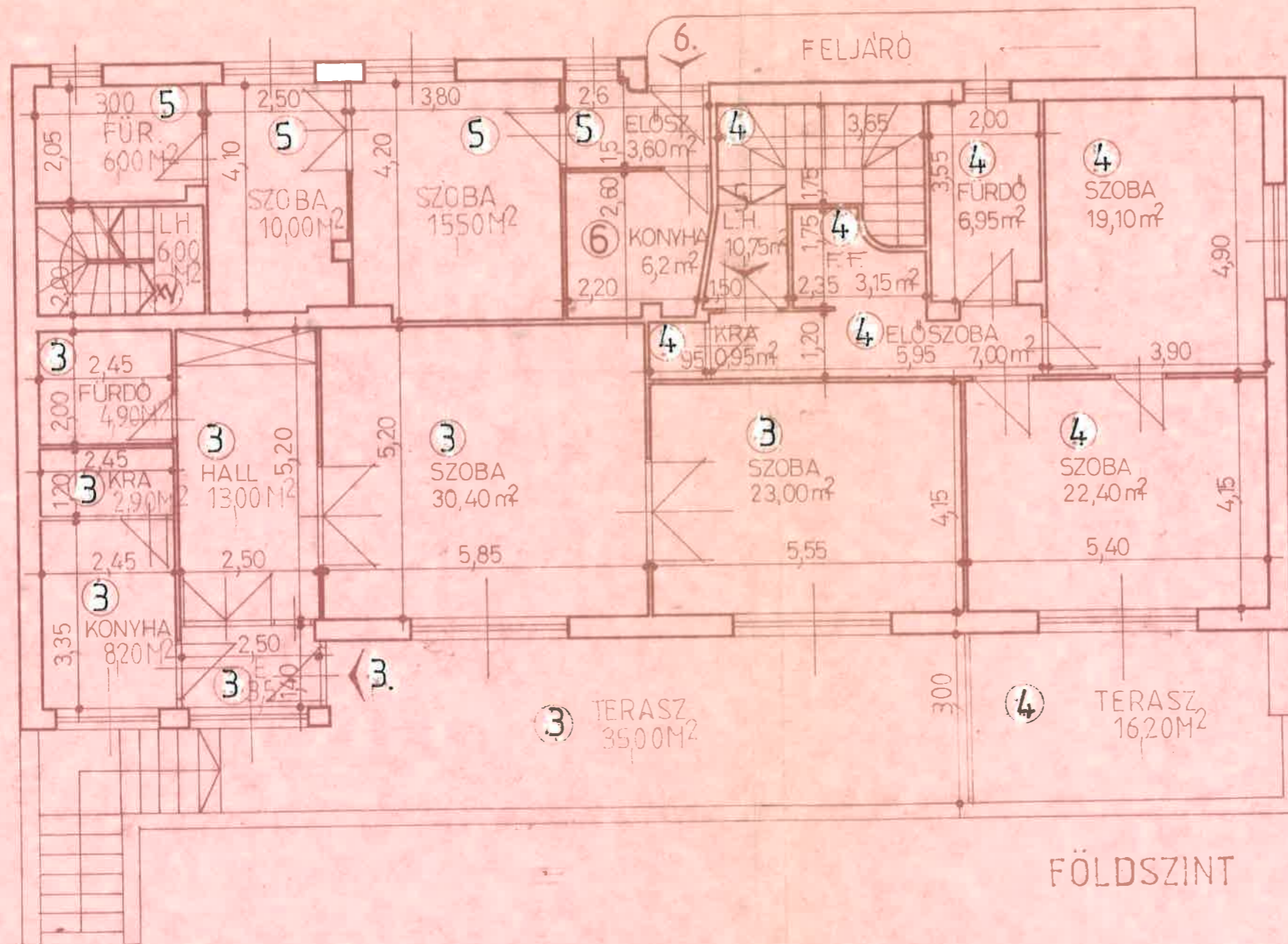
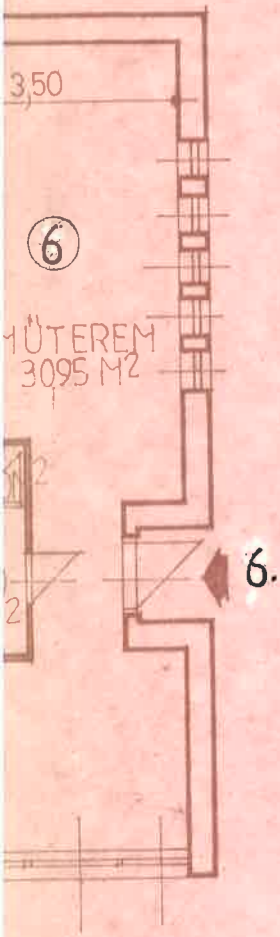
-



fürdő



szoba



SOR

FÖLDSZINT

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A sFővárosi XII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Budapest, XII. ker. 3495. sz. tulajdoni lapon, 9269/24. hrsz. alatt felvett természetben a Budapest, XII. Röpiske-u. 7. sz. alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. /IX.30./ Korm.számú rendelet 2. par./2/ bekezdése alapján, az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával- a 32/1969. /IX.30./ Korm. számú rendelet alapján értékesítve- a vevők személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A. közös tulajdon

1./ A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett az a 2. sz. alatt , mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek 2142 m²

II. Alap és felmenő falak, pillérek, lépcsőházi falak, tetőszerkezet, kémények, szellőzőkürtők.

III. Közberakás fűtő burkolat nélkül és zárófödém burkolattal.

- I/. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, kéményfedkövek.
- V. Bádogszerkezetek, / kéményszegélyek, falszegélyek, presskis szegélyek, párkányfedések, függő és lefolyó-csatornák/
- VI. Külső homlokzatvakolat és lábazat.
- VII. Erkélylemez burkolattal és korláttal
- VIII. Külső lépcsők és azok burkolatai
- IX. Utcai kerítés
- X. Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékig.
- XI. Fűtőrendszer alap és elvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékig
- XII. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőig.
- XIII. Alagsori előtér és folyosó burkolattal és vakolattal összesen $17,90 \text{ m}^2$ alapterülettel.
- XIV. Kazánház az alagsorban $9,50 \text{ m}^2$ alapterülettel.
- XV. Padlástér $1,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, 6 m^2 lépcsőházzal.

2. / A közös tulajdon 1000/1000, azaz egyezer/egyezerred tulajdoni hányadból áll.

III.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint:

- 1./ A Magyar Államot illeti: /Kezelő a Főv. XII. ker-i Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó-u 19.sz./ a terveken 1.számú jelölt Alagsor 1. ajtószámú 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás, $35,87 \text{ m}^2$ alapterülettel a hozzá tartozó $5,50 \text{ m}^2$ pincei résszel, $0,85 \text{ m}^2$ előtérrel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 113/1000 hányadrész.
- 2./ A Magyar Államot illeti: /Kezelő a Főv. XII. ker-i Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó-u 19.sz./ a terveken 2.számú jelölt Alagsor 2. ajtószámú 1 szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás

43,30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 127/1000 hányadrész.

3./ A Magyar Államot illeti: /Kezelő a Főv. XII. ker-i Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó-u 19. sz./ a terveken 3. számmal jelölt Fszt. 3. sz. lakás, 2 szobából, hallból, előszobából, kamrából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 85,90 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 4,00 m² pincerekessel és 35 m² terasszal, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 309/1000 hányadrész.

4./ A Magyar Államot illeti: / Kezelő a Főv. XII. ker-i Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó-u 19. sz./ a terveken 4. számmal jelölt Fszt. 4. ajtószámu 2 szobából, előszobából, kamrából, főzőfülkéből, fürdőszobából álló öröklakás 59,56 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 7,60 m² pincerekessel, 10,75 m² lépcsőházzal, 16,20 m² terasszal, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 221/1000 hányadrész.

5./ A Magyar Államot illeti: Kezelő a Főv. XII. ker-i Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó-u 19. sz./ a terveken 5. számmal jelölt Fszt. 5. ajtószámu lakás, 1 szobából, 1/2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, álló öröklakás 41,30 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,00 m² pincerekessel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 125/1000 hányadrész.

6./ A Magyar Államot illeti: / Kezelő a Főv. XII. ker-i Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, XII. Kékgolyó u 19. sz./ a terveken 6. számmal jelölt Alagsor 6. számu Müterem, 1 müteremből, fürdőszobából, WC-ből álló müterem 35,85 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 105/1000 hányadrész.

III.

Az ingatlan nyilvántartásra vonatkozó rendelkezők

A Középdunavölgyi Vízügyi Igazgatóság a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként I - XI. sorszám alatt - egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből feltüntetett tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlanként, külön-külön jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti /belső/ jogviszonya

1/ A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, /továbbiakban: helyiségek/ a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak /társasház-öröklakás/.

Az épületnek azok a részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal /résszel/ együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg, mint tulajdont átruházni.

2/ A birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával /a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal/ szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3/ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak többségi határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4/ Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5/ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költségek viselése.

A tulajdonostársak az alapító okirat II.fejezetének A. pontjában I-XI.sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik. A tulajdonostársak a felújítási munkák biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a tulajdonostársak határozzák meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások /kezelési üzemeltetési költség, közüzemi díjak/ a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6/ Öröklakások /helyiségek/ költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások /helyiségek/ berendezése, felszerelése karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás /helyiség/ mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás, helyiség bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak irányában az öröklakás, helyiség mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás helyiség, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére bármelyik tulajdonostárs megteheti.

7/ Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a tulajdonostársak állapítják meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8/ Egyéb rendelkezések

A társasház-tulajdon megszüntetését, melyhez a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges/ be kell jelenteni az ingatlan nyilvántartást vezető szervhez.

Az 1977. évi 11.sz.tvr. 20 §. alapján a jelen alapító okirat nem rendelkezik az ügyintéző szervekről, a közgyűlésről és a közös képviselőről. Az 1977. évi 11.sz. tvr. 13-19.§. rendelkezései helyett a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A társasház-tulajdonra az 1977.évi 11.sz.tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11.sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

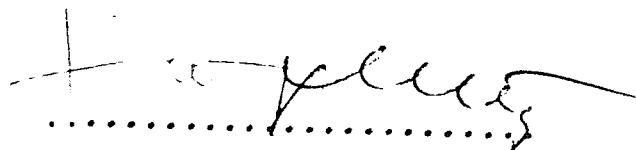
A tulajdonostársak ebben az okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

9/ Illetékkiszabási kötelezettségre vonatkozó utalás

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz ezért illetékkiszabásnak helye nincs.

Budapest, 1988. december 12.

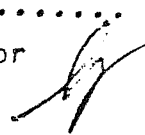
A Magyar Állam képviseletében

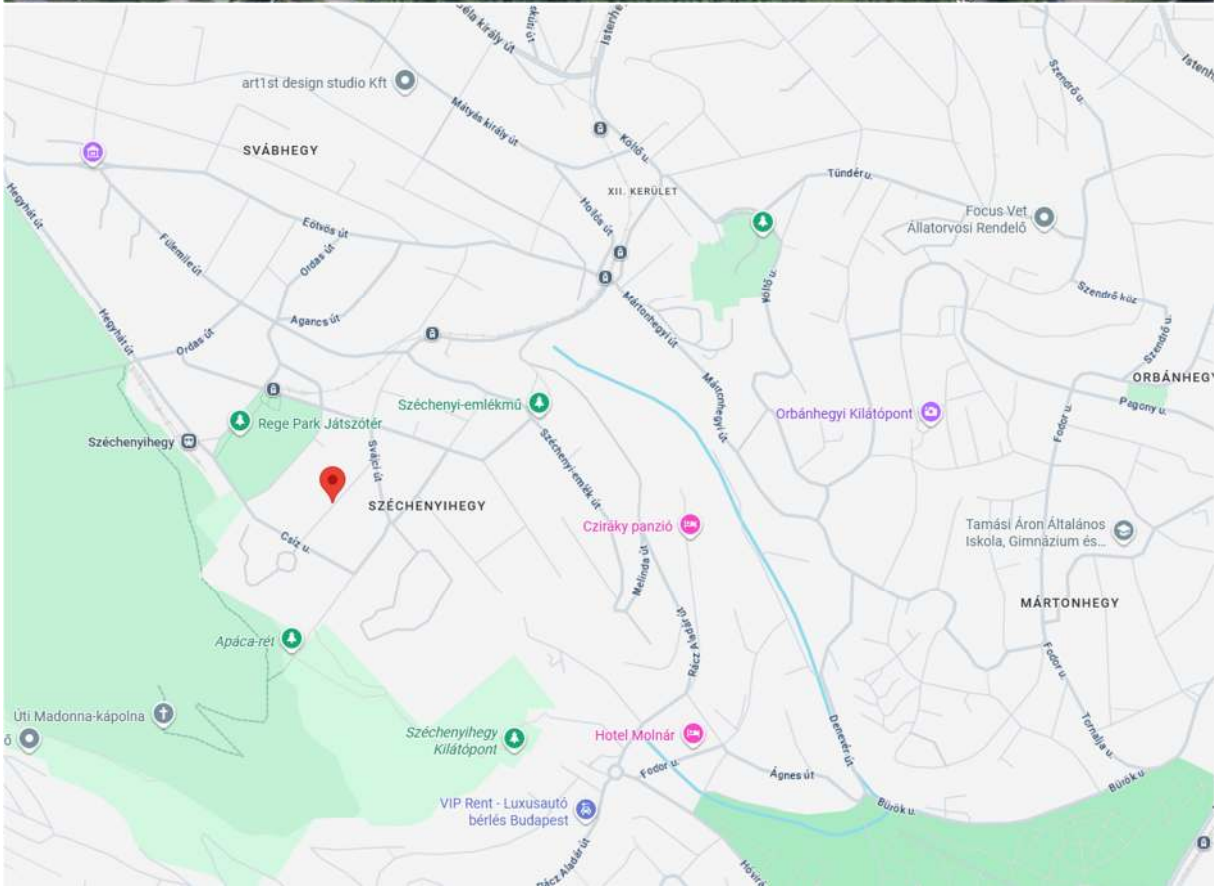


Ellenjegyezte:

FŐVÁROSI INGATLANKÖZVETÍTŐ
VÁLLALAT

.....
Dr. Pék Gábor







Budapest XII. kerület, Thomán István utca 9.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák	
79,50 millió Ft	50 m²	1 + 1 fél	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	1950 és 1980 között	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	nincs megadva	Tájolás	délnyugat
Emelet	félemelet	Kilátás	utcai
Épület szintjei	3	Erkély mérete	4 m²
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	igen
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	20 000 Ft/hó	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	20 000 Ft/hó		

XII. kerületben nyugodt, zöld övezetben, mégis jó közlekedéssel eladó egy 50 nm-es, 1,5-szobás (külön nyíló, de egybe is nyitható), erkélyes, jó elrendezésű lakás. A téglalakás építésű ingatlan kis létszámú társasházban található. Egyedi fűtés, alacsony rezsiköltség.

Az ingatlan azonnal költözhető, jó állapotú, per- és tehermentes.

Közlekedése kiváló, Bah csomópont, Déli pályaudvar egyaránt 5 perc.

INGATLAN KÖZVETÍTŐK SEGÍTSÉGÉT NEM!!! KÉREM.

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

honlapján (<https://ingatlan.com/34623365>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Horváth Terézia
Balla Ingatlaniroda

+36 70 708 8285



Budapest XII. kerület, Hóvirág út

Eladó téglalakás

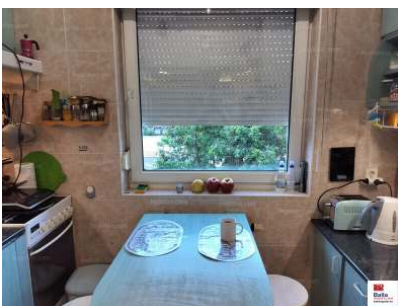
Ár 79 millió Ft	Alapterület 48 m²	Szobák 2
---------------------------	--	--------------------

Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nem
Építés éve	1950 és 1980 között	Fürdő és wc	egy helyiségben
Komfort	összkomfortos	Tájolás	délkelet
Emelet	földszint	Kilátás	kertre néz
Épület szintjei	4	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	van	Parkolás	utca, közterület
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	18 000 Ft/hó		

Eladó Budapest XII. Hóvirág úton 48 nm, 1,5 szobás, első emeleten lévő lakás, 8 lakásos téglalakás, 1971-ben épült társasházban.

A lakás eredetileg loggiás, ami beépítésre került, 4 négyzetméterrel növelve az alapterületet. Belmagasság 257 cm, tájolása délkeleti, részben panorámás. Fűtés és meleg víz cirkóval megoldott, gázátalány 10 ezer forint/hó. Közös költség vízhasználattal együtt 18 ezer forint havonta. A lakáshoz pince tartozik.

További információért, megtekintéshez időpont egyeztetésért várom hívását bármely napon.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34861361>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 477 6885



Budapest XII. kerület, Pipiske utca 4.

Kiadó téglalakás

Ár havonta
250 000 Ft

Alapterület
38 m²

Szobák
1

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Komfort	összkomfortos
Emelet	1
Épület szintjei	nincs megadva
Lift	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	igen
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	egy helyiségben
Tájolás	dél
Kilátás	panorámás
Erkély mérete	3 m²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	nincs megadva
Dohányzás	nincs megadva
Parkolás	utca, közterület
Fűtés	nincs megadva

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

Széchenyi hegyen a Pipiske utcában felújított, déli fekvésű, erdőre néző erkélyes amerikai konyhás nappali plusz hálófülkés lakás kiadó.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34948085>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 758 5448



Budapest XII. kerület, Melinda út


Kiadó téglalakás

Ár havonta
220 000 Ft
550 €

Alapterület
33 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	nincs megadva	Kilátás	panorámás
Épület szintjei	nincs megadva	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nem tetőtéri
Légkondicionáló	van	Gépesített	igen
Bútorozott	igen	Kisállat	nem hozható
Költözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva	Fűtés	házközponti

Átlag áramfogyasztás  nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány
Közös költség	29 083 Ft/hó	nincs megadva

Kiadó lakás a 12. kerület legszebb panorámájával 220.000 Ft + rezszi áron!

Budapest 12. kerületében, a Svábhegy és a Széchenyi-hegy határában a Melinda úton kiadó egy 33 nm-es, felújított, gépesített és bútorozott lakás (új bútorokkal!) havi 220.000 Ft + rezszi áron, a város legszebb panorámájával, nyugalomban, de a belvárostól autóval mindössze 10 percre. A belváros tömegközlekedéssel is gyorsan elérhető (a buszmegálló kb 8 perc sétára van a lakástól, a 212-es busz 10 percnél jár és 10 perc alatt ér a Délihez, de megy busz a Gyöngyösi utcába és a Boráros térre is, vagy akár fogaskerekűvel is lehet közlekedni), de sétatávolságra található élelmiszerüzlet, gyógyszertár, dohánybolt, stb. Itt lakni életérzés, együtt élni a természettel a város felett, mindössze 10 percre a MOM/Mammut bevásárlóközponttól, Déli Pályaudvartól.

A konyha hűtővel, mosogatógéppel, sütővel és elektromos tűzhellyel felszerelt, a melegvízről egy Ariston vízmelegítő gondoskodik. A fürdőkádás fürdőszobában mosógép is található. A nappali és a háló egy légtérben, de mégis szeparáltan helyezkedik el, a hálósoba pedig egy kis gardróbbal segíti lakóját a rendszerezésben. A lakás rendkívül világos és napos, páratlan panorámával Budapestre, a megfelelő hőmérsékletről pedig klíma gondoskodik. A televízió és az internet szolgáltatás megoldott, ide tényleg csak költözni kell! Egyetemistának, egyedülállóknak vagy pároknak hangulatos otthon, távol a zajtól, de közel a belváros lüktetéséhez.

A lakás saját parkolóhellyel rendelkezik. A lakás az első emeleten található, azonban a szintkülönbségből adódóan ez a bejárat szintje is, tehát lépcsőzni nem kell. A folyosóról, a bejárattal szemben nyílik egy nagy méretű közös terasz, melyet mindenki használhat, valamint lélegzetelállító panorámájú saját kert veszi körbe a házat.

A rezszi a közös költségből (29.083 Ft, mely az áramfogyasztáson kívül mindent tartalmaz), a villanyszámlából, valamint igény esetén az internet (6.761 Ft) és TV szolgáltatás (5.250 Ft) díjából áll. A fűtés házközponti (a közös költség tartalmazza).

Kérem, ingatlanosok ne keressenek.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34946034>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Melinda út

Kiadó téglalakás

Ár havonta
250 000 Ft

Alapterület
31 m²

Szobák
1

Ingatlan állapota	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Tájolás	kelet
Komfort	összkomfortos	Kilátás	panorámás
Emelet	1	Erkély mérete	6 m²
Épület szintjei	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nem
Lift	van	Tetőtér	nem tetőtéri
Belmagasság	nincs megadva	Gépesített	igen
Légkondicionáló	van	Kisállat	nem hozható
Bútorozott	igen	Dohányzás	nem megengedett
Költözhető	azonnal	Parkolás	udvari beálló - kötelező kibérelni
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolóhely ára	22 000 Ft/hó
Akadálymentesített	igen	Fűtés	távfűtés
Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva		

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**

Szigetelés **nincs megadva**

Rezsiköltség **8 000 Ft/hó**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Közös költség **25 000 Ft/hó**

ÉRDEKLŐDŐ HÍVÁSOKAT MUNKANAPOKON 8:00-17:00 KÖZÖTT TUDOM FOGADNI. EZEN KÍVÜL KÉREM NE KERESSENEK TELEFONON, CSAK ÜZENETBEN ÉRDEKLŐDJENEK.

A XII. kerületben, Széchenyi hegyen, a Melinda úton kiadó FRISSEN, TELJES KÖRŰEN, IGÉNYESEN FELÚJÍTOTT, NAGY ERKÉLYES, SZUPER PANORÁMÁS, NAPFÉNYES LAKÁS KIVÁLÓ KÖZLEKEDÉSSSEL!

Egy téglá, liftes társasház 1. emeltén helyezkedik el, ablakaiból csodálatos panoráma tárul a lakó szeme elé, tájolása keleti.

31 nm-es, 1 szobás, berendezett, gépesített. a fürdőszobában zuhanyzó és WC található. Az ablakok elektromos redőnyökkel felszereltek. Klímával felszerelt.

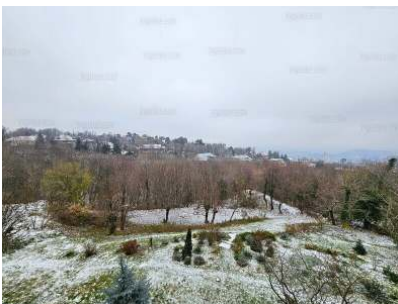
A közös költség összege 25.000 Ft/hó, mely tartalmazza a teljes, korlátlan házközponti fűtés költséget és vízfogyasztást. (Ebből a fűtés költség 10.000 Ft / hó) A meleg vizet villanybojler szolgáltatja.

Felszíni gépkocsibeálló tartozik hozzá, melynek bérlet kötelező jellegű, havi díja 22.000- Ft/hó.

GYERMEK AKADÁLY!
HÁZIÁLLAT AKADÁLY!

Hosszú távra, minimum 1 évre kiadó, 2 havi kaucióval, 1. havi bérleti díjjal AZONNAL költözhető!
KERESŐ ÜGYFELEINK SZÁMÁRA A KÖZVETÍTÉS DÍJMENTES!

Érdeklődő hívásokat munkanapokon 8:00-17:00 között tudom fogadni. Ezen kívül kérem ne keressenek telefonon, csak üzenetben érdeklődjének.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34505417>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.