

1143 Budapest, Gizella út 14-16. szám alatti
32548 hrsz.-ú

Beépítetlen terület

Forgalmi értékbecslése

<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:	2025.11.03.
A vizsgálat célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása döntés előkészítő folyamathoz
<i>Ügyfél neve:</i>	Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

Összefoglaló tábla

Ingatlan címe:	1143 Budapest, Gizella út 14-16.
Ingatlan hrsz.-a:	32548
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Beépítetlen terület
Vizsgált ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	2 210 m ²
A vizsgált ingatlan nettó forgalmi értéke:	665 700 000,- Ft

Kecskemét, 2025. november 03.



.....
Tóth Ferenc
Szakokl. Közgazdasági, építész-mérnök
Ingatlanforgalmi szakértő, Értékbecsítő
78/1993
EUFIM 118/2004
Igazságügyi szak. Nyilv. Szám: 009026

Előzmények

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízta társaságunkat a 1143 Budapest, Gizella út 14-16. (32548 hrsz.) szám alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2025. október 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-tulajdoni lap másolat 2025.10.22
- Térképkivonat 2025.10.27.
- Övezeti előírás
- E-közmű térkép

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 részleghajlástól 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. november 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:	1143 Budapest, Gizella út 14-16.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1143 Budapest, Gizella út 14-16.
Ingatlan hrsz.-a	32548 hrsz.
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Beépítetlen terület
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	2 210 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	306741/1/2007/07.11.20 bh alapján Egyéb 32548 és 32549 hrsz.-ú ingatlanok egyesítve 32548 hrsz. alatt a T-79804 sz. térrajz alapján. 71015/2/2010/10.10.18 bh alapján VezetékJog 2 m ² területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára. 37535/2/2011/11.02.21 bh alapján VezetékJog 2 m ² területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára. 34403/2/2013/13.01.14 bh alapján VezetékJog 3 m ² területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
Helyszíni szemle dátuma:	2025.10.31..
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, a Gizella úton helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Nem hasznosított telek
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 : közterületről bekötött vízhálózat Áram: nincs, közterületről kiépíthető Gáz : nincs, közterületről kiépíthető Csatorna közterületről bekötött vezetékes csatorna

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XIV. kerületében, a Gizella úton helyezkedik el. Környezetében társasházak, fejlesztési telkek vannak.

Telek leírása

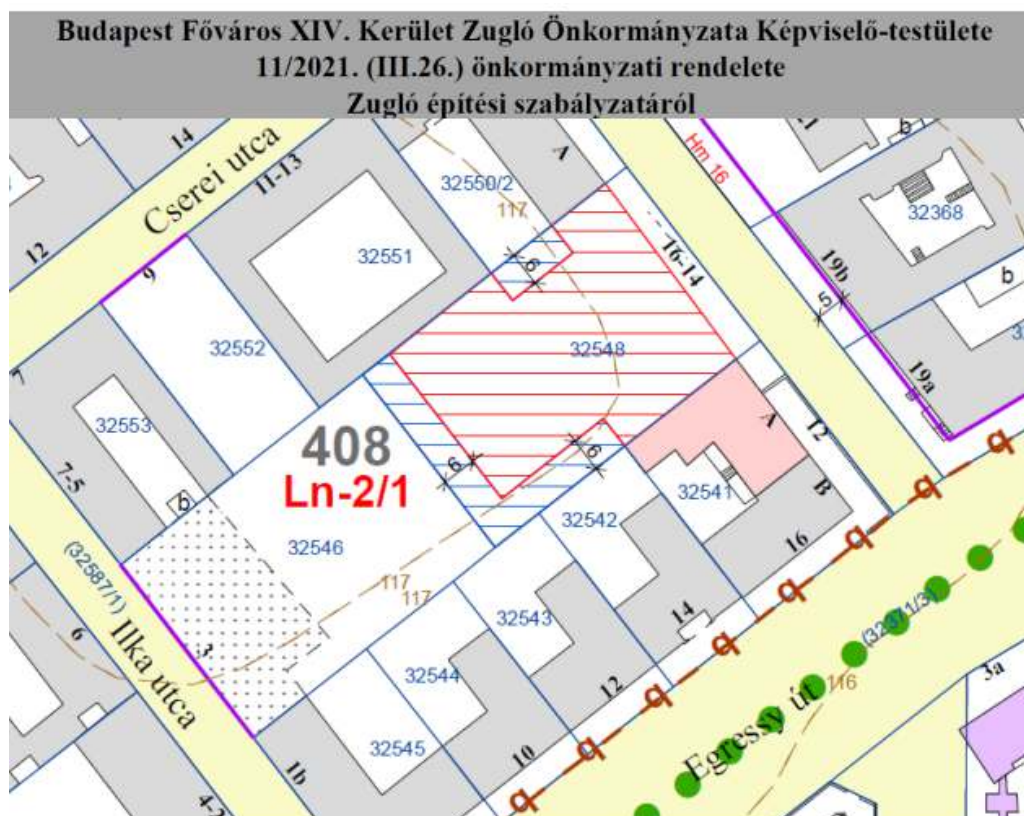
A vizsgált ingatlan téglalap alakú, sík felszínű, részben bekerített. Az utca felé OSB lapokkal lezárt, amely már egyes helyeken megbontásra került.

Közművek

Az e-közmű alapján a víz- és csatorna vezeték beállás van a telken, míg az elektromos áram és a gáz közterületről elérhető.

Övezeti előírások

Övezet:	Ln-2/1
Funkció:	lakó
Beépítési mód:	zárt sorú
Legkisebb telekméret:	1000 m ²
Maximális beépíthetőség terepszint felett:	50 %
Maximális beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Szintterületi mutató:	-
Építménymagasság:	18,50 m
Legkisebb zöldfelület:	35 %
Lakásszám alapérték:	50 m ² /db
Lakásszám engedményes érték:	25 m ² /db
Kereskedelmi alapérték:	2000 m ²



Építési hely a szabályzási terven:

A Gizella úton lévő a környező épületek vonaláig tartó sáv nem beépíthető. A 32550/2 hrsz. felé egy 6,0 m széles udvar létesítendő a 32550/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő udvar folytatásaként.

A 32546 hrsz.-ú, a 32542 hrsz.-ú, 32543 hrsz.-ú ingatlanok felé 6,0 m széles oldal és hátsókert létesítendő.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

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

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszerszertől mentesen.

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:
 - Telek adottságai /telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./
 - Infrastruktúra /közmű ellátottság, fűtő kút, egyéb közmű /
 - Környezeti szempontok /útburkolat, intézmények, tömegközlekedési megállók, 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-nyilv.-ba 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 értékmódosítása 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	Alsórakos	Mexikói út	Törökőr
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1
Ingatlan rövid bemutatása	Fejlesztési lakótelek	Fejlesztési lakótelek	Fejlesztési lakótelek
Közművesítettség	összközmű, fejlesztés szükséges	összközmű, fejlesztés szükséges	összközmű, fejlesztés szükséges
Terület m ²	1 077 m ²	2 712 m ²	3 664 m ²
Ár /Ft	480 000 000 Ft	920 000 000 Ft	1 600 000 000 Ft
Időpont	2025	2025	2025
Forrás	ingatlan.com/34714348	ingatlan.com/34821882	ingatlan.com/34706432
Fajlagos piaci ár (Ft/m ²)	445 682 Ft/m ²	339 233 Ft/m ²	436 681 Ft/m ²
Méret eltérés	49%	123%	166%
korrekciók			
Kínálat	-10%	-10%	-10%
Eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	5%	5%	0%
Környezet eltérése	0%	5%	0%
Tömegközlekedési kapcsolat távolság eltérése	0%	0%	0%
Környezeti, közlekedési zajhatás eltérése	0%	0%	0%
Telek alakjának, domborzatának eltérése	0%	0%	0%
Telek méret eltérés	-5%	2%	7%
Közműellátottság eltérése	0%	0%	0%
Hatósági előírások eltérése	0%	0%	0%
Vezetékjog hatása	-1%	-1%	-1%
Bontási költség	0%	-12%	-12%
Összes módosítás	-11%	-11%	-16%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított alapár	396 657 Ft/m ²	301 917 Ft/m ²	366 812 Ft/m ²
Korrigált adat eltérése az átlagtól	112%	85%	103%
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték:</i>	355 129 Ft/m ²		
Területe (m ²)	2210 m ²		
<i>Telek forgalmi értéke (Ft)</i>	784 835 099 Ft		
<i>Ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve</i>	784 800 000 Ft		

Telekérték a maradványérték elve szerint

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

Módszer lépései

Tervezett bevételek becslése az övezeti előírások figyelembe vételével

Tervezett költségek becslése

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

Tervezett bevételek

Összehasonlító adatok módszerével határoztuk meg.

Tervezett költségek

Az ÉKS 2025 figyelembe vételével, a helyszíni adottságokat alapján szakértői becsléssel határoztuk meg.

Bevételek

Lakások egységára

	<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	Ilka u.	Uzsoki u.	Nagy Lajos király útja
Leírás	Új építésű lakás	Új építésű lakás	Új építésű lakás
Lakás területe	49 m ²	48 m ²	45 m ²
Erkély területe	4 m ²	58 m ²	0 m ²
Erkély redukciója	50%	30%	0%
Redukált terület	51,00 m ²	65,40 m ²	45,00 m ²
Építés éve:	2025-2026	2025-2026	2025-2026
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	új építés	új építés	új építés
Ár:	82 600 000 Ft	152 000 000 Ft	83 600 000 Ft
ÁFA	5%	5%	5%
ÁFA mentes ár	78 666 667 Ft	144 761 905 Ft	79 619 048 Ft
Idő:	2025	2025	2025
Forrás	ingatlan.com/34070208	ingatlan.com/34949176	ingatlan.com/34853002
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 542 484 Ft/m ²	2 213 485 Ft/m ²	1 769 312 Ft/m ²
Alapterület eltérés	16%	20%	14%
Telek terület eltérés	0%	0%	0%
<i>Korrekciók</i>			
kínálat	-3%	-3%	-3%
eltelt idő hatása	0%	0%	0%
elhelyezkedés	0%	-15%	0%
épület építészeti megjelenés hatás	0%	0%	0%
alapterület eltérés	0%	0%	0%
telek méret hatása	0%	0%	0%
funkció eltérése	0%	0%	0%
minőségi színvonal	0%	0%	0%
energia hatékonyság	0%	0%	0%
beállókör hatása	0%	0%	0%
panoráma hatása	0%	0%	0%

[E · X · A · D · U · S]
Szakértői Társaság

Összes korrekció	-3%	-18%	-3%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	1 496 209 Ft/m2	1 815 058 Ft/m2	1 716 233 Ft/m2
Szórás	89%	108%	102%
Lakások korrigált egységára	1 675 833 Ft/m2		

Beállóhelyek egységára

	<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	Ilka u.	Uzsoki u.	Nagy Lajos király útja
Leírás	Teremgarázs beállóhely	Teremgarázs beállóhely	Teremgarázs beállóhely
Beállóhely	1 db	1 db	1 db
Építés éve:	2025-2026	2025-2026	2025-2026
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	új építés	új építés	új építés
Ár:	8 900 000 Ft	8 500 000 Ft	8 000 000 Ft
ÁFA	27%	27%	27%
ÁFA mentes ár	7 007 874 Ft	6 692 913 Ft	6 299 213 Ft
Idő:	2025	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/34070208	ingatlan.com/34949176	ingatlan.com/34853002
Fajlagos alapár (Ft/db)	7 007 874 Ft/db	6 692 913 Ft/db	6 299 213 Ft/db
Korrekciók			
kinálat	-3%	-3%	-3%
eltelt idő hatása	0%	0%	0%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
épület építészeti megjelenés hatás	0%	0%	0%
alapterület eltérés	0%	0%	0%
telek méret hatása	0%	0%	0%
funkció eltérése	0%	0%	0%
minőségi színvonal	0%	0%	0%
energia hatékonyság	0%	0%	0%
beállóhely hatása	0%	0%	0%
panoráma hatása	0%	0%	0%
Összes korrekció	-3%	-3%	-3%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	6 797 638 Ft/db	6 492 126 Ft/db	6 110 236 Ft/db
Korrigált átlagos fajlagos érték:	6 466 667 Ft/db		
Beállóhely egységára kerekítve	6 500 000 Ft/db		

Maradványérték számítás

Eladható lakás terület	
Telek mérete	2210,00 m ²
Legnagyobb föld feletti beépíthetőség	50%
Falak területe	15%
Szintszám	6
Épület lakórészének területe	5635,50 m ²
Lépcsők, közlekedő	12%
Eladható lakás terület	4959,24 m ²
Erkélyek területe	20%
Erkély lakóterületre vetített redukciója	50%
Értékesíthető lakás + redukált erkély terület	5455,16 m ²
Lakásszám 50 m ² /db	99 db
Lakásszám engedményes 25 m ² /db	198 db
Épület átlagos lakásszáma	
Pincei parkoló terület	
Legnagyobb föld alatt beépíthetőség	60%
Falak területe	15%
Pinceszint nettó alapterülete	1 127,10 m ²
1 beállóhely területe közlekedővel	30,00 m ²
Pincszinten elhelyezhető beállóhely szám	37,57 db
Értékesíthető lakások száma parkolóhely alapján	38,00 db
Átlagos lakás terület	130,51 m ²
2 pinceszint szükséges a parkolászám miatt	76,00 db
Átlagos lakás terület 2 parkolászint esetén	65,25 m ²
Értékesítésből bevételek	
Lakás+erkély redukált terület	5455,16 m ²
Lakás átlagos nettó eladási egységára	1 675 833 Ft/m ²
Bevételek lakás eladásból	9 141 944 717 Ft
Bevételek beállóhelyekből	
Értékesíthető beállóhelyek száma:	76,00 db
Beállóhely nettó egységára	6500000 Ft/db
Bevételek beállóhely értékesítésből	494 000 000 Ft
Bevételek összesen	9 635 944 717 Ft
Építési költségek	
Lakások építési költsége	800 000 Ft/m ²
Lakás+erkély redukált terület	5455,16 m ²
Lakórészen közlekedők területe	676,26 m ²
Lakórész teljes területe	6131,42 m ²
Teremgarázs építési költsége	475 000 Ft/m ²
Teremgarázs területe	2254,20 m ²
Épület építési költsége	5 975 884 200 Ft
Közmű fejlesztés	3%
Szoft költségek Ft-ban	179 276 526 Ft

Szoft költségek	10%
Szoft költségek Ft-ban	597 588 420 Ft
Finanszírozás költsége	
Önrész	50%
Finaszírozott rész	50%
Finanszírozással érintett időszak	1 év
Banki éves kamat	8%
Fianaszírozott rész banki költsége	239 035 368 Ft
Beruházási teljes költség	6 991 784 514 Ft
Elvárt beruházói nyereség	30%
Elvárt beruházói nyereség Ft-ban	2 097 535 354 Ft
Beruhási költség + elvált beruházói nyereség	9 089 319 868 Ft
Maradványérték	546 624 849 Ft
Maradványérték kerekítve	546 600 000 Ft

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

Az ingatlanok együttes értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	784 800 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan maradványértékű értéke	546 600 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan egyeztetett értéke	665 700 000 Ft
Nettó forgalmi érték kerekítve	665 700 000 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:	4453/2025_1_megrendeles	Dátum:	2025.10.30.
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/159-1/2025	Kapcsolattartó elérhetősége:	36 70 681 0823
Kapcsolattartó neve:	Szebelédiné Engler Annamária		engler.annamaria@zugloizrt.hu pétervárad utca 11-17
Ügyintéző neve:	Szebelédiné Engler Annamária	Megrendelő neve:	Béres Anita

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:	1143 Budapest Gizella út 14-16.
Munkavégzés ütemezésiG:	2025.10.29.
Munka tárgya:	1143 Bp., Gizella út 14-16.területe: 2210 m2Tulajdonos: Zuglói Zrt. rendeltetése: kivett beépítetlen terület (üres telek)hrs.: 32548 Forgalmi értékbecslés megállapítása az ingatlan nincs körbekerítvemegrendelés Kérem a mellékleteket csatolni szíveskedjeteK.

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

Béres Anita - 2025.10.30.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2025.10.31.



1143 BUDAPEST XIV KER., GIZELLA ÚT 14-16.
Budapest XIV ker., Belterület, 32548

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50686/1/2013/13.03.06				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	2210	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03	⊗ Törölő határozat 133425/1/2006/06.05.08
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §, 72130/2/1992/92.03.03 Név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER, Pétervárad utca 2	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 133425/1/2006/06.05.08	⊗ Törölő határozat 50686/1/2013/13.03.06
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 371658/1/2005/05.12.12 Név: ZUGLÓI VAGYONKEZELŐ RT. Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 11-17.	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50686/1/2013/13.03.06	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 133425/1/2006/06/05.12.12 névváltozás Utalás: II/4 Név: ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 11-17.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 371658/1/2005/05.12.12	⊗ Törölő határozat 133425/1/2006/06.05.08
	Tulajdonjog fenntartással történt eladás Név: ZUGLÓI VAGYONKEZELŐ RT. Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 11-17.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 306741/1/2007/07.11.20	
	Egyéb 32548 és 32549 hrsz-u ingatlanok egyesítve a 32548 hrsz alatt a T-79804 sz. térrajz alapján	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 71015/2/2010/10.10.18	
	Vezetékjog 2 m2 területre, VMB-146/2010. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.	



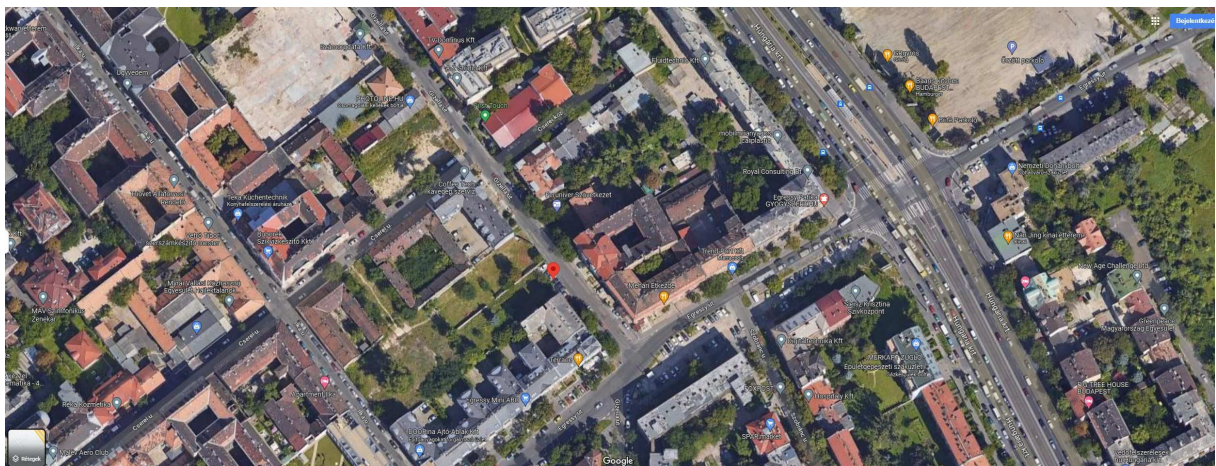
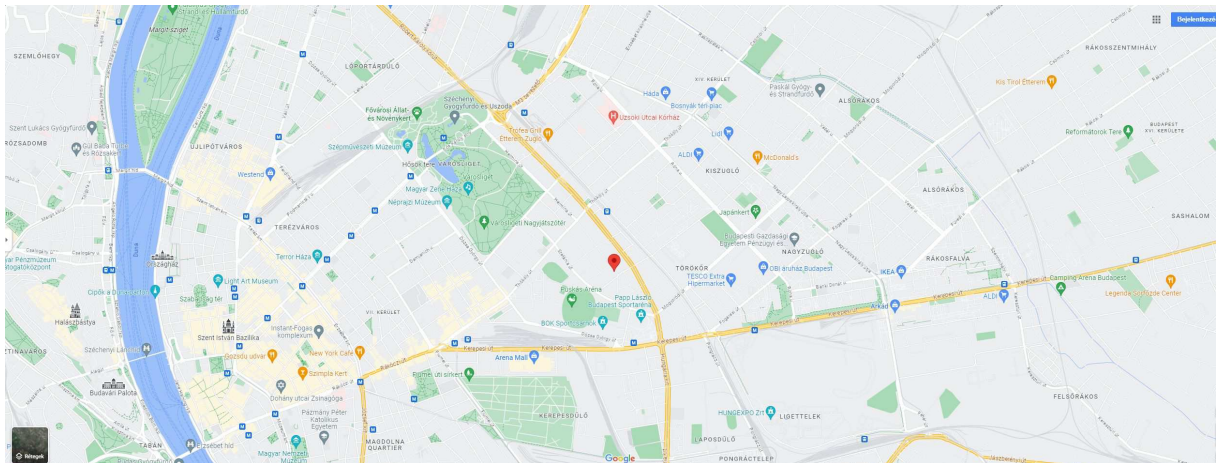
Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37535/2/2011/11.02.21
	Vezetékjog 2 m2 területre, a VMB-192/2010. számú vezetékjogi engedély alapján Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34403/2/2013/13.01.14
	Vezetékjog 3 m2 területre, a VMB-42/2012 számú engedély alapján Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest, XIV. ker. Gizella út 14-16. (32548 hrsz.)



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

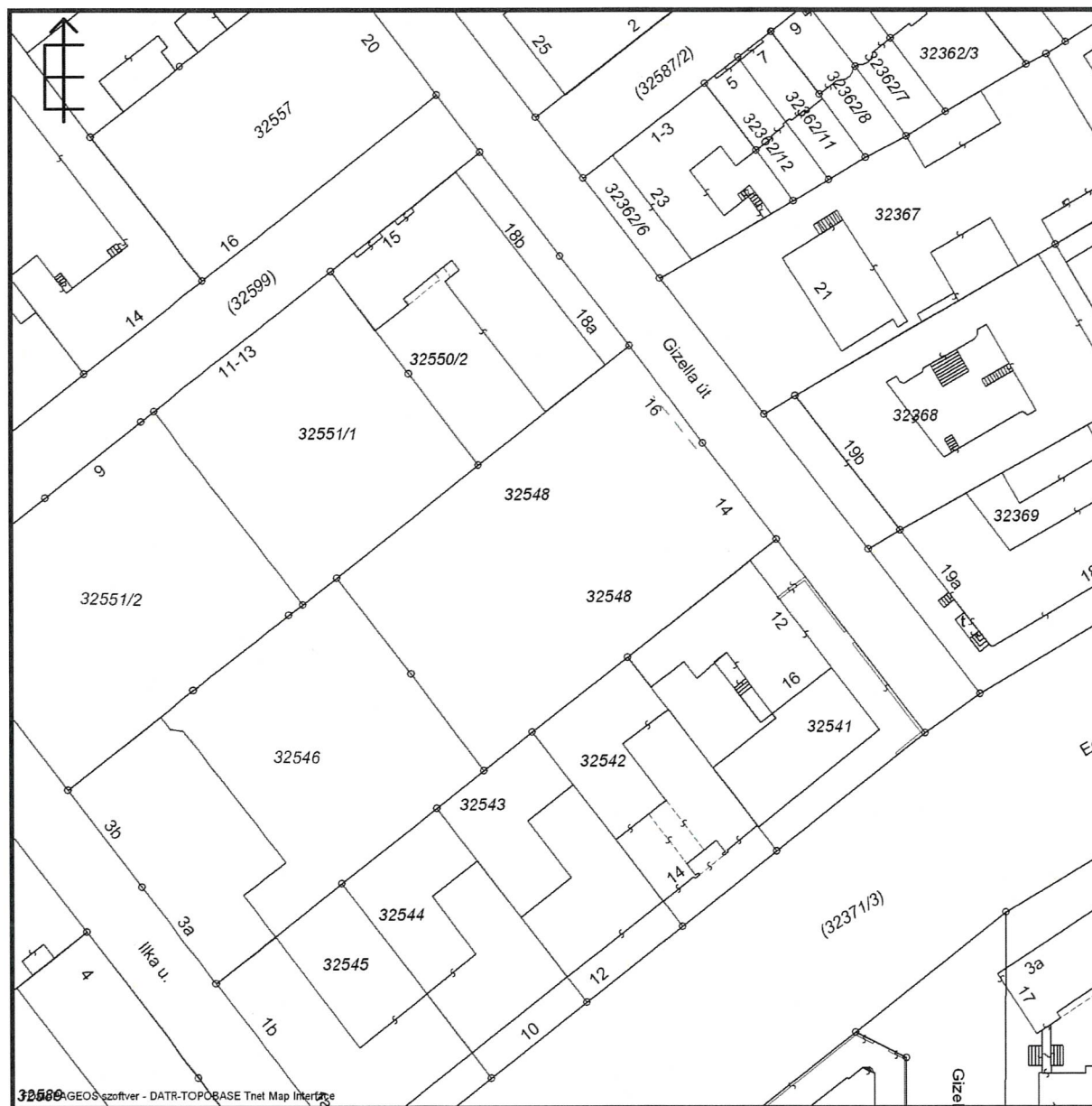
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.10.27 11:01:49

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 32548

Megrendelés szám: 9000/4631/2025

Méretarány: 1 : 1000



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

Budapest, XIV. ker. Gizella út 14-16. (32548 hrsz.)



ingatlan.com

Antal Zsófia

Otthon Centrum Hidegkút



+36 70 388 6418



Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

Ár
480 millió Ft

Telekterület
1077 m²

Beépíthetőség	40%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Építkezzen ott, ahol a kereslet találkozik a lehetőséggel – engedélyezett telek Zuglóban!

Beruházóknak, fejlesztőknek páratlan lehetőség Zugló frekventált részén, Alsórákoson!
Eladó egy 1077 nm-es építési telek, melyre már elkészült és érvényes építési engedély áll rendelkezésre egy 13 lakásos társasház és hozzá tartozó 13 állásos mélygarázs megvalósítására.

A projekt fő paraméterei:

- Földszint + 3 emelet
- Összesen 13 lakás
- 13 gépkocsi-beállós mélygarázs
- Teljes hasznos alapterület: 1399 m²
- Nettó eladható lakás négyzetméter: 846 m²
- Teraszok és erkélyek: 203 m²
- Tárolók 17 m²

Jelenlegi állapot:

A telek beépítetlen, növényzettel borított – az építkezés akár azonnal megkezdhető!

Miért érdemes most lépni?

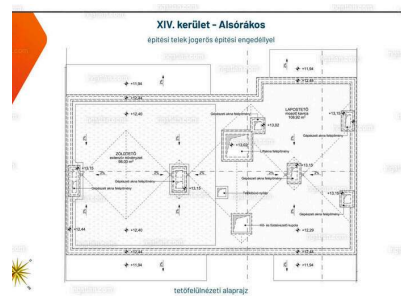
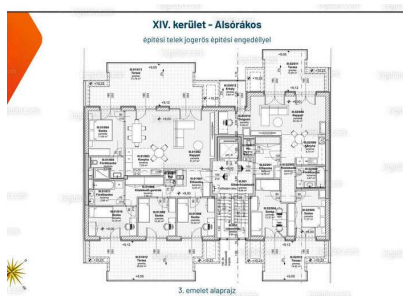
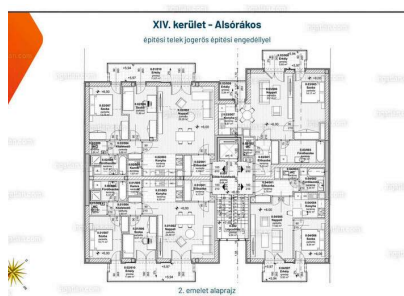
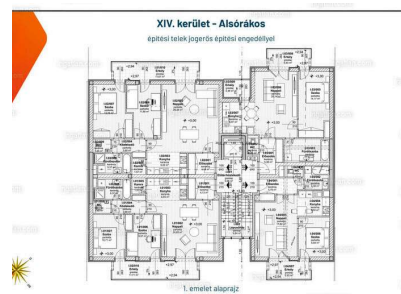
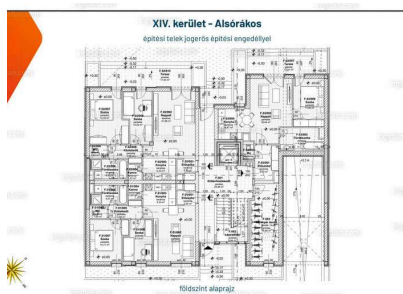
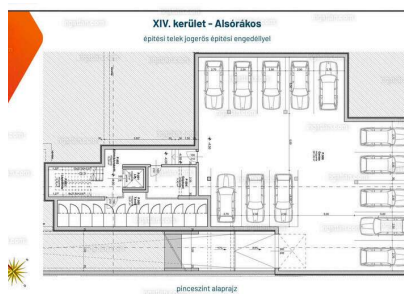
- Időt spórol az engedélyeztetéssel
- Kiváló helyszín az értékálló és gyorsan értékesíthető lakásokhoz
- Ideális kis- és középfejlesztők számára

Ritka lehetőség Zuglóban – ne maradjon le róla!

További információért és a részletes dokumentációért keressen bizalommal!

Keressen bizalommal az ingatlanügyeihez!

#Budapest, #Zugló, #Telek, #Építéssitelek #Eladó #14kerület #Alsórákos #Projekt #FejlesztésiTelek



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34714348>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
Építési övezet, övezeti jel	lakószárm. alapszám (m ²) (a terület 15, §(1) a) pont szerint)	lakószárm. engedélyezési érték (m ²) (a terület 15, §(7) bek. szerint)	lakószárm. engedélyezési érték (m ²) (a terület 15, §(7) bek. szerint)	kereskedelmi engedélyezési érték (m ²) (a terület 15, §(7) bek. szerint)	kereskedelmi engedélyezési érték (m ²) (a terület 15, §(7) bek. szerint)	szolgáltatás	nyilvános	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztatás	szállás jellegű	üzemeltetés	15, §(2) szerinti gazdasági működés	üzemeltetés	üzemeltetés	üzemeltetés	üzemeltetés	üzemeltetés	üzemeltetés	üzemeltetés	üzemeltetés
Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)																					
Ln-1/1	30	15	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ln-1/2	100	50	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ln-1/3	SZL	SZL	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)																					
Ln-2/1	50	25	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ln-2/2	40	20	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Budapest XIV. kerület, Mexikói út

Eladó lakóövezeti telek

Ár
920 millió Ft

Telekterület
2712 m²

Beépíthetőség	50%	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó építési telek a XIV. kerületben!

Az ingatlan 2712 nm (45x60), jelenleg két helyrajzi számon van nyilván tartva.

Övezeti besorolása Ln-2/1 , mely nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületet jelent.

Utcafronti szélessége 45 m.

Az Ln-2/1 jelű építési övezeti telken kizárólag:

lakó,
kereskedelmi, szolgáltató,
hitéleti,
nevelési, oktatási,
egészségügyi, szociális,
kulturális, közösségi szórakoztató,
szállás jellegű,
igazgatási,
iroda,

sport,
rendeltetés helyezhető el.

Építmény magasság lakóépületnél 18 m, irodánál 25 m lehet.

Beépíthetősége: 50%

Maximális lakás szám: 50db.

Remek lokáció, kuriózum a piacon!!!!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34821882>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Törökőr

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
1,60 milliárd Ft		3664 m ²	
Beépíthetőség	50%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Budapest szívében lakófejlesztési lehetőség a XIV kerületen!

Zuglón az M2-es metróvonal és a Hungária körút közelében eladó egy 3 telekből álló fejlesztési ingatlan.

Környék: Az ingatlan az M2-es metró Puskás Ferenc Stadion megállójától 8 percre (550 méter), az 1-es villamos megállója pedig 7 percre (500 m) található. Az ingatlan utcafrontja előtt közvetlenül található egy gyalogos átkelő.

Zuglónak ez a része sűrűn beépíthető terület, melynek rehabilitációja zajlik. A környéken vannak még leromlott lakóházak, kisipari tevékenységet szolgáló ingatlanok, de már folyamatosan épülnek új társasházak is. A területnek van három utcafrontja van. Az ingatlan három telekből áll, melyek akár összevonhatók és egy ütemben fejleszthetők.

Lakófejlesztés:

Az ingatlan az övezeti besorolásából adódóan tökéletesen alkalmas lakófejlesztésre. Az építhető alap lakásszám 73. Ez megállapodás nélkül is elérhető. A lakásszám legfeljebb az engedélyezett értékig - amely ennek kétszerese, tehát 146 - növelhető az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés, és abban vállalt kompenzációtérítés megfizetése esetén.

Telkek mérete:

I. földrészlet területe 1.127 m²

II. földrészlet területe 1.352 m²

III. földrészlet területe 1.185 m²

Övezeti besorolás: Ln-2/1

Beépítés módja: Szabadonálló

Legnagyobb beépítés mértéke (terepszint felett): 50%

Legnagyobb beépítés mértéke (terepszint alatt): 60%

Legnagyobb megengedett építménymagasság: 18,5 m

Zöldfelület legkisebb mértéke: 35%

Legkisebb kialakítható telekméret: 1.000 m²

Jelenlegi állapot:

Az ingatlan jelenlegi állapotában eredeti funkcióját megőrizve üzleti ingatlanként is hasznosítható. A telkeken található épületek 1990 előtt épültek, de fel lettek újítva, és karban vannak tartva.

Alapvetően laboratóriumi munka folyt bennük, ilyen célra átalakítás nélkül hasznosítható.

Főépület: irodai-intézményi célokra alkalmas. A pince angol ablakokkal benapozott, itt találhatók szociális helyiségek, illetve laborok. A földszinten inkább irodák kaptak helyet, az emeleten pedig szintén laborok. Az emeletek között lift nem közlekedik. Az épület vasbeton pillérvázaz, és gázfűtéses.

A másik épület raktározásra alkalmas.

Olyan cég számára tökéletes lehet ez az ingatlan, amelyik irodai, raktározási, nagykereskedelmi tevékenységet folytat.

Várjuk szíves érdeklődését!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34706432>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Ilka utca 5-7.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
82,60 millió Ft	49 m²	2

Ingatlan állapota	új építésű
Építés éve	2026
Komfort	nincs megadva
Emelet	2
Épület szintjei	5
Lift	van
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva

Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Erkély mérete	4 m²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Parkolóhely ára	8,90 MFt

Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Fűtés	házközponti egyedi méréssel
Szigetelés	van - 20 cm
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Zugló frekventált részén Istvánmezőn, a Stefánia út szomszédságában új építésű társasházi lakások eladók. A projekt tervezésénél elsődleges szempont volt, hogy a társasház mind külső megjelenésében, mind kialakításában, felszereltségében, mind a felhasznált anyagok tekintetében az exkluzív és 21. századi igényeket is kielégítse. A hő és hangszigetelés is első osztályú anyagokból került kiválasztásra.

A telek kiválasztásakor fontos szempont volt a Belváros közelsége, tömegközlekedéssel 10-12 perc alatt elérhető a Blaha Lujza tér. Gyalogosan 3-4 perc a Hungária körút, ami közlekedési szempontból meghatározó fontosságú. Pár perc sétányira található a Stadionok metróállomás. A Thököly útról a 7-es busz vonalán pár perc alatt elérhető a Keleti pályaudvar és a belváros is.

A legnépszerűbb lakások a kínálatunkból:

- 1 szoba + hálófülkés lakás • mérete: 42 m² + 4 m² erkély • akciós ár: 73.450.000.-HUF-tól
- 2 szobás lakás • mérete: 46-49 m² + 4 m² erkély • akciós ár: 82.650.000.-HUF-tól
- 3 szobás lakás • mérete: 70 m² + 5 m² erkély • akciós ár: 109.550.000.-HUF-tól
- 4 szobás lakás • mérete: 92 m² + 6 m² erkély • akciós ár: 141.650.000.-HUF-tól

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34070208>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



+36 30 581 4204



Budapest XIV. kerület, Uzsoki utca 40.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
152 millió Ft	48 m ²	2

Ingalan állapota	nincs megadva	Fürdő és wc	egy helyiségben
Építés éve	2026	Tájolás	dél
Komfort	luxus	Kilátás	panorámás
Emelet	4	Erkély mérete	58 m ²
Épület szintjei	4	Kertkapcsolatos	nem
Lift	van	Tetőtér	penthouse
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolóhely ára	8,50 MFt
Akadálymentesített	igen	Fűtés	hőszivattyú, mennyezeti hűtés-fűtés
Átlag gázfogyasztás	Nincs gáz bekötve az ingatlanba	Szigetelés	van - 15 cm
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva		

Rezsiköltség **15 000 Ft/hó**

Energetikai
tanúsítvány **A**

Közös költség **5 Ft/hó**

Energiahatékony **igen**

VÁSÁROLJON LAKÁST EGYENESEN A BERUHÁZÓTÓL!



PROJEKT BEMUTATÁSA

Kimagasló műszaki felszereltséggel ellátott lakások vásárolhatók Zugló újonnan épülő városnegyedében, központjában.

Az ingatlanok modern felszereltsége, látványos homlokzata, valamint a korszerű, hőszivattyús energiával ellátott fűtésrendszerének köszönhetően alacsony rezsiköltsége miatt a legjobb választás az igényes, tudatos vásárlóknak, ingatlanbefektetőknek.

Az épületek közötti részen sétáló utca és zöld park kerül kiépítésre. Az épület első negyedében került átadásra.

Lokáció

A társasház közvetlenül az Uzsoki utcai kórház mögött található, amely a fővárosnak a XIV. kerületeknek egyik fő közlekedési csomópontja. A belvárosból és a külsőbb, keleti városrészekből, agglomerációból egyaránt könnyen elérhető. Az Erzsébet királyné útján számos buszjárat közlekedik, közvetlen belvárosi kapcsolattal. A Mexikói úti M1 metróvonal csupán gyalog 5 percre található, ahonnan a belváros pillanatok alatt elérhető. Az M3 autópálya közelsége az M0 körgyűrűvel teremt gyors összeköttetést.

A társasházban 44 lakás került kialakításra. Az épület mélygarázsában kaptak helyet a tárolók, parkolók.

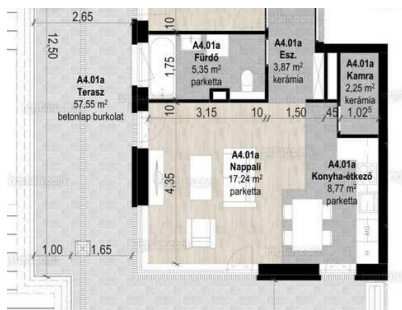
A főbejárat előtér ajtóit szürke porszórt alumínium szerkezetek, hőtechnikai-energetikai és biztonságtechnikai követelményeknek megfelelő hőszigetelt üvegezéssel. A homlokzati nyílászárók Deco típusú 6 légkamrás vagy azzal egyenértékű, kívül szürke-, belül fehér színben 70 mm-es profillal, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, vakolható rejtett redőnydobozzal, elektromos alumínium redőnnyel-, távirányítóval. A földszinti lakásokhoz terasz és kert is tartozik. A lakásokba födémbe integrált mennyezet hűtő-fűtő rendszer került beépítésre.

A belső udvarban tájépítész által tervezett kertben pihenésre alkalmas felületek kerültek kialakításra. Az ültetett fák árnyékot adnak, idényjelleggel pedig virágba borul a kert nagy része. Az új lakástulajdonosok gyönyörű zöld környezetben érezhetik otthon magukat. A locsolás automata öntözőrendszer kiépítéssel lesz biztosítva.

Szellőző ventilátorok: Wc-ben és fürdőszobában, visszacsapó szelepes kivitelben, vezetékre kötve elektromos elszívó ventilátorok kerülnek beépítésre.

Fűtés- és hűtés: Energiatakarékos LG/SAMSUNG vagy azzal egyenértékű levegős hőszivattyús rendszerrel működtetett, mennyezet fűtés-hűtés kerül kiépítésre, egyedi hőmennyiség mérőkkel. Fürdőszobákban elektromos törölközőszárítós radiátorok kerülnek felszerelésre.

Ha felkeltettük az érdeklődést nyugodtan keressen.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34949176>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Nagy Lajos király útja 144.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
83,60 millió Ft	45 m²	2

Ingyen állapota	új építésű
Építés éve	2026
Komfort	nincs megadva
Emelet	1
Épület szintjei	7
Lift	van
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	van
Akadálymentesített	igen

Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	délkelet
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Parkolóhely ára	8 MFt

Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Fűtés	padlófűtés, mennyezeti hűtés-fűtés
Szigetelés	van - 12 cm
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

A fiatalos, temperamentumos megjelenésű Trendo 14 Társasházban 55 lakás és 3 iroda került kialakításra.

Az épület formáját a telek alakja, a környezet beépítése, és az ideális lakókörnyezet kialakítása iránti elköteleződés határozta meg.

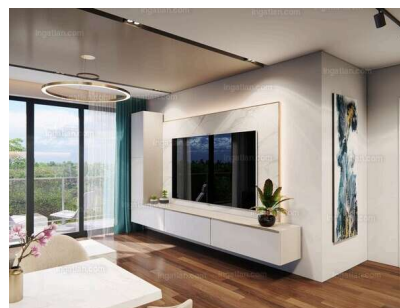
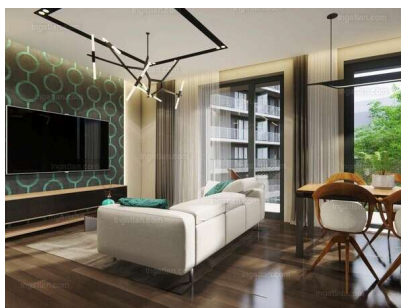
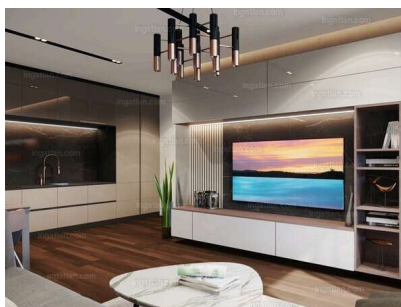
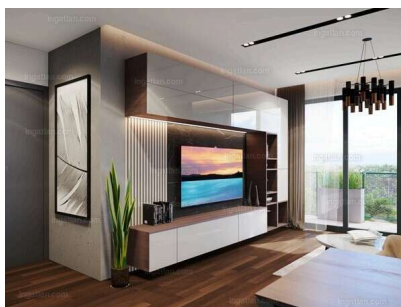
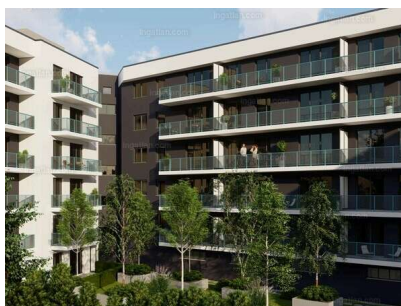
Az alacsony lakásszám biztosításával, egy meghittebb, személyesebb légkör megteremtése, közvetlenebb kapcsolat kialakítására adhat lehetőséget az itt élőknek.

A stílusosan kialakított lakásokhoz erkély/terasz, illetve a földszinti lakáshoz privát kert is tartozik.

A lakások értékállóságát és kényelmét az átgondolt tervezés, a minőségi anyagok használata, az emeleten elhelyezett tárolók, intim erkélyek, teraszok, az intenzív zöld kert, a lift, a megújuló energia, és a mélygarázsok biztosítják.

Az épület színei játékos képet adnak a környéknek.

Nálunk megtalálhatja azt az otthont, amely nemcsak inspirál, hanem egyedivé is tesz.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34853002>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.