

1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C. szám alatti
30289/15 hrsz.-ú

Kivett lakóház, udvar
3318/10000 tulajdoni hányadának

Forgalmi értékbecslése

Összefoglaló

<i>Az értékelő társaság:</i>	EXADUS Bt. 009250
Szakértő(k) neve:	Tóth Ferenc
PSZÁF nyilvántartás típusa:	vezető szakértő: 18357/2/2008 EUFIM száma: 2004/118
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.07.
A vizsgálat célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása döntés előkészítő folyamathoz
<i>Ügyfél neve:</i>	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

Összefoglaló tábla

Ingatlan címe:	1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C.
Ingatlan hrsz.-a:	30289/15
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Lakóház, udvar
Vizsgált ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	285 m ²

A vizsgált ingatlan 3318/10000 tulajdoni hányadának
nettó forgalmi értéke:

21 500 000,- Ft

Kecskemét, 2025.04.07.



.....
Tóth Ferenc
Szakokl. Közgazdasági, építészmérnök
Ingatlanforgalmi szakértő, Értékbecsülő
78/1993
EUFIM 118/2004
Igazságügyi szak. Nyilv. Szám: 009026

Előzmények

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízta társaságunkat a 1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C. (30289/15 hrsz.) szám alatti ingatlan 3318/10000 tulajdoni hányadának forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2025. április hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap másolat 2025.03.25.
- Térképkivonat 2025.03.25.
-
- Övezeti előírás
- E-közmű térkép
- Statikai szakvélemény

Azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a kapott tulajdoni lapon szereplő adatok az értékelés időpontjában fennálló ingatlannyilvántartási adatokkal megegyeznek, amelyet a Megbízó szavatol.

Az érvényben lévő TEGOVA és EVS előírásai, valamint megrendelőnk kérésére a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselőtestületének 176/2011. (III.17.) számú határozatával elfogadott Értékelési Szabályzatban foglaltak alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslés kizárólag a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

-
- Az elkészített szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védelme alatt áll. A Megbízót elkészített értékbecslési szakértői dokumentáció vonatkozásában a Megbízó általi teljesítés igazolás kiadásának és a Megbízott által számlázott összeg Megbízott bankszámlájának jóváírásig díjat olvasási jog illeti meg, míg a számlázott összeg a Megbízott által számlázott összeg Megbízott bankszámlájának jóváírását követően felhasználási jog illeti meg az Értékbecslés érvényességi idejére. Ezt követően a felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
 - Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel –természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdeklődésben, vagy a Ptk. szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
 - Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
 - Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
 - A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
 - Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlehetőségtől mentes következtetései.
 - Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
 - Az értékbecslés érvényességi ideje: 180 nap.
 - Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2025. április hó, közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 180 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C.
Ingatlan hrsz.-a	30289/15 hrsz.
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Lakóház, udvar
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	285 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	CAVE-02 Tanácsadó Kft. 6682/10000-ed tulajdoni hányad Budapest, XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 3318/10000-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	82903/1/2011/10.10.27 bh. alapján VezetékJog 5 m ² területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára. 370318/3/2021/21.07.01 bh. alapján Végrehajtási jog 7 262 Ft + 12 524 Ft főkövetelés és járulékai erejéig a Budapest Főváros XIII. ker. Önkormányzat javára CAVE-02 Tanácsadó Kft. tulajdonrészén. 377064/1/2021/21.07.01 bh. alapján Végrehajtási jog 42 427 Ft főkövetelés és járulékai erejéig a Budapest Főváros XIII. ker. Önkormányzat javára CAVE-02 Tanácsadó Kft. tulajdonrészén. 410997/3/2021/21.11.11 bh. alapján Végrehajtási jog 137 520 Ft főkövetelés és járulékai erejéig a Budapest Főváros XIII. ker. Önkormányzat javára CAVE-02 Tanácsadó Kft. tulajdonrészén.
Helyszíni szemle dátuma:	2025.04.02.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 686 222 (2024 KSH adat)
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XIV. kerületében, az Erzsébet királyné útján helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz, villamos
Hasznosítás jelenlegi formája	Nem hasznosított lakóház, volt társasház.
Környezetszennyezés:	Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról.
Közművek:	Vizsgált ingatlan közmű ellátottsága az e-közmű alapján Víz : kiépített vízhálózat Áram: kiépített hálózat Gáz földgáz Csatorna kiépített vezetékes csatorna

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XIV. kerületében, az Erzsébet királyné útján helyezkedik el. Környezetében társasházak jellemzők.

Telek leírása

A vizsgált ingatlan téglalap sík felszínű, bekerített. A telken zártosuló beépítéssel áll egy lakóház.

Közművek

Az e-közmű alapján összközműves terület.

Övezeti előírások

Övezet:	Lk-1/2
Funkció:	lakó
Beépítési mód:	kialakult
Legkisebb telekméret:	400 m ²
Maximális beépíthetőség terepszint felett:	30 %
Maximális beépíthetőség terepszint alatt:	40 %
Szintterületi mutató:	
Építménymagasság:	12,50 m
Legkisebb zöldfelület:	55 %
Lakásszám alapérték:	120
Lakásszám engedményes érték:	60
Kereskedelmi alapérték:	4000 m ²



Építési hely a szabályzási terven:

nincs jelölve

Telken lévő épület

Részben alápincézett, földszint + 3 emeletes, magastetős, üres padlásterű lakóház. Az épületben korábban 16 albetét volt kialakítva. Jelenleg lakóház, udvar megnevezésű az ingatlan a közhiteles nyilvántartás szerint.

Az épület egyik korábbi lakásában gázrobbanás történt, amelynek következtében az épület fűdémszerkezetét alkotó bauxitbeton a tűz miatti újrakristályosodás miatt az a födém életveszélyes állapotúvá vált, korábbi lakókat ki kellett költöztetni. Az épület évek óta üresen áll.

Minősítések

Az épület műszaki állapotának minősítése:	bontandó
Az épület műszaki színvonalának minősítése:	bontandó

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelveik alapján készült.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselőtestületének 176/2011.(III.17.) számú határozat 3. § szerint a piaci érték az a becsült összeg, melyért egy ingatlan az értékelés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független határozott szándékot mutató vásárló között, szokásos piaci feltételek szerint és megfelelő értékesítési időtartamot követően, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el.

Piaci összehasonlító adatok módszere

Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak és kínálati árak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával határozza meg az ingatlan értékét.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel

rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem, amelyek a következők:

- Műszaki szempontok
/műszaki állapot, gépészeti megoldások, stb./
 - Építészeti szempontok *lalapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb./*
 - Használati szempontok
/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./
 - Telek adottságai */telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./*
 - Infrastruktúra */közmű ellátottság, egyéb közmű /*
 - Környezeti szempontok */útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb./*
 - Alternatív hasznosítás szempontjai */funkcióváltásra való alkalmasság, stb./*
 - Jogi szempontok */tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./*
 - Hatósági előírások
 - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos értékének és az ingatlan területi egységének szorzataként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan környezete
- Ingatlan adottságai
- Ingatlanpiac helyzete
- Szabályzási terv előírása

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Megnevezés	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Település neve	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca, közterület neve	Fürész köz	Lipótvár u.	Alsórákos
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1
Ingatlan rövid bemutatása	Telek bontandó épülettel	Telek bontandó épülettel	Telek bontandó épülettel
Közművesítettség	összközmű	összközmű	összközmű
Terület m ²	229 m ²	330 m ²	620 m ²
Ár /Ft	87 000 000 Ft	89 900 000 Ft	148 600 000 Ft
Időpont	2025	2025	2025
Forrás	ingatlan.com/34322569	ingatlan.com/34647	ingatlan.com/33857702
Fajlagos piaci ár (Ft/m ²)	379 913 Ft/m ²	272 424 Ft/m ²	239 677 Ft/m ²
Méret eltérés	80%	116%	218%
korrekciók			
Kínálat	-5%	-5%	-5%
Eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	-2%	-5%	-5%
Környezet eltérése	-3%	-5%	-5%
Tömegközlekedési kapcsolat távolság eltérése	5%	5%	5%
Környezeti, közlekedési zajhatás eltérése	-5%	-5%	-5%
Telek méret eltérés	-2%	2%	12%
Ingatlan nyilvántartás és valós állapot eltérés hatása	0%	0%	0%
Közműellátottság eltérése	0%	0%	0%
Hatósági előírások eltérése	5%	5%	5%
VezetékJog hatása	0%	0%	0%
Épület normál részeinek bontási költsége	-5%	-10%	-20%
Bauxitbeton részek bontási költségének hatása	-12%	-18%	-18%
Összes módosítás			
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata	334 323 Ft/m ²	223 388 Ft/m ²	196 535 Ft/m ²
Módosított alapár	133%	89%	78%
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték:</i>	251 416 Ft/m ²		
Ingatlan területe (m ²)	285 m ²		
<i>Ingatlan forgalmi értéke (Ft)</i>	71 653 418 Ft		
<i>Tulajdoni hányad</i>	3318/10000		
<i>Vizsgált tulajdoni hányad forgalmi értéke</i>	23 774 604 Ft		
<i>Vizsgált tulajdoni hányad forgalmi értéke kerekítve</i>	23 800 000 Ft		

Ingatlanértél a maradványérték elve szerint

A módszer olyan ingatlan értékének meghatározására használható, amely alkalmasak fejlesztésekre.

Módszer lépései

A maradványérték a lehetséges bevételek és a lehetséges költségek különbsége adja.

Tervezett bevételek

Összehasonlító adatok módszerével határoztuk meg.

Bevételek

Leendő új épület becsült méretei az övezeti előírás alapján. Az ingatlan jellegénél, övezeti előírásai alapján lakóházra vonatkozóan, mint leendő épületre végeztük el az összehasonlítást a fajlagos egységár meghatározásához.

	<i>Kínálat</i>	<i>Kínálat</i>	<i>Kínálat</i>
Város	<i>Budapest, XIV. ker.</i>	<i>Budapest, XIV. ker.</i>	<i>Budapest, XIV. ker.</i>
Utca	Erzsébet királyné útja	Erzsébet királyné útja	Róna u.
Leírás	Társasházi lakás	Társasházi lakás	Társasházi lakás
Lakás területe	42 m ²	44 m ²	50 m ²
Erkély területe	0 m ²	8 m ²	0 m ²
Erkély redukciója	0%	50%	0%
Redukált terület	42,00 m ²	48,00 m ²	50,00 m ²
Építés éve:	2025	2025	2025
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	új építésű	új építésű	jó
Ár:	60 500 000 Ft	72 000 000 Ft	74 900 000 Ft
ÁFA	5%	5%	0%
ÁFA mentes ár	57 619 048 Ft	68 571 429 Ft	74 900 000 Ft
Idő:	2025	2025	2025
Forrás	ingatlan.com/34666913	ingatlan.com/34667056	ingatlan.com/34187489
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 371 882 Ft/m ²	1 428 571 Ft/m ²	1 498 000 Ft/m ²
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	-5%	-5%	-5%
<i>eltelt idő hatása</i>	0%	0%	0%
<i>elhelyezkedés</i>	1%	1%	-3%
<i>épület építészeti megjelenés hatás</i>	0%	0%	0%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>telek méret hatása</i>	0%	0%	0%
<i>funkció eltérése</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	0%
<i>energia hatékonyság</i>	0%	0%	0%
<i>beállóhely hatása</i>	0%	0%	0%
<i>jog helyzet hatása</i>	0%	0%	0%
Összes korrekció	-4%	-4%	-8%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	1 317 007 Ft/m ²	1 371 429 Ft/m ²	1 378 160 Ft/m ²
Szórás	97%	101%	102%
Korrigált átlagos fajlagos érték:	1 355 532 Ft/m ²		

	<i>Kínálat</i>	<i>Kínálat</i>	<i>Kínálat</i>
Város	<i>Budapest, XIV. ker.</i>	<i>Budapest, XIV. ker.</i>	<i>Budapest, XIV. ker.</i>
Utca	Telepes u.	Cinkotai út	Dorozsmai u.
Leírás	Teremgarázs beállóhely	Teremgarázs beállóhely	Teremgarázs beállóhely
Beállóhely	13 m ²	13 m ²	12 m ²
Építés éve:	2000-es évek	2000-es évek	2005
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	átlagos	átlagos	átlagos
Ár:	5 500 000 Ft	5 800 000 Ft	6 000 000 Ft
ÁFA	0%	0%	0%
ÁFA mentes ár	5 500 000 Ft	5 800 000 Ft	6 000 000 Ft
Idő:	2025	2025	2025
Forrás	ingatlan.com/34266568	ingatlan.com/34640205	ingatlan.com/33550625
Fajlagos alapár (Ft/db)	423 077 Ft/m ²	446 154 Ft/m ²	500 000 Ft/m ²
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	-5%	-5%	-5%
<i>eltelt idő hatása</i>	0%	0%	0%
<i>elhelyezkedés</i>	5%	5%	5%
<i>épület építészeti megjelenés hatása</i>	0%	0%	0%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>telek méret hatása</i>	0%	0%	0%
<i>funkció eltérése</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	0%
<i>energia hatékonyság</i>	0%	0%	0%
<i>beállóhely hatása</i>	0%	0%	0%
<i>panoráma hatása</i>	0%	0%	0%
Összes korrekció	0%	0%	0%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	423 077 Ft/m ²	446 154 Ft/m ²	500 000 Ft/m ²
Szórás	93%	98%	110%
Korrigált átlagos fajlagos érték:	456 410 Ft/m ²		
Forgalmi érték kerekítve	460 000 Ft/m²		

Tervezett költségek

Az ÉKS 2024 figyelembe vételével, a helyszíni adottságokat alapján szakértői becsléssel határoztuk meg.

Maradványérték számítás

Bevételek	
Telek mérete	285,00 m ²
Legnagyobb föld feletti beépíthetőség	30%
Falak területe	15%
Szintszám	4
Épület lakórészének területe	290,70 m ²
Lépcsők, közlekedő	12%
Eladható lakás terület	255,82 m ²

Erkélyek területe	20%
Erkély lakóterületre vetített redukciója	50%
Értékesíthető lakás + redukált erkély terület	281,40 m ²
Lakásszám 120 m ² /db	2 db
Lakásszám engedményes 60 m ² /db	4 db
Épület átlagos lakásszáma	
Pincei parkoló terület	
Legnagyobb föld alatt beépíthetőség	40%
Falak területe	15%
Pinceszint nettó alapterülete	96,90 m ²
1 beállóhely területe közlekedővel	30,00 m ²
Pinceszinten elhelyezhető beállóhely szám	3,23 db
Értékesíthető lakások száma parkolóhely alapján	3,00 db
Átlagos lakás terület	85,27 m ²
Értékesítésből bevételek	
Lakás+erkély redukált terület	281,40 m ²
Lakás átlagos nettó eladási egységára	1 355 532 Ft/m ²
Bevételek lakás eladásból	381 443 393 Ft
Bevételek beállóhelyekből	
Értékesíthető beállóhelyek száma:	3,23 db
Beállóhely átlagos területe:	13 m ²
Beállóhely nettó egységára	460 000 Ft/m ²
Bevételek beállóhely értékesítésből	19 315 400 Ft
Bevételek összesen	400 758 793 Ft
Költségek	
Bontási költség /telek területére vetítve/	60 000 Ft/m ²
Bontási költség összesen	17 100 000 Ft
Lakások építési költsége	748 000 Ft/m ²
Lakás+erkély redukált terület	281,40 m ²
Lakórészen közlekedők területe	34,88 m ²
Lakórész teljes területe	316,28 m ²
Teremgarázs építési költsége	345 000 Ft/m ²
Teremgarázs területe	96,90 m ²
Épület építési költsége	270 009 137 Ft
Közmű fejlesztés	3%
Szoft költségek Ft-ban	8 100 274 Ft
Szoft költségek	10%
Szoft költségek Ft-ban	27 000 914 Ft
Finanszírozás költsége	
Önrész	50%
Finanszírozott rész	50%
Finanszírozással érintett időszak	0,5 év
Banki éves kamat	6,5%
Finanszírozott rész banki költsége	4 387 648 Ft
Beruházási teljes költség	326 597 973 Ft

Elvárt beruházói nyereség	5%
Elvárt beruházói nyereség Ft-ban	16 329 899 Ft
Beruházási költség + elvárt beruházói nyereség	342 927 872 Ft
Maradványérték	57 830 921 Ft
Maradványérték kerekítve	57 800 000 Ft
Tulajdoni hányad	0,3318
Vizsgált ingatlanrész forgalmi értéke	19 178 040 Ft
Vizsgált ingatlanrész forgalmi értéke kerekítve	19 200 000 Ft

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása: Az összehasonlító adatok módszerénél nem állnak rendelkezésre a környezetben lévő bauxitbeton épületek. A vizsgált ingatlan közelében lévő összehasonlításban szereplő ingatlanoknál az összehasonlító adatokra módszerénél alkalmazható maximális korrekció korlátozza a bauxitbeton miatti hatás megítélését. A maradvány értékelési módszernél az egyes adatok, elsősorban a bauxit betonnal kapcsolatos bontási költségek bizonytalansága okozza. Emiatt a végső értéket a két módszerrel meghatározott súlyozott értéke adja.	
Az ingatlanok együttes értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	23 800 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan maradványértékű értéke	19 200 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan egyeztetett értéke	21 500 000 Ft
Nettó forgalmi érték kerekítve	21 500 000 Ft

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Egyéb dokumentumok

Fotók

MEGRENDELŐ

Megrendelő szám:	1191/2025_1_megrendeles	Dátum:	2025.03.26.
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/84-1/2024	Kapcsolattartó elérhetősége:	06 70 681 0823 engler.annamaria@zugloizrt.hu pétérvárad utca 11-17
Kapcsolattartó neve:	Szebelédiné Engler Annamária	Megrendelő neve:	Béres Anita
Ügyintéző neve:	Szebelédiné Engler Annamária		

Kivitelező:

Neve:	Exadus Bt.
Címe:	6000 Kecskemét, Őz utca 25.
Kapcsolattartó elérhetősége:	Tóth Ferenc, exadusz@gmail.com, +36 20 925 2259

Árajánlat, árazás

Árajánlat leadásának határideje:	
----------------------------------	--

Munkavégzés helye / munka tárgya:

Intézmény neve:	
Ingatlan címe:	Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C,
Munkavégzés ütemezésiG:	2025.03.26.
Munka tárgya:	Forgalmi értékbecslés vizsgálat. Ingatlan címe: Erzsébet királyné útja 62/C. hrsz: 30289/15. Vizsgálódó területek: A megszűnt társasházban 3318/10 000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik az önkormányzat. 2007. 06. 16-án az I. em. 2. lakásban történt gázrobbanás miatt az épület lakhatatlanná vált, és életveszélyessé nyilvánították, azóta használaton kívül van. A forgalmi értékbecslést a csatolmányban felsorolt, de már törlésre került 6 db albetétre összesen 194 m ² -re kérjük. Telek területe: 285 m ² , rendeltetése: kivett lakóház, udvar. Az épületbe való bejutást a közös képviselő tudja biztosítani :dr. Tóth Sándor, telefon: 06/30-444-65-86

Jelen megrendelés a megrendelő zárt rendszerében már jóváhagyásra került, erre tekintettel jelen megrendelés aláírás nélkül is érvényesnek és hatályosnak tekintendő.

Béres Anita - 2025.03.26.

.....
megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2025.03.26.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/86986/2025

2025.03.25

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 61

Belterület 30289/15 helyrajzi szám

1142 BUDAPEST XIV.KER. Erzsébet királyné útja 62/C.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:2211/1/1999/99.06.24
Földrészlet területe változás előtt: 285 (m2) törlő határozat:300218/1/2024/23.11.30

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar 0 285 0.00

2. bejegyző határozat: 112392/1992/92.05.20 törlő határozat: 300218/1/2024/23.11.30

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

I I R É S Z

3. hányad: 1/1 törlő határozat: 300218/1/2024/23.11.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 112392/1992/92.05.20

törlő határozat: 300218/1/2024/23.11.30

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogokat a 1-16 különlapok tartalmazzák.

4. tulajdoni hányad: 6682/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 300218/1/2024/23.11.30

jogcím: apport 354966/1/2022/22.05.10

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: CAVE-02 TANÁCSADÓ KFT.

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6

5. tulajdoni hányad: 3318/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 300218/1/2024/23.11.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

I I I R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/86986/2025

2025.03.25

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 61

Belterület 30289/15 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 171025/1/2005/05.05.10

törlő határozat: 300218/1/2024/23.11.30

Egyéb

A Szervezeti és Működési Szabályzat beadása megtörtént.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER. Erzsébet Királyné útja 62/c.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35279/1/2011/10.10.27

VezetékJog

4 m2 területre, VMB-150/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 82903/2/2012/12.05.15

VezetékJog

5 m2 területre, a VMB-34/2012 számú vezetékJogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 370318/3/2021/21.07.01

Végrehajtási jog 7 262 FT, azaz hétezer-kétszázhatvankettő FT főkövetelés és járulékai erejéig.

Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0843/2021/32. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen.

utalás: II /4.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 370318/3/2021/21.07.01

Végrehajtási jog 12 524 FT, azaz tizenkétezer-ötszázhuszonnégy FT főkövetelés és járulékai erejéig.

Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0839/2021/31. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen.

utalás: II /4.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/86986/2025
2025.03.25

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 61

Belterület 30289/15 helyrajzi szám

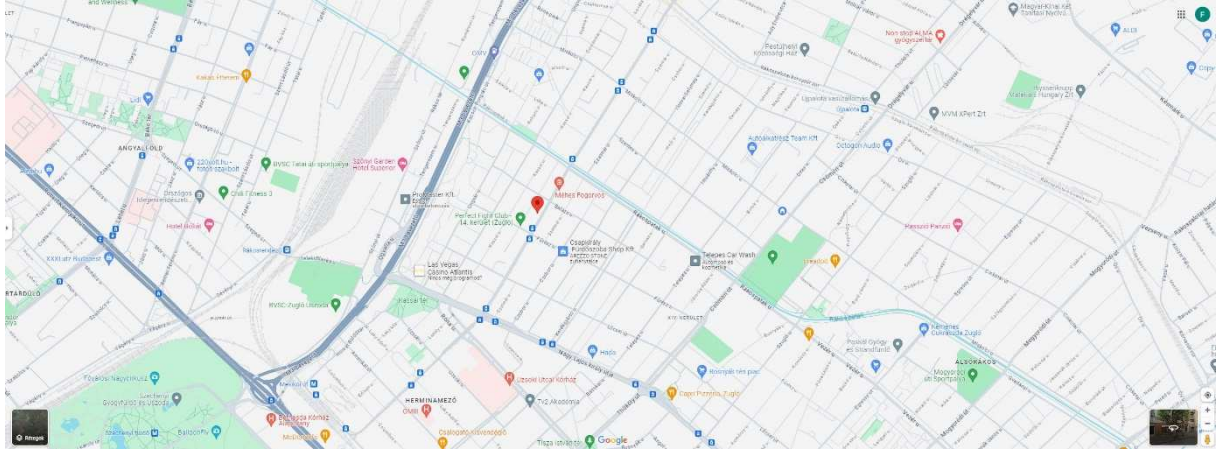
**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 377064/1/2021/21.07.01
Végrehajtási jog 42 427 FT, azaz negyvenkétezer-négyszázhuszonhét FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0841/2021/31. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen.
utalás: II /4.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.
-
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 410997/3/2021/21.11.11
Végrehajtási jog 137 520 FT, azaz százharminchétezer-ötszázhusz FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.1715/2021/15 sz. megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen.
utalás: II /4.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.
-

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

Budapest, XIV. ker. Erzsébet királyné útja 62/C. (30289/15 hrsz.)



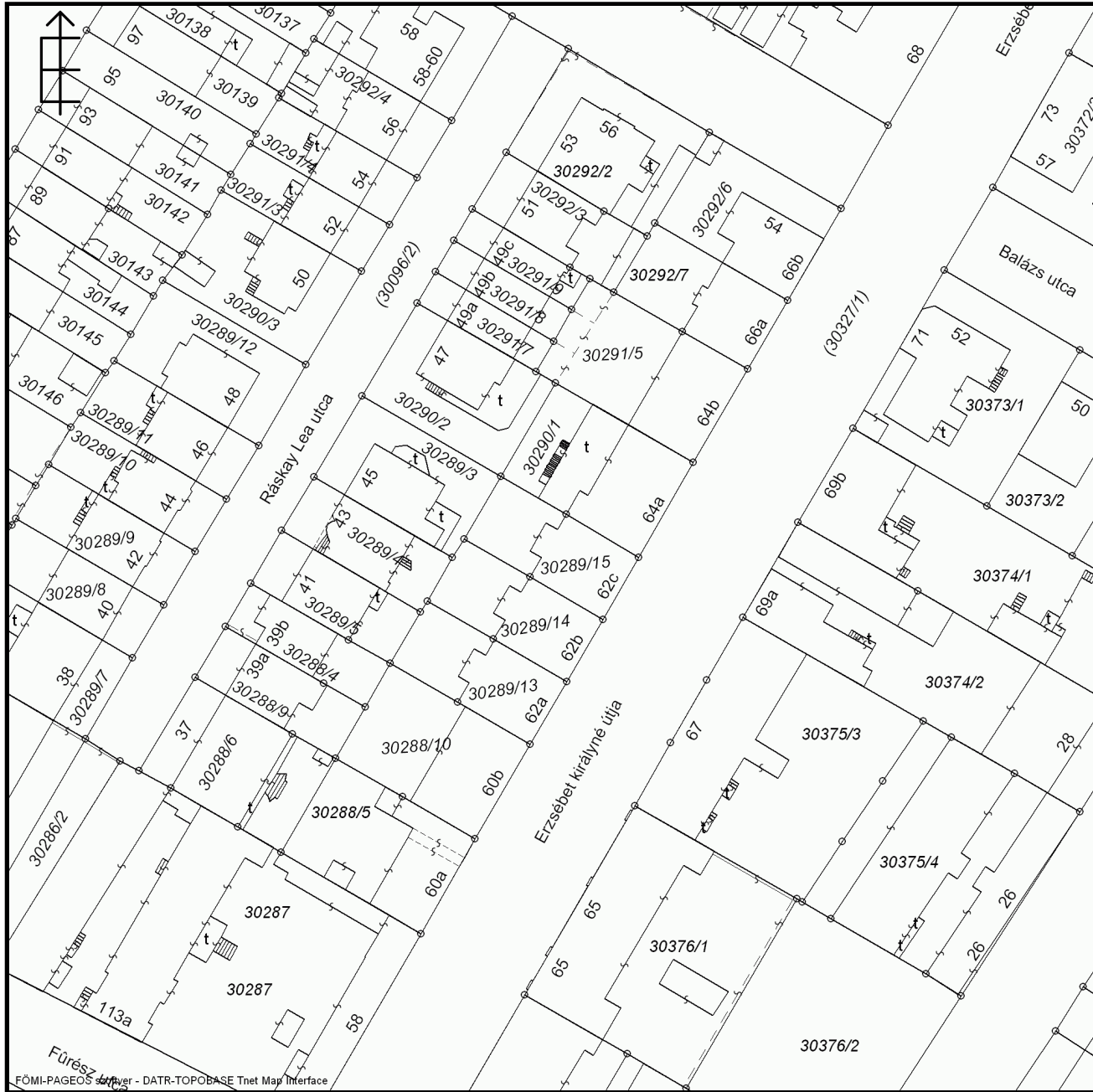
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.03.25 13:35:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 30289/15

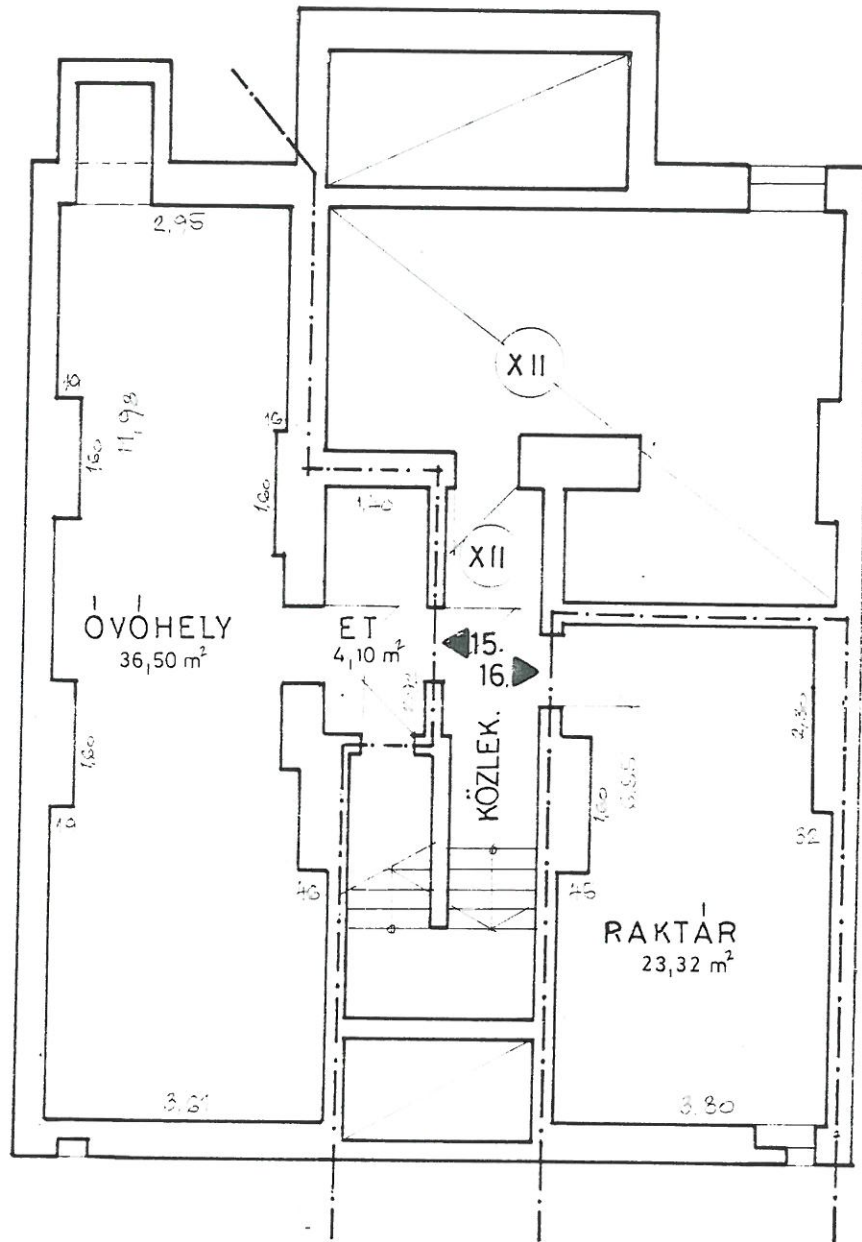
Megrendelés szám: 9000/1411/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

PINCE ALAPRAJZ M 1:100



ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA 62/C

Tervfajta: FELMÉRÉSI TERV
 A munka címe: BP. XIV. ERZSÉBET KIRÁLYNÉ U. 62/C
 A munka tárgya: LAKÓÉPÜLET TÁRSASHÁZZÁ ALAKÍTÁSA

Lépték: 1:100

Készült: 1991. SZÉPT. hó

Tervszám: T-71/0

Rajzsám: 1

Megrendelő:
 HEVIT KFT.
 Bp. XIV., KÖVÉR L. U. 70.

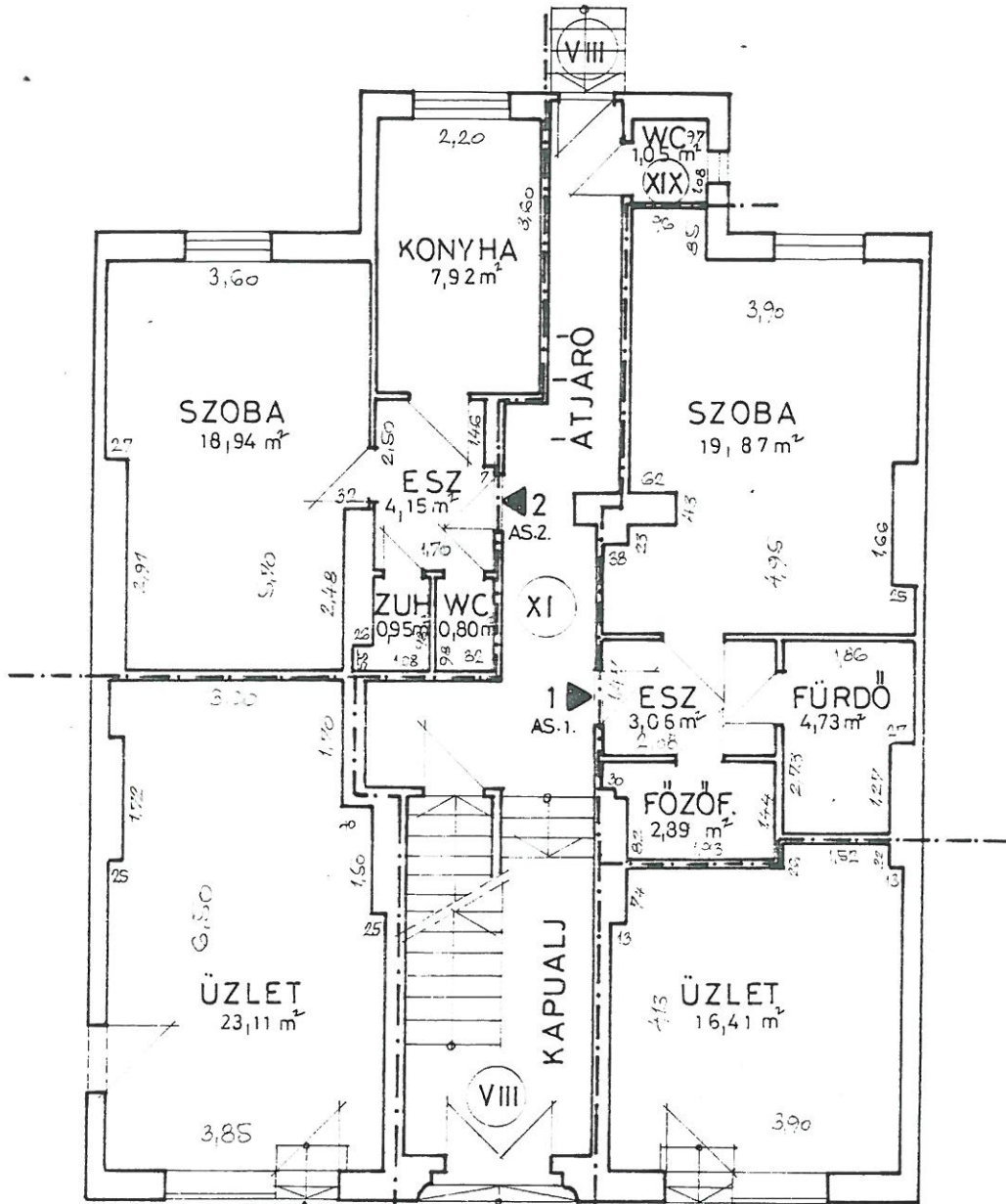
SZERKESZTŐ:
 SÁTORI IMRÉNE
 XI, LIPÓTVÁR U. 14
 RAJZOLÓ:
 SÁTORI KRISZTINA
 XIII, HEGEDŰS U. 8.

Tervező: SÁTORI IMRE
 OKL. MÉRNÖK
 É-2/01-595
 1141 BP. LIPÓTVÁR U. 14



ALAGSOR ALPRAJZA M 1:100

UDVAR



ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA 62/C.

Tervfajta: FELMÉRÉSI TERV
 A munka címe: BP. XIV, ERZSÉBET KIRÁLYNÉ U. 62/C

Lépték: 1:100

Készült: 1991. SZEPTEMBER 10.

Tervszám: T-71/0

Rajzszám:

A munka tárgya: LAKÓÉPÜLET TÁRSASÁGZÁRÓ ALAKÍTÁSA

Helyrendelő:
 HEVIT KFT.
 Bp. XIV. J. KÖVÉR L. U. 70.

SZERKESZTŐ:
 SÁTORI IMRÉNE
 XIV, LIPÓTVÁR U. 14.
 RAJZOLÓ:
 SÁTORI KRISZTINA
 XIII, HEGEDUS U. 8.

Tervező:

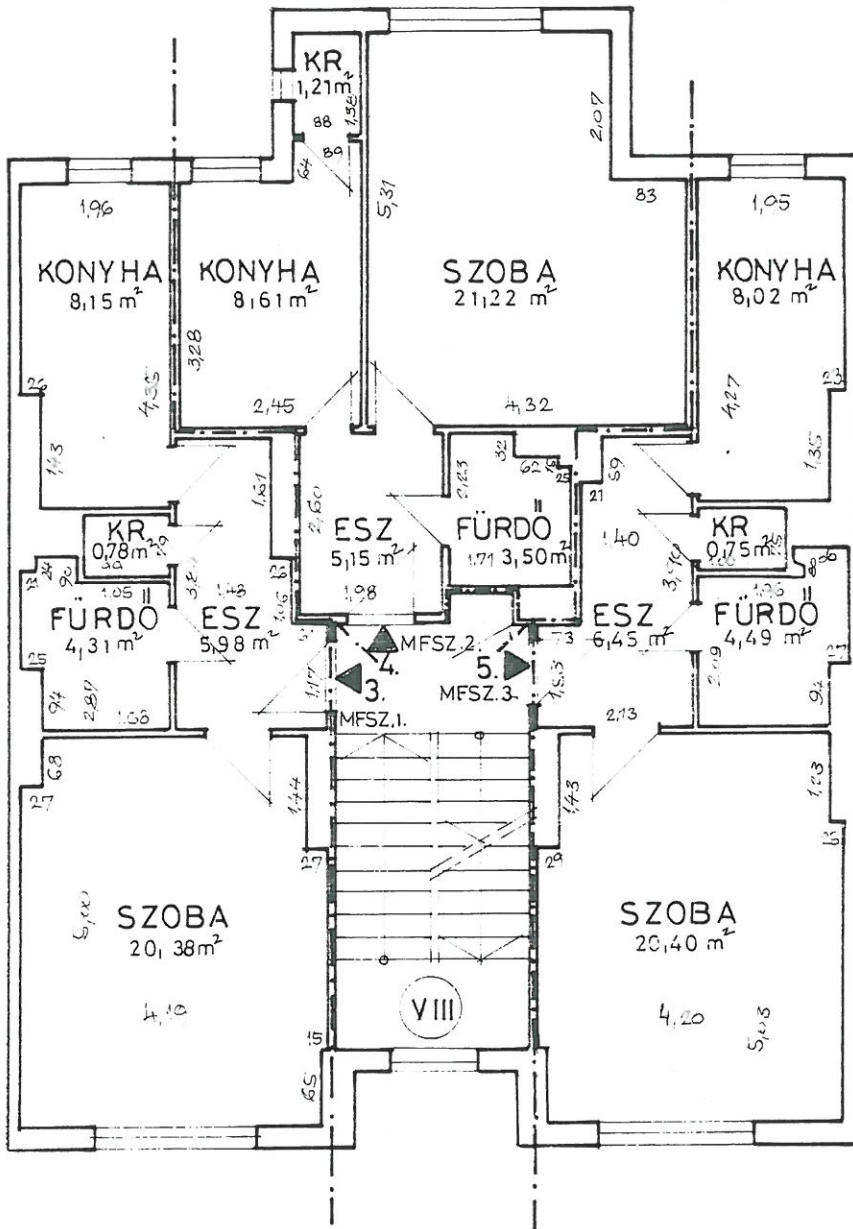
SÁTORI IMRE
 ORV. MÉRNÖK
 É-2/01-595
 1141 BP. LIPÓTVÁR U. 14

2



MFSZ. ALAPRAJZ

M 1:100



ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA 62/C

Tervfajta: FELMÉRÉSI TERV
 A munka címe: BP. XIV., ERZSÉBET KIRÁLYNÉ U. 62/C
 A munka tárgya: LAKÓÉPÜLET TÁRSASHÁZZÁ ALAKÍTÁSA

Megrendelő: HEVIT KFT.
 Bp. XIV., KÖVÉR L. U. 70.

SZERKESZTŐ: SÁTORI IMRÉNE
 XM, LIPÓTVÁR U. 14
 RAJZOLÓ: SÁTORI KRISZTINA
 XIII, HEGEDŰS U. 8.

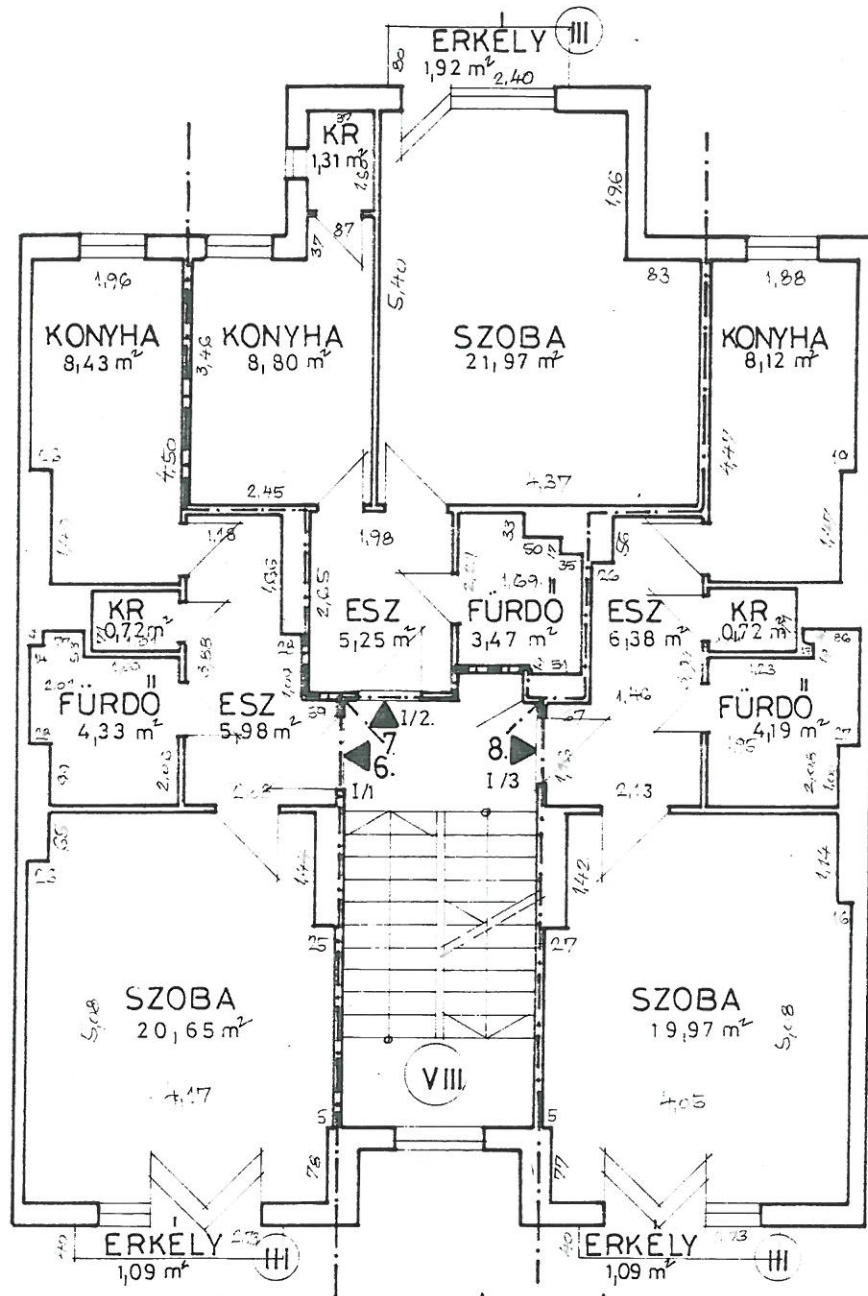
Készült: 1991. SZEPTEMBER 1. hó 1-71/0
 Tervező: SÁTORI IMRE
 OKM. MÉRNÖK
 É-2/01-595
 1141 BP., LIPÓTVÁR U. 14

Rajzszám:

3



I. EM. ALAPRAJZ M 1:100



ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA 62/C.

Tervfajta: FELMÉRÉSI TERV
 A munka címe: BP. XIV. ERZSÉBET KIRÁLYNÉ U. 62/C

Lépték: 1:100

Készült: 1991. SZEPT. hó

Tervszám: T-71/0

Rajzszám:

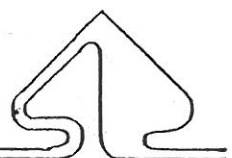
A munka tárgya: LAKÓÉPÜLET TÁRSASHÁZZÁ ALAKÍTÁSA

4

Hegrendelő:
 HEVIT KFT.
 Bp. XIV. KÖVÉR L. U. 70.

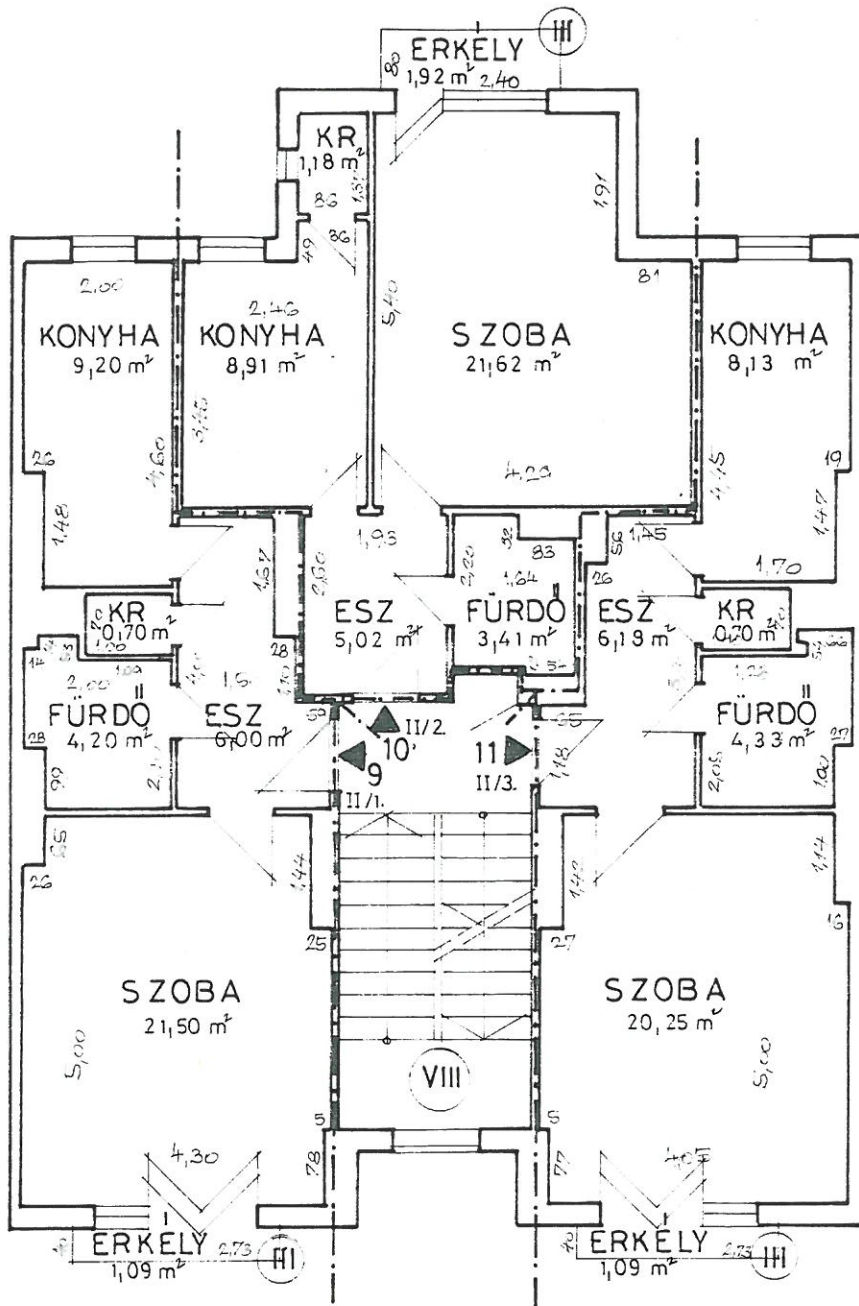
SZERKESZTŐ:
 SÁTORI IMRÉNE
 XIV. LIPÓTVÁR U. 14
 RAJZOLÓ:
 SÁTORI KRISZTINA
 XIII. HEGEDUS U. 8.

Tervező:
 SÁTORI IMRE
 O.K.E. MÉRNÖK
 É-2/01-595
 1141 BP. LIPÓTVÁR U. 14



II. EM. ALAPRAJZ

M 1:100



ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA 62/C.

Tervfajta: FELMÉRÉSI TERV Lépték: M=1:100 Készült: 1991.SZEPT 16 Tervezés: 1-71/0

A munka címe: BP. XIV., ERZSÉBET KIRÁLYNÉ U. 62/C.

A munka tárgya: LAKÓÉPÜLET TÁRSASHÁZZÁ ÁLAKÍTÁSA

Hegredelő: HEVIT KFT.
BP. XIV., KÖVÉR L. U. 70.

SZERKESZTŐ: SÁTORI IMRÉNE
XI, LIPÓTVÁR U. 14.
RAJZOLÓ: SÁTORI KRISZTIÁNA
XIII, HEGEDŰS U. 8.

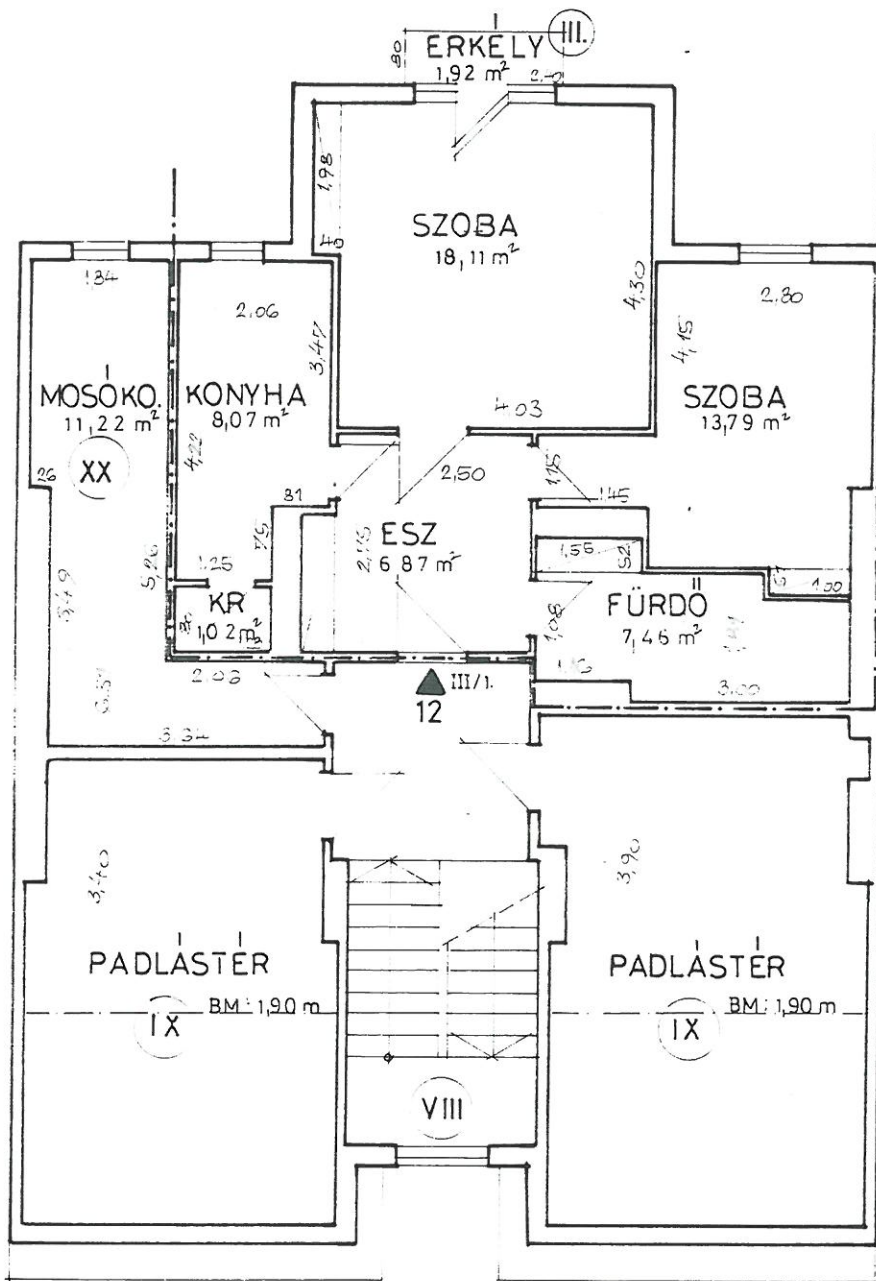
Tervező: SÁTORI IMRE
OKL. MÉRNÖK
É-2/01-595
1141 BP. LIPÓTVÁR U. 14

Rajzsám:

5



III.EM. (PADLÁS) ALAPRAJZ M 1:100



ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA 62/C

Tervfajta: FELMÉRÉSI TERV
 A munka címe: BP. XIV., ERZSÉBET KIRÁLYNÉ U. 62/C
 A munka tárgya: LAKÓÉPÜLET TÁRSASHÁZZA ALAKÍTÁSA

Hegrendelő:
 HEVIT KFT.
 Bp. XIV. KÖVÉR L. U. 70.

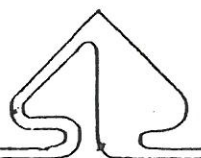
SZERKESZTŐ:
 SÁTORI IMRÉNE
 XIV. LIPÓTVÁR U. 14
 RAJZOLÓ:
 SÁTORI KRISZTINA
 XIII. HEGEDUS U. 8.

Készült: 1991. SZEPT. hó
 Tervszám: T-71/0

Tervező:
 SÁTORI IMRE
 OKL. MÉRNÖK
 É-2/01-595
 1141 BP., LIPÓTVÁR U. 14

Rajzszám:

6



Könczöl Beatrix, okleveles építésmérnök, statikus szaktervező
1145 Budapest, Thököly út 148., telefon: 06-20-289-6507, E-mail: konczol.beatrix@gmail.com

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

a Budapest, XIV. ker. Erzsébet királyné útja 62/c
alatti

LAKÓÉPÜLET SZERKEZETI MEGERŐSÍTÉSÉRE

Építtetők: a Társasház lakóközössége
(mb. képviselő Tóvízi Edit, 1183 Budapest, Csaba u. 29.)

Tervező:

.....

Könczöl Beatrix

okl. építésmérnök, statikus szaktervező

Budapest, XIV. Thököly út 148.

SZT – 2 01 0838, É – 2 01 4808 ÉKSZ 01-272/05

Budapest, 2008. október 25.

TARTALOMJEGYZÉK

Építési engedély iránti kérelem

Tulajdoni lapok

Társtulajdonosok hozzájárulása

Hivatalos helyszínrajz

Tervezői nyilatkozat

Közmű nyilatkozatok

ÁNTSZ

Tűzoltóság

Környezetvédelemi szakhatóság

***Megjegyzés:** a megerősítési munkák alatt ill. már korábban a közművek ki lettek kapcsolva. A kivitelező ideiglenes közműveket épít ki a munkálatok biztosítására és befejezéskor ezeket le is szereli. A ház közműveit ezt követően próbaüzem után kell visszaállítani az eredeti állapotba. Fenti okok miatt az Elektromos művek, Vízművek, Csatornázási Művek, Gázművek és Kéményseprő Vállalat nyilatkozására a kért engedélyhez nincs szükség.*

JELEN ENGEDÉLYEZÉSI TERV KIZÁRÓLAG AZ ÉPÜLET STATIKAI MEGERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZIK, AZ ÉLETVESZÉLY ÉS TOVÁBBI TÖNKREMENTEL MEGÁLLÍTÁSÁRA ÉS MEGSZÜNTETÉSÉRE.

A Statikai tervek elkészítésekor egy *új épület előírt szerkezeti szilárdságát* vettem alapul, az előírt biztonsági tényezőkkel.

Építészeti műszaki leírás

Statikai műszaki leírás

Bauxitbeton födémek megerősítésének statikai számítása

Megerősítés részletrajzai kiviteli szinten

Alaprajzok

PINCE	M = 1 : 50
ALAGSOR	M = 1 : 50
MAGASFÖLSÓDSZINT	M = 1 : 50
I.-II. EMELET	M = 1 : 50
III. EMELET/TETŐTÉR	M = 1 : 50

Hasznos alapterület számítása

Munkavédelem

Tervezői megjegyzés: Az épület szilárdságtani megerősítése az épületen belül történik (pillérek, tartók) ezért sem a külső homlokzat sem pedig a belső épületrészek (lakások alaprajza, nyílászárók, lépcsőház, pince, padlás) kialakítása nem változik; a meglévő és az újonnan megerősített épület alaprajzi és homlokzati jellege nem változik, így a régi és az új épületrészek ill. homlokzatkialakítás rajzai nem szükségesek.

Az épület külső hőszigetelése a későbbiekben megoldásra kerül – jelenleg erre pénz-fedezet nem áll rendelkezésre, viszont **az épület statikai megerősítése halaszthatatlan, életveszély elhárítása miatt.**

Amennyiben a meglévő kis alapterületű, udvari erkélyek és az utcai „francia-erkélyek” lebontásra kerülnek (szilárdsági mérésekre nem volt lehetőség, de szemrevételezéssel is látható a bauxitbeton tönkremenetele), úgy az új homlokzatokat hiánypótlásként a Társasház benyújtja, ami – megjegyzem – a homlokzat képét” igen kis mértékben befolyásolja; a környezetre vagy az utcakép kialakítására semmiféle hatása nincs.

MELLÉKLETEK

Jelem építési engedélyezési tervhez mellékletet nem adunk, de tájékoztatjuk az érintett Hatóságokat, hogy a megerősítési terv elkészülte előtt, és annak alapján készült „MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY” a tartószerkezetek Schmidt-kalapácsos vizsgálatról is. Kérésükre az eredményeket tartalmazó szakvéleményt átadjuk.

A jelenlegi állapot leírása a tervdokumentációban szerepel.

Tervezői nyilatkozat

Alulírott Könczöl Beatrix tervező kijelentem, hogy a Budapest, XIV. Erzsébet királyné útja 62/C szám alatti, 30289/15 hrsz. –ú hármás ikerház szélső traktusában keletkezett robbanás, majd tűz okozta – elsősorban a bauxitbeton szerkezeteket érintő – károsodás illetve az életveszély elhárítására, és az épület statikai megerősítési tervének elkészítésében a terveknél a jelen esetben érdekelt hatóságokkal a tervet egyeztettem és az alkalmazott műszaki megoldásoknál a legkedvezőbb megoldást választva jártam el; továbbá azok mindenben megfelelnek az általános érvényű és eseti hatósági előírásoknak; az országos MSZ és ágazati szabványok (OTÉK) előírásainak. A terveket a műszaki és munkavédelmi előírások alapján készítettem el; és ezek alól felmentés kérése nem vált szükségessé.

Budapest, 2008. október 20.

.....

Könczöl Beatrix

statikus szaktervező SZT-2 0838

okl. építészmérnök É-2 014804, ÉKSZ 01-2724/05

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

A Budapest, XIV ker. Erzsébet királyné útja 62/c épület az 1940 –es évek elején épült (az adatok eltérőek) kisméretű tömör téglafal felmenő szerkezettel, ill. a kéménylyukakat is magában foglaló pillérekkel. A vízszintes teherhordó szerkezet falazótégla betétes, bauxitbeton gerendás szerkezetből áll, melyre a főtartók, valamint a fiókgerendák egy része támaszkodik.

Az épület 3 traktusos, az utcával párhuzamosan két fő tartógerenda épült, kötöttük 0,80 – 1,00 m –ként szintén bauxitbeton fiókgerendák képezik a födém szerkezetét.

A lépcső szerkezete és a gyámolító gerendák szintén bauxitbetonból készültek.

Kivétel ez alól a pince, amelynek a bal oldali része alulbordás monolit vb. szerkezet.

Az épület 3 –as ikerház szélső tagja, a tervek szerint közös válaszfallal és átmenő gerendákkal. (feltárás nem történt)

A gázrobbanás és az azt követő tűz a bauxitbeton esetleges újrakristályosodását indította meg (szeizmikus hatás, magas hő és hideg – oltóvíz – hatása)

Az épület korábbi ÉMI- besorolása is „C” kategóriájú volt, ezt az állapotot rontotta tovább a fenti károsodás.

Az épület sorsának a megerősítésében két szempont játszott jelentős szerepet:

- A teljes megerősítésből kihagyható lett volna néhány födémszakasz, ami azonban a költségeket 1 -2 % -kal csökkentette volna; lévén, hogy a ház szerkezetének mintegy 80 % -a nem felel meg a minimális vb. szerkezetek erősségének.

- Az épület több lakása és a teljes lépcsőház is alá van dúcolva, ennek kiváltása szükséges.

A bontás ellen szólt a zárt sorú beépítés és az épület elhelyezkedése, valamint az a tény, hogy a talajmechanikai szakvélemény alapján a bontáskor a szomszédos épületek is elmozdultak volna, ha igen költséges módon (pl. cölöpalap kiépítése) ezt nem biztosítják

Ily módon a megerősítés költségei alig haladják meg a bontás költségeit - és innen kéne indulni 13 lakás felépítéséhez.

A megerősítés során az épület homlokzata szinte semmit nem változik, bár a hőszigeteléssel egybekötött homlokzat-felújítás javasolt – ebben az esetben a megerősítés költségeinek előteremtése is nagy feladat a Társasház tulajdonosai részéről.

Összefoglalva: a megerősítés során az utcakép nem változik, de egy olyan szerkezetű épület lesz a régi helyett, ami a mai szilárdságtani követelményeknek maximálisan megfelel, tehát biztonságos és ellentétben az épület (robbanás nélküli) 15 -20 múlva bekövetkező tönkremenetele helyett 60-80 évig nem szorul statikailag felújításra – persze megfelelő karbantartás mellett.

A megerősítési munkálatok alatt (cca. 6 hónap) szakaszosan néhány napra az épület előtt az Erzsébet királyné útjának egy kis szakasza le lesz zárva, illetve a szükséges forgalomelterelésről terv készül (kivilágítás, felhívó táblák, stb.) és Fővárosi engedéllyel lesz megoldva.

Budapest, 2008. október 25.

.....
Könczöl Beatrix, tervező

STATIKAI MŰSZAKI LEÍRÁS

ELŐZMÉNY:

Az épület vízszintes teherhordó szerkezeteinek 90 – 95 % -a bauxitbetonból készült, melynek kritikus állapotba kerülését előidézte a lakóház I. emeletén, a 7. sz. –ú lakásban bekövetkezett gázrobbanás és az ezt követő tűz, melynek következtében a lakóépület használhatatlanná, életveszélyessé vált.

Az illetékes hatóság elrendelte a ház kiürítését.

Az épületszerkezetek megerősítésére, figyelembe véve az elvégzett szilárdsági vizsgálat eredményét, olyan megoldást kellett keresni, amely hosszú távon biztosítja az épület rendeltetésszerű használatát és megépítése a környezetére nem fejt ki olyan hatást, mely azokban állagromlást idézne elő és a jelenlegi önsúlyból keletkező igénybevételeket nem, vagy csak kis mértékben növeli.

Fenti szempontok mérlegelése után, a teherhordó szerkezet megerősítésére acélszerkezetes megoldást javasolok.

A megoldások kis mértékben eltérnek egymástól, de minden esetben a meggyengült szerkezetek teljes alátámasztását irányozzák elő; az alátámasztó acélszerkezetről történő felékeléssel biztosítva az együttműködést.

Pinceszint: (pince feletti födém)

A helyszíni szemlék során, a pinceszinten igen rossz állapotot találtam.

A padló burkolata szeméttel, sittel és különböző lomokkal telített. A padozat és a falak (különösen a szélsők) nedvesek, a páratartalom igen magas. A különböző ellátó vezetékek sokasága nehezíti a feltárási munkákat.

A födém szerkezet a baloldali, udvari részen alulbordás v.b. födém portland cement adagolással; a többi részen felülbordás, téglabetétes lemezszerkezet készült.

A beton szilárdsága a kis fesztávra megfelelő, de a mindenütt kilátszó, beton takarórétegét vesztett acélbetétek korróziója, szinte a teljes felületen jelentkezik. Egyes bordáknál – az óvóhelynek kialakított részen – lemezesen szétvált acélkorrózió jelentkezik.

A pincéből induló téglapillérek habarcs-hiányosak, a fugák egy-egy részéből a habarcs teljesen hiányzik. A födém 0,90 – 1,20 m – es rekeszekkel aláfalazott (ld. rajz melléklet)

ELVÉGZENDŐ MUNKÁK:

A pincét teljesen ki kell takarítani. Az útban lévő vezetékeket el kell távolítani, hogy a teljes födém kezelhetővé váljon.

Az első ütemben az óvóhelyi részt kell javítani. A lelazult vakolatot gyenge ütögetéssel, kaparással el kell távolítani, a kilátszó vasakat réz kefével (smirglivel) finoman le kell dörzsölni. Az így megtisztított felületet magasnyomású cementtejjel be kell vonni. (Gúzolás.) A javítandó felületre rabc hálót kell erősíteni; a gerendákon legalább 10 cm magasságig felvezetve, utána egy újabb gúzolás következik 2 – 4 mm vastagságban; majd a még nedves felületre fel kell hordani 2 cm cementvakolatot *víz záró* kivitelben, hogy az újabb acélkorróziót megakadályozzuk.

A téglapillérek habarcs-hiányos részeit ki kell tölteni H 25 – ös habarccsal, majd a P₁ – P₂ – P₃ – P₄ – P₅ – P₇ – P₈ jelű pilléreket a sarkoknál L100-100-21 acélok beépítésével kell függőlegesen ellátni és ezeket **■** 5-60 – as laposacél hevederekkel 80 cm – ként ellátni. Az L acél és a heveder hegesztett kapcsolattal rögzítendő. Az így kialakuló acélköpeny acélszerkezete a szilárd padlótól a mennyezetig ér, a hevederek innen indulnak.

Ezután a rekeszek kisméretű téglából készült válaszfalainak visszafalazását kell elvégezni, szorosan a kijavított szerkezetiig.

A pince padozatát 5 cm kavicságyra helyezett 8 cm beton lemezzel kell burkolni, saját levében simítva.

Ugyanezen munkákat kell elvégezni a pince raktár és előtéri helyiségeiben is.

A pince nedvességtartalmát csökkenteni kell, a természetes szellőzést az udvari ablakokba helyezett ventilátorokkal kell segíteni. (részleteket ld. a rajz mellékleten.


A pincerekeszek falai a födém szerkezet alátámasztását is szolgálják, ezzel a födém olyan kifeszített alakul, hogy a kijavítás után alkalmas lesz a terhek és hatások biztonságos felvételére.

A munkák elkészülte után a rendszeres karbantartásról gondoskodni kell. A pillérek acélköpenyét rozsdavédő mázolóval kell ellátni, *a beépítés előtt és után egyaránt.*

Alagsor: (alagsor feletti födém)

A lakások külső falai, ill. a lépcsőházi közlekedő falainak alsó része az udvar felé nedvesek, kapilláris vízfelszívódás miatt. Vízzintes falszigetelés nincs, a kertben az esővíz a falak tövében gyűlik össze.

A födémek az utcával párhuzamosan futó felülbordás téglabetétes födémek.

A téglapillérek állapota közepes, helyenként a vakolat levált. Acélköpenyes erősítésük indokolt. L 80-80-10 acélköpenyt kapnak a sarkoknál a P₁ – P₂ – P₃ – P₄ – P₅ jelű pillérek. A szögacélokat a pillérek sarkaira kell építeni és 80 cm –ként  5-80 laposvas hevederrel kell összekötni, hegesztéssel. (ld. rajz melléklet)

A felülbordás téglabetétes födém gerendái 25 cm szélesek és 26 cm magasak. Részben kiváltógerendák, részben falba kötnek be és ott az utcával párhuzamosak. Megerősítésként 2 db [100 –as acéltartó aláfeszítésével oldjuk meg. (ld. rajz melléklet) A gerendákat az aláépített acélszerkezetről, acéllemezekkel kell ékelni, 80 cm –ként. A gerenda kiosztása –kis eltérésekkel– 1,00 m –ként történt. Az acéltartó alsó

síkjára 12 mm -es gipszkarton álmennyezet kerül minden szinten.
(Kívánság szerint körbe is lehet burkolni de a fenti megoldás kivitelezése egyszerűbb és esztétikusabb is.)

Magasföldszint (felett lévő födém)

A lakások állapota rossz. A szerkezetek erős lehajlást mutatnak. Ezen a födémén történt a gázrobbanás.

A szerkezet lényegében az alatta lévővel; felülbordás bauxitbetonból készült, válaszfal lap betétes födém.

A bordák merőlegesek az utcára és 1,00 m -ként helyezkednek el. A lényegében 3 részre osztott területet 2 db főtartó osztja meg, a B_{1,2,3} és a C_{1,2,3} jelűek.

A téglapillérek viszonylag jó állapotúak.

A födém szerkezet megerősítésre szorul. A fiókbordákat 2 db [100 acéltartóval erősítjük meg, a tartó alá építve, mely a B és C jelű tartók alá épített 2 db [140 -es tartóba csatlakozik. (ld. rajz melléklet)

A téglapillérek itt is meg kell erősíteni. A P₄ - P₅ - P₆ jelű pillérek L 80-80-10 -es szögacél köpenyt kapnak, melyet ■ 5-80 laposvas hevederekkel kell 80 cm -ként hegesztéssel összekötni.

Az acéltartókat a betonszerkezethez fel kell ékelni. (ld. rajz melléklet)

I. emelet (feletti födém)

Ezen a szinten történt a robbanás.

A lakások kiégtek, a válaszfalak ledőltek illetve nagy mértékben elhajoltak; a födémek elmozdultak, igen erős lehajlást szenvedtek, különösen a robbanás feletti födém szakasz.

A betonszerkezetekben mért szilárdságok alacsonyok, a gerendákon repedések láthatók.

A szerkezet elhelyezkedése, ill. kialakítása megegyezik az alatta lévővel.

Mind az alsó mind pedig a felső födémen sok helyen történt feltárás (illetve a robbanás és a tűz következtében láthatóvá vált a szerkezet) így ez az a födém, amelyről a legtöbb információval rendelkezünk.

A födémek megerősítési módjának kiválasztása lényegében ezen a födémen végzett vizsgálatok értékelése alapján történt és a számítások alapját is ez képezte.

A téglapillérek megerősítése lényegében az alatta lévőhöz hasonlóan történik. A P₂ – P₄ – P₅ – P₈ jelű pilléreket kell L 80-80-100 acélköpennyel ellátni és 80 cm –ként ■ 5-80 laposvas hevederekkel ellátni.

A födémeket a felsőbordák alá épített 2 x [100 acéltartóval, a B és C jelű keresztartókat 2 db [140 méretű tartóval kell aláfogni. Az acéltartókról a betonszerkezetet fel kell ékelni 0,1 – 20 mm –es 10/10 lemezdarabokkal.

Az acélszerkezeteket rozsdamentesítő bevonattal kell ellátni. A beépítés a korábbiakkal lényegében azonos. (ld. rajz melléklet)

Ezen a födémszinten az építés során elvégezhető teljes feltárás függvényében egyéb megerősítés is szóba jöhet. (Pl. nem költségesebb, de jobb végleges megoldást adhat a födém szerkezet szakaszos elbontása és monolit vb. födém kialakítása.)

II.emelet (feletti födém)

A födém szerkezet és megerősítési módja megegyezik az I. emelet feletti födémmel: rossz állapotú.

A beépítendő acélszerkezetek méreteikben és a beépítés módjában (elrendezés, csomóponti megoldások) is egyezők.

Ezen a szinten a pillérek állapota jónak mondható.

Külön kell foglalkozni viszont a padlásterek (egy részén már megerősített) alsó födém szerkezetével. Itt (a II. em. 9. és 11. számú lakás lakószobája) a megerősítés felülről – a padlástérből – történik.

III. emelet (padlás födém)

A födém szerkezet baloldali, utca felőli részét az ÉMI tervei alapján megerősítették.

A megerősítés acélgerendás függesztett szerkezettel történt. A födém szerkezet a jobb oldali részen nem lett megerősítve. A padlás felől a födém hőszigeteletlen és a betonszerkezetek gyenge minőségűek. Ezen a szakaszon célszerű az ÉMI által tervezett megerősítést elkészíteni és a födém szerkezeteket mindkét oldalon az előírt hőszigeteléssel ellátni.

A lakás feletti födémek állapota igen rossz. A szerkezeteken jelentős lehajlások észlelhetők. A zárófödém bordáin és főtartóin repedések találhatók. Ezek tágassága 0,1 – 1,8 mm között változik.

A szilárdsági vizsgálatok eredményei igen eltérőek (nagy szórást mutatnak); egyes helyeken nem mérhető, máshol 2,10 – 2,20 N/mm². A födém erősítését el kell végezni, I. – II. födémeknél alkalmazott acélgerendás aláépítéssel és felékeléssel.

A főtartókat (B₁, B₂, B₃ – C₁, C₂, C₃) 2 db [140 acéllal, a fióktartókat 2 db [100 – as acéltartóval kell aláfogni. (ld. rajz melléklet)

Az épület udvari erkélyeinek teljes lebontása célszerű, mivel kimutatható szilárdsággal nem rendelkeznek, szétmállott állapotban vannak.

A bontást aládúcolt állapotban vágással kell megoldani.

A lépcsőház szerkezete előregyártott műkö fokokkal, bauxitcement adagolású vasbeton lemez pihenőkkel, bauxitbeton gerenda gyámolítással készült. A szerkezeten kisebb repedések találhatók, a lépcsőkarok állapota megfelelőnek ítéelhető. A lépcső szerkezet a karok és pihenők találkozásánál minden szinten alá van dúcolva fa oszlopokkal, keretszerűen. A dúcolás megfelelő állapotú és jelenleg a biztonságos, ideiglenes használatot biztosítja.

A faszerkezetű dúcolást véglegesen acélszerkezetű alátámasztással kell

megoldani, melyet a többi szerkezet megerősítésével együtt lehet beépíteni. (ld. a rajz mellékletet.)

ÖSSZEFOGLALÁS, KIVITELEZÉSI JAVASLAT

A kivitelezési munkák során további feltárások is szükségessé válhatnak, ezeket csak az érintett szerkezet ideiglenes alátámasztása mellett, a lehető legkisebb rezgés okozásával, *statikus javaslat alapján és felügyelete mellett* javaslom elvégezni. Ugyan ez vonatkozik mindenféle átalakításra, teherátrendezéssel vagy növeléssel járó beavatkozásra is.

Anyagot tárolni a megerősítés nélküli födémen tilos! A *válaszfal lap betétes lemezekre ráállni tilos*, hiszen a bauxitbeton szerkezetek teherbírása jelentősen lecsökkent, lehajlásuk nagyobb a megengedettnél és számtalan hajlításból és nyírásból eredő repedés található rajtuk.

A robbanás és a tűz hatására az I. emelet alatti és feletti szerkezetek eljutottak a teljes tönkremenetel határáig, ezért ezeken a helyeken a megerősítés is csak szakaszosan végezhető, védő dúcolás mellett. Különösen nagy gondot kell fordítani a balesetveszély elhárítására. Egy munkahelyen legalább két munkásnak kell jelen lenni, egyedül az épületben dolgozni tilos.

A munkálatokat alulról felfelé haladva kell végezni, –és az acélszerkezetes megerősítést mindig a pillérek megerősítésével kezdve– tehát először a pince szerkezeteit kell megerősíteni.

Célszerű lenne a födémek összsúlyának a csökkentése (salak-feltöltés, felesleges aljzatbeton eltávolítása; új válaszfalak esetében phoro-term agyag használata, stb.)

Erre van lehetőség és a szükséges alaptestek megerősítése – a beépített acélszerkezet többlet terhelése miatt – is esetlegesen elkerülhető.

Budapest, 2008. május 28.

.....
Könczöl Beatrix olk. építészmérnök, statikus szaktervező

SZT-2 01 0838, É – 2 01 4804

MEGERŐSÍTÉSHEZ STATIKAI SZÁMÍTÁS

MAGASFÖLDSZINT, I., II. EMELET

FELÜLBORDÁS, VÁLASZFALLAP BETÉTES FÖDÉMEK ERŐSÍTÉSE

A megerősítés során, figyelembe véve az elvégzett szilárdsági vizsgálatok eredményeit, abból indultam ki, hogy a meggyengült szerkezetek a saját önsúlyuk hordására képesek. A méretezésnél, a legkedvezőtlenebb tartószerkezeteket vettem figyelembe, de az erősítő szerkezetek a kisebb igénybevételeknél is azonos teherbírásúak.

Az erősítés a födém szerkezetek aláfogásával történik, acélszerkezettel.

TERHELÉS:

salakfeltöltés $0,20 \text{ m} \times 1100 \text{ kg/m}^2 = 220 \text{ kg/m}^2$

aljzatbeton $0,06 \text{ m} \times 2200 \text{ kg/m}^2 = 126 \text{ kg/m}^2$

burkolat $0,03 \text{ m} \times 1900 \text{ kg/m}^2 = 57 \text{ kg/m}^2$

ÖSSZESEN: $403 \text{ kg/m}^2 \times 1,1 = 443 \text{ kg/m}^2$

hasznos teher $150 \text{ kg/m}^2 \times 1,2 = \underline{180 \text{ kg/m}^2}$

623 kg/m²

$l_{\max} = 5,40 \text{ m}$, $l_{\min} = 3,30 \text{ m}$, $l_{\text{közép}} = 4,80 \text{ m}$ ($l_0 = 4,8 \times 1,05 = 5,00$)

bordára jutó terhelés: $0,85 \times 623 = 523 \text{ kg/fm}$

$$M_{+\max} = \frac{523 \times 5^2}{2000} = 1634 \text{ kgm}, \quad \sigma_{\text{VH}} = 2000 \text{ kg/cm}^2 \quad (20 \text{ N/mm}^2)$$

$$K_{\text{sz}} = \frac{163400}{2000} = 81,6 \text{ cm}^3 \quad \text{alkalmazva } 2 \times [100 \quad K_{\text{eff}} = 82,4 \text{ cm}^3$$

Főtartó: (C₁, C₂, C₃ – B₁, B₂, B₃) $l_{1c} = 3,00 \text{ m}$ $l_{2c} = 2,80 \text{ m}$ $l_{3c} = 3,00$
m

$$l_{1b} = l_{3b} = 3,60 \text{ m} \quad l_{2b} = 2,50 \text{ m}$$

Terhelés: $(4,70/2 + 3,60/2) \times 623 = 2585 \text{ kg/fm}$

$$l_0 \text{ mért} = 3,00 \times 1,05 = 3,15 \text{ m}$$

$$M_{\text{Max}}^+ = \frac{2585 \times 9,9}{8} = 3199 \text{ kgm}$$

$$\sigma_{\text{VH}} = 200 \text{ kg/cm}^2 \quad K_{\text{sz}} = \frac{319900}{2000} = 159,95 \text{ cm}^3$$

alkalmazva $2 \times [14 \quad K_{\text{eff}} = 172,8 \text{ cm}^3$

.....

Könczöl Beatrix tervező

HASZNOS ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁS

Az épület hasznos alapterülete a 13 lakás, a két műhely és a lépcsőház hasznos alapterületéből áll.

A padlás beépítetlen része, valamint a pince ide nem sorolható

ALAGSOR:

1.sz. lakás	31,36 m ²	
2.sz. lakás	23,80 m ²	
szersz. fülke	1,28 m ²	
közlekedő	8,80 m ²	
lépcsőház (+ előtér)	18,08 m ²	
fodrászat	23,04 m ²	
gipszöntő műhely	16,50 m ²	
hasznos szintterület		122,86 m ²

MAGASFÖLDSZINT

1.sz. lakás	40,31 m ²	
2.sz. lakás	39,15 m ²	
3.sz. lakás	40,25 m ²	
lépcsőház	15,00 m ²	
hasznos szintterület		134,71 m ²

I.EMELET

hasznos szintterület		134,71 m ²
----------------------	--	-----------------------

II.EMELET

hasznos szintterület 134,71 m²

III.EMELET

lakás 58,54 m²

mosókonyha 4,44 m²

lépcsőház 10,00 m²

hasznos szintterület 72,98 m²

ÖSSZES HASZNOS ALAPTERÜLET 599,97 m²

KEREKÍTVÉ 600,00 m²

MUNKAVÉDELEM

Az építkezés alatt a vonatkozó szakmai, ágazati szabványok; a munkavédelmi és biztonságtechnikai valamint tűzrendészeti előírások betartandók.

Ebben az esetben külön ki kell emelni, hogy az épület életveszélyes – a szerkezet a szilárdsági felmérések alapján a saját súlyát tudja viselni, un. hasznos terhelés felvétele egyes helyeken kérdéses.

- Az építkezés során bárhol egyedül tartózkodni tilos!
 - Az építési területen (szinten) építési szerkezet tárolása tilos! – azokat egyenként kell a beépítés helyszínére szállítani!
 - Az előírt technikai utasításokat be kell tartani! (pl. ütve- fúró gép használata tilos)
 - A tartószerkezet beépítésének sorrendjére és az alkalmazott műszaki megoldásokra különösen ügyelni kell!
 - ***Az építkezés csak állandó, statikus mérnök felügyelete mellett végezhető.***
-

Megjegyzés:

Felhívom az építető figyelmét, hogy az engedélyezett tervtől való esetleges eltérést csak a tervező jóváhagyásával lehet elvégezni és az építésügyi hatósággal előzetesen egyeztetni kell.

Budapest, 2008. október 25.

.....

Könczöl Beatrix

statikus szaktervező SZT-2 0838

okl. építészmérnök É-2 014804, ÉKSZ 01-2724/05



Utcakép



volt lakás



Lakóház



volt lakás



Lépcsőház



Lépcsőház



volt lakás



volt lakás



volt lakás



volt lakás



volt lakás



Lépcsőház



volt lakás



volt lakás



Udvar



volt lakás



volt lakás



volt lakás



volt lakás



volt lakás



volt lakás



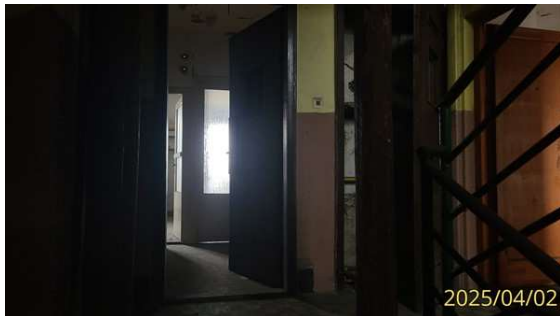
volt lakás



volt lakás



volt lakás



Lépcsőház



volt lakás



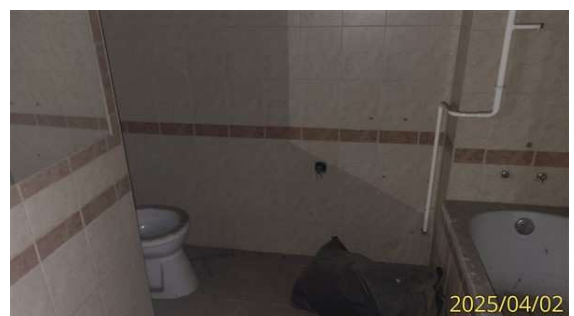
volt lakás



volt lakás



volt lakás



volt lakás



volt lakás



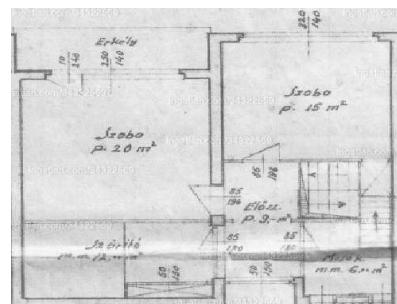
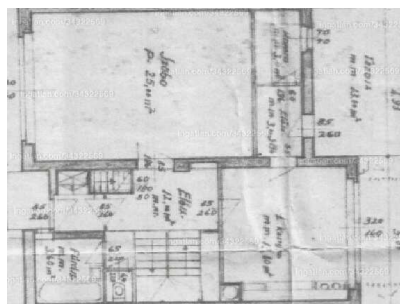
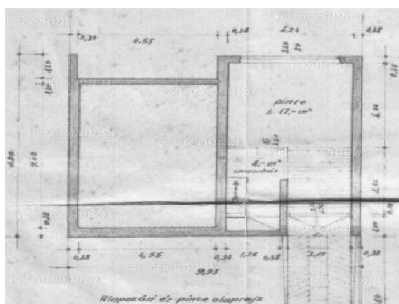
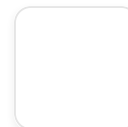
Lépcsőház



Padlástér



Padlástér





Budapest XIV. kerület, Fűrészes köz

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
87 millió Ft	123 m²	229 m²	3 + 1 fél

Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és WC	külön és egyben is
Építés éve	1950 és 1980 között	Kilátás	kertre néz
Komfort	duplakomfortos	Tetőtér	beépíthető
Épület szintjei	2	Pince	van
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Akadálymentesített	nincs megadva		

Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás 	106 m³/hó	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás 	51 kWh/hó	Napelem	nincs
Rezsiköltség	60 Ft/hó	Szigetelés	nincs
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Zártsorúan beépített, részben alapincézett összközműves, duplakomfortos ház, elő és hátsókerttel, fákkal, cserjékkel beültetett parkosított téglalap alakú sík területen. Beépítettség 36% (az övezeti

előírások szerint a beépíthetőség 40%) Jelenleg pince- földszint- emelet elosztású, beépíthető tetőtérrel, (max további 40m² nyerhető). Beton sávalap, téglafalazat vasbeton födémmel.

Terasz 13 m², erkély 5 m², pince 17m².

Előszobák: 12m², 3m² és 9 m²,

Konyha 14 m², ablakos kamra 3m², fürdőszoba 3,6 m² és 3,17m² , toalett 0,8 m².

Szobák: 25m², 20m², 15m² és 6m².

CSOK szerinti hasznos alapterület 114m².

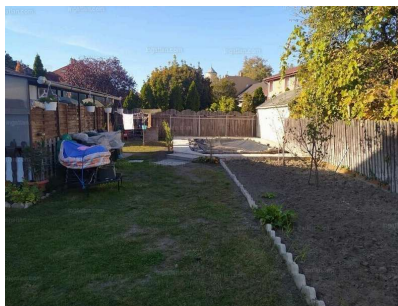
További kérésre fényképet, alaprajzot, műszaki leírást tudok küldeni.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34322569>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Zám Tibor
Zám Tibor

+36 20 957 8128



Budapest XIV. kerület, Lipótvár utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
89,90 millió Ft	40 m ²	330 m ²	1

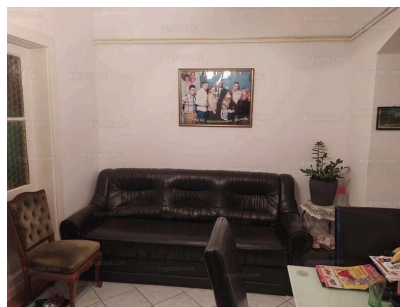
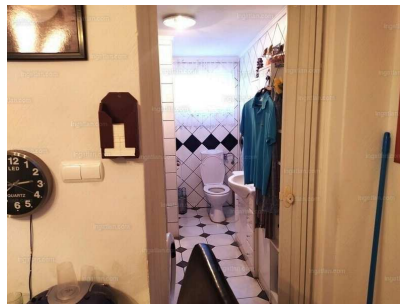
Ingatlan állapota	jó állapotú	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	1981 és 2000 között	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Eladó egy bájos kis családi ház Zuglóban! Az épület a szomszéd házzal közös fallal épült de teljesen önálló, egy kis családi ház minden előnyével. A 330 m²-es telken, 40 m² alapterülettel + 22 m² fedett terasszal várja a csendes kertvárosi környezetet kedvelő új tulajdonosát. Az épület állaga kiváló,

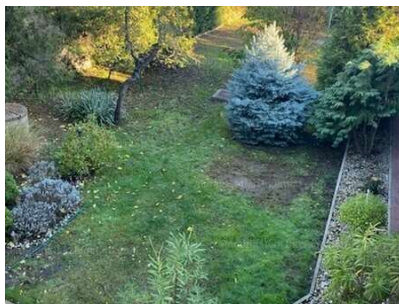
teljesen újszerű. A fűtés alapvetően gáz cirkó, de inverteres klímával is rendelkezik, ami nyáron a kellemes hűtést biztosítja. Radiátoros és padlófűtés is kiépítésre került, ez utóbbit jelenleg nem használják. A kertben medence, feszített víztükörrel (9x6x1,5 m) melynek vízellátását saját fúrott kút biztosítja. A környék csendes, kertvárosias, családi házas a környezet. Hívjon, kérdezzen, nézzük meg!

89900000 Ft

Referencia szám: HZ053778



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34647669>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

Ár
148,60 millió Ft

Telekterület
620 m²

Beépíthetőség	30%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	van

BERUHÁZÓK FIGYELMÉBE AJÁNLOM!

620 M2-ES TELEK KIVÁLÓ LOKÁCIÓVAL ELADÓ!

A telken jelenleg egy erősen felújítandó/ bontandó ház áll, a környező szomszédságban jó állapotú 8-10 lakásos társasházak épültek.

Övezeti besorolás: LK-1/2, beépíthetőség 30%, épületmagasság 12,5 m, zöldfelületi mutató 55%, terepszintalatt 40%.

A TELEKRE AKÁR 10 LAKÁS IS ÉPÍTHETŐ!

Az ingatlan kiváló lokációval rendelkezik, sétatávolságra szinte minden megtalálható, fontosabb csomópontok, vásárlási lehetőség, közel az újonnan épülő Zugló központ .

Amennyiben bármi kérdése lenne, kérem keressen bizalommal, az ingatlan rugalmasan megtekinthető

előre egyeztetett időpontban a hét bármelyik napján.

Ügyfeleink részére BANKFÜGGETLEN hitelügyszintező!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33857702>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 108-110.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
60,50 millió Ft	42 m²	2

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	2025	Tájolás	délkelet
Komfort	összkomfortos	Kilátás	utcai
Emelet	1	Erkély mérete	nincs megadva
Épület szintjei	6	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Lift	van	Tetőtér	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Parkolás	udvari beálló - megvásárolható
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolóhely ára	nincs megadva
Akadálymentesített	igen		

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	hőszivattyú
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van - 15 cm
Rezsiköltség	nincs megadva		

Közös költség **nincs megadva** | Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Budapest 14. kerületében, Zugló szívében korszerű építészeti megoldásokkal épülő Erzsébet 108 lakóparkban kínálunk megvételre modern, fiatalos otthonokat.

A barátságos megjelenésű épületeket, a korszerű, jól használható helyiségek, praktikus elrendezés és világos életterek jellemzik. A két épületből álló korszerű lakóparkban a fűtési és hűtési energiát környezetbarát levegős-hőszivattyú rendszer biztosítja. A hőleadók a mennyezetbe épített, szabad szemmel nem látható hűtő-fűtő rendszerek, melyekkel a helyiségek hőmérséklete egyedileg szabályozható, akár intelligens/okos hálózat részeként.

A lakás kínálatunk változó, a kisebb alapterületű stúdió lakásoktól az akár több hálósobával rendelkező otthonok széles választéka elérhető. A kínálatnak köszönhetően az első lakást kereső fiatalok, a CSOK+ nyújtotta lehetőségeket kihasználni szándékozó családok, vagy akár a befektetési céllal vásárlók is megtalálhatják álmaik otthonát. Az épület tervezett átadása 2025. III. NEGYEDÉV

Az Erzsébet 108 otthonai Zugló dinamikusan fejlődő részén helyezkednek el. A beruházás 2 épületből áll, mely során összesen 203 lakás épül. A földszinten kertkapcsolatos lakások találhatóak

Minden lakás egyedi hőmennyiség mérővel, vízórával, illetve elektromos mérőórával felszerelt. A meleg víz előállításáról a központi gépészeti helyiségekben elhelyezett fali gázkazánok gondoskodnak. A mélygarázsba fűtött rámpán keresztül lehet lejutni. Garázs és tároló vásárlásra is van lehetőség. Áraink minimum 30%-os önerő megfizetése esetén érvényesek, azonban lehetőség van akár 10%-os önerővel is lakást vásárolni, melynek feltételeiről értékesítő Kollégáinkon keresztül tájékozódhatnak.

Az ár,- és az elvárt fizetési ütemezés változtatásának jogát fenntartjuk.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34666913>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 108-110.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
72 millió Ft	44 m²	2

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	2025	Tájolás	délkelet
Komfort	összkomfortos	Kilátás	utcai
Emelet	3	Erkély mérete	8 m²
Épület szintjei	6	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Lift	van	Tetőtér	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Parkolás	udvari beálló - megvásárolható
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolóhely ára	nincs megadva
Akadálymentesített	igen		

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	hőszivattyú
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van - 15 cm
Rezsiköltség	nincs megadva		

Közös költség **nincs megadva** | Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Budapest 14. kerületében, Zugló szívében korszerű építészeti megoldásokkal épülő Erzsébet 108 lakóparkban kínálunk megvételre modern, fiatalos otthonokat.

A barátságos megjelenésű épületeket, a korszerű, jól használható helyiségek, praktikus elrendezés és világos életterek jellemzik. A két épületből álló korszerű lakóparkban a fűtési és hűtési energiát környezetbarát levegős-hőszivattyú rendszer biztosítja. A hőleadók a mennyezetbe épített, szabad szemmel nem látható hűtő-fűtő rendszerek, melyekkel a helyiségek hőmérséklete egyedileg szabályozható, akár intelligens/okos hálózat részeként.

A lakás kínálatunk változó, a kisebb alapterületű stúdió lakásoktól az akár több hálósobával rendelkező otthonok széles választéka elérhető. A kínálatnak köszönhetően az első lakást kereső fiatalok, a CSOK+ nyújtotta lehetőségeket kihasználni szándékozó családok, vagy akár a befektetési céllal vásárlók is megtalálhatják álmaik otthonát. Az épület tervezett átadása 2025. III. NEGYEDÉV

Az Erzsébet 108 otthonai Zugló dinamikusan fejlődő részén helyezkednek el. A beruházás 2 épületből áll, mely során összesen 203 lakás épül. A földszinten kertkapcsolatos lakások találhatóak

Minden lakás egyedi hőmennyiség mérővel, vízórával, illetve elektromos mérőórával felszerelt. A meleg víz előállításáról a központi gépészeti helyiségekben elhelyezett fali gázkazánok gondoskodnak. A mélygarázsba fűtött rámpán keresztül lehet lejutni. Garázs és tároló vásárlásra is van lehetőség. Áraink minimum 30%-os önerő megfizetése esetén érvényesek, azonban lehetőség van akár 10%-os önerővel is lakást vásárolni, melynek feltételeiről értékesítő Kollégáinkon keresztül tájékozódhatnak.

Az ár,- és az elvárt fizetési ütemezés változtatásának jogát fenntartjuk.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34667056>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Róna utca 129.

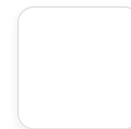
Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
74,90 millió Ft	50 m²	2

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	2026	Tájolás	délnyugat
Komfort	összkomfortos	Kilátás	utcai
Emelet	földszint	Erkély mérete	nincs megadva
Épület szintjei	7	Kertkapcsolatos	nem
Lift	van	Tetőtér	nem tetőtéri
Belmagasság	nincs megadva	Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	5,50 MFt
Akadálymentesített	igen		

Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	padlófűtés, hőszivattyú
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva		



Budapest XIV. kerület, Telepes utca

Eladó beálló

Ár
5,50 millió Ft

Alapterület
13 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

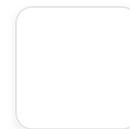
Parkolóhelyek száma **1**

Építés éve **2001 és 2010 között**

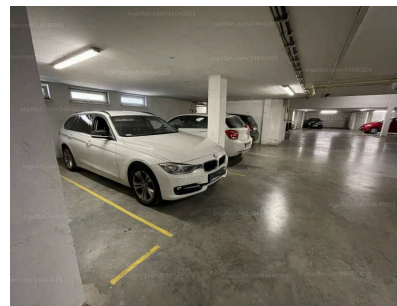
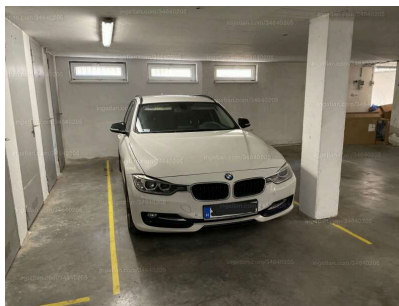
Teremgarázs gépkocsi beálló, 13 nm. Közös költség 2508 Ft/hó.

Befektetésnek is kiváló, akár bérlővel együtt. Befektetőknek egyedi ajánlatban több budapesti beálló és tároló. Kérjen fotót és bővebb információt!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34266568>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



+36 20 484 6116



Budapest XIV. kerület, Cinkotai út 109.

Eladó teremgarázs hely

Ár
5,80 millió Ft

Alapterület
13 m²

Ingatlan állapota **jó állapotú**

Parkolóhelyek száma **1**

Építés éve **2001 és 2010 között**

Eladó a XIV. kerületben a Cinkotai út 109. szám alatt egy teremgarázs hely, ami egy modern mélygarázsban található.

A parkolóhely tágas és magas. A leparkolás egyszerű, egy közepes vagy akár nagyobb kategóriájú autó is kényelmesen elfér. Könnyen megközelíthető.

Azonnal bitokbavehető. A garázshelyhez hálózati töltési pont kiépíthető.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34640205>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Dorozsmai utca 211.

Eladó teremgarázs hely

Ár
6 millió Ft

Alapterület
12 m²

Ingatlan állapota **újszerű**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Építés éve **2001 és 2010 között**

Zuglóban a Zöldváros lakóparkban, a Levendula lakópark lakóinak is kiváló helyen eladó elektromos töltővel felszerelt teremgarázshelyek eladók.

Eladó mélygarázs beálló engedélyezett, egyedi mérőórás elektromos autó töltési lehetőséggel, biztonságos társasházban! Bp. Zugló Hely: Bp. XIV. ker. Dorozsmai utca 211-213. A ház 2005-ben épült.

Bejutás: távirányítóval nyitható kapun keresztül (utcáról és épületbe történő behajtásnál is zárt kapu van)

Biztonság: 24 órás biztonsági őrséggel és kamerákkal védve. Nagyon biztonságos!

Tulajdoni viszony: adott beálló száma az ingatlannyilvántartásban szerepel, a teljes mélygarázs osztatlan közös tulajdon, az adott mélygarázsra kizárólagos használati joggal (más nem állhat rá a beállóra és nem is szokott),

Közös költség: havi 4.000 Ft

A beállón egyedi mérőórás, egyéni elszámolású elektromos autó töltőhely került kiépítésre. A házban a töltési lehetőségek száma erősen korlátozott.

A mélygarázs nem ázik be, száraz, szellőzik, télen is nulla fok felett a hőmérséklet.

3 db elektromos töltős hely, 4 töltő nélküli hely, 4 felszíni beálló.

Egyben , vagy külön is megvásárolhatók, bérlőkkel együtt is, így befektetésnek is kiváló.

Elektromos töltős teremgarázshely- 6,5 M

Teremgarázshely - 6 M

Felszíni beálló- 2,8 M

Együtt is megvásárolható.

Várjuk érdeklődésüket

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33550625>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.