

1147 Budapest, Telepes u. 24. szám alatti
29861 hrsz.-ú

Kivett gazdasági épület, udvar

Forgalmi értékbecslése

Összefoglaló

Az értékelő társaság:	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:	2023.06.19.
A vizsgálat célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása döntés előkészítő folyamathoz
Ügyfél neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

Összefoglaló tábla

Ingatlan címe:	1147 Budapest, Telepes u. 24.
Ingatlan hrsz.-a:	31116
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Gazdasági épület, udvar
Vizsgált ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	1 655 m ²
A vizsgált ingatlan nettó forgalmi értéke:	232 000 000,- Ft

Kecskemét, 2023.június 19.



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

Előzmények

A Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. megbízta társaságunkat a 1147 Budapest, Telepes u. 24. (31116 hrsz.) szám alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2023. június 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:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2023.04.11.
- Térképkivonat 2022.10.19.
- 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 Közzolgáltató 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: 90 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 2023. június 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 90 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:	1147 Budapest, Telepes u. 24.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1147 Budapest, Telepes u. 24.
Ingatlan hrsz.-a	31116 hrsz.
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Gazdasági épület, udvar
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	1 655 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest, XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	82903/2/2012/12.05.15 bh alapján VezetékJog 6 m ² területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
Tulajdoni lap dátuma:	2023.04.11.
Térképkivonat dátuma:	2022.10.19.
Helyszíni szemle dátuma:	2023.06.14.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 723 386 (2021 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 Telepes utcában 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 : kiépített vízhálózat Áram: nincs, közterületről kiépíthető Gáz : nincs, közterületről kiépíthető Csatorna : közterületről bekötött vezetékes csatorna

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XIV. kerületében, a Telepes utcában helyezkedik el. Környezetében társasházak jellemzők, távolabb ipartelep, sportpálya, piac, templom található.

Telek leírása

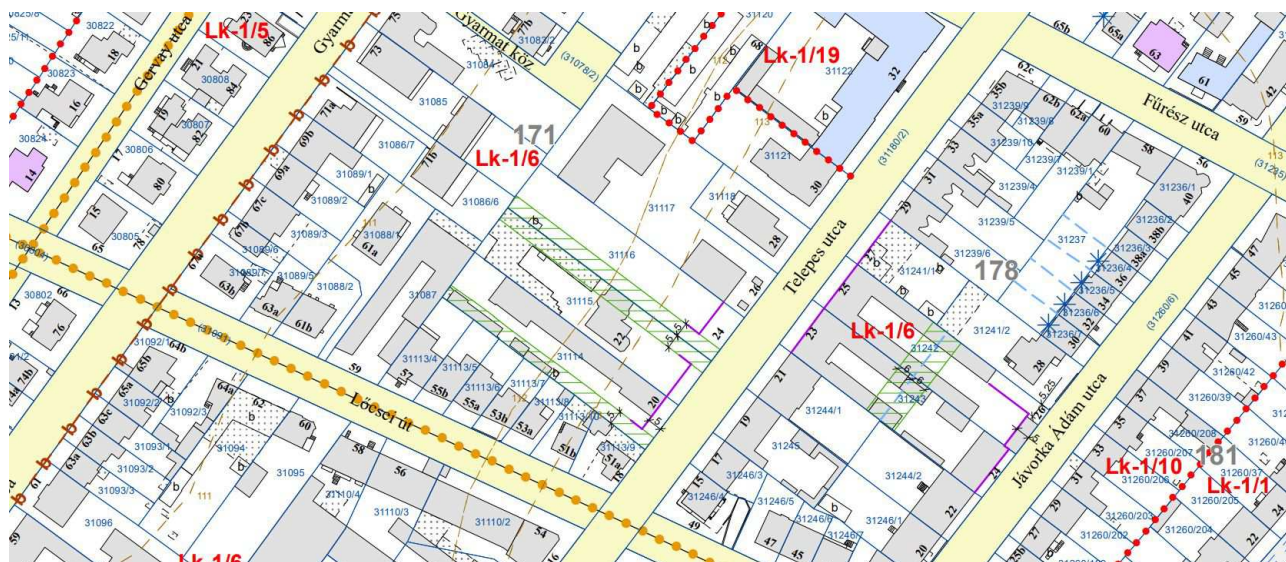
A vizsgált ingatlan téglalap alakú, teraszos felszínű, bekerített. A térképkivonaton jelzett gazdasági épület korábban elbontásra került, jelenleg beépítetlen terület kategóriának tekinthető, annak ellenére, hogy a közhiteles nyilvántartás szerint gazdasági épület, udvar a megnevezése az ingatlannak. A telek belső részén fák, bokrok találhatók, az utca felé eső részen gyep volt a szemle időpontjában.

Közművek

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

Övezeti előírások

Övezet:	Lk-1/6
Funkció:	lakó
Beépítési mód:	kialakult
Legkisebb telekméret:	800 m ²
Maximális beépíthetőség terepszint felett:	30 %
Maximális beépíthetőség terepszint alatt:	40 %
Szintterületi mutató:	
Építménymagasság:	10,50 m
Legkisebb zöldfelület:	55 %
Lakásszám alapérték:	120
Lakásszám engedményes érték:	40
Kereskedelmi alapérték:	1500 m ²



Építési hely a szabályzási terven:

A telepes utca felől 5,0 m széles előkert és a 31115 hrsz. felé 5,0 m széles sáv nem beépíthető,

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 kényszersztől 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	Adásvétel	Kínálat	Kínálat
Település neve	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca, közterület neve	Telepes u.	Kalocsai u.	Kerékgyártó u.
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1
Ingatlan rövid bemutatása	Fejlesztési lakótelek	Fejlesztési lakótelek bontandó házzal	Fejlesztési lakótelek
Közművesítettség	összközmű, fejlesztés szükséges	összközmű, fejlesztés szükséges	összközmű, fejlesztés szükséges
Terület m ²	1 836 m ²	595 m ²	760 m ²
Ár /Ft	241 300 000 Ft	89 000 000 Ft	179 000 000 Ft
Időpont	2022	2023	2023
Forrás	NAV Illeték	ingatlan.com/33399339	ingatlan.com/27647173
Fajlagos piaci ár (Ft/m ²)	131 427 Ft/m ²	149 580 Ft/m ²	235 526 Ft/m ²
Méret eltérés	111%	36%	46%
korrekciók			
Kínálat	0%	-10%	-10%
Eltelt idő ingatlanpiaci hatása	5%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	-5%	-5%
Környezet eltérése	0%	0%	0%
Tömegközlekedési kapcsolat távolság eltérése	0%	2%	2%
Környezeti, közlekedési zajhatás eltérése	0%	-2%	-2%
Telek méret eltérés	2%	-6%	-4%
Ingatlan nyilvántartás és valós állapot eltérés hatása	-1%	-1%	-1%
Közműellátottság eltérése	0%	0%	0%
Hatósági előírások eltérése	0%	1%	1%
Vezetékjog hatása	-1%	-1%	-1%
Bontási költség	0%	-5%	0%
Összes módosítás	5%	-27%	-20%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított alapár	137 998 Ft/m ²	109 193 Ft/m ²	188 421 Ft/m ²
Korrigált adat eltérése az átlagtól	95%	75%	130%
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték:</i>	145 204 Ft/m ²		
Telkek együttes területe (m ²)	1655 m ²		
<i>Telek forgalmi értéke (Ft)</i>	240 313 004 Ft		
<i>Ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve</i>	240 300 000 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 2023 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	Telepes u.	Telepes u.	Telepes u.
Leírás	Társasházi lakás	Társasházi lakás, teremgarázs beállóhellyel	Társasházi lakás
Lakás területe	80 m ²	67 m ²	60 m ²
Erkély területe	10 m ²	6 m ²	13 m ²
Erkély redukciója	50%	50%	50%
Redukált terület	85,00 m ²	70,00 m ²	66,50 m ²
Építés éve:	2008	2009	2008
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	jó	jó	jó
Ár:	89 000 000 Ft	69 900 000 Ft	61 900 000 Ft
ÁFA	0%	0%	0%
ÁFA mentes ár	89 000 000 Ft	69 900 000 Ft	61 900 000 Ft
Idő:	2023	2023	2023
Forrás	ingatlan.com/33583024	ingatlan.com/33586286	ingatlan.com/332777066
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 047 059 Ft/m ²	998 571 Ft/m ²	930 827 Ft/m ²
<i>Korrekciók</i>			
kínálat	-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	1%	2%	5%
energia hatékonyság	5%	5%	5%
beállóhely hatása	0%	-5%	0%
panoráma hatása	0%	0%	0%
Összes korrekció	3%	-1%	7%

30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	1 078 471 Ft/m ²	988 586 Ft/m ²	995 985 Ft/m ²
Szórás	102%	99%	98%
Lakások korrigált egységára	1 021 014 Ft/m²		

Beállóhelyek egységára

	<i>Kínálat</i>	<i>Kínálat</i>	<i>Kínálat</i>
Város	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca	Telepes u.	Alsórákos	Öv u.
Leírás	Teremgarázs beállóhely	Teremgarázs beállóhely	Teremgarázs beállóhely
Beállóhely	10 m ²	15 m ²	12 m ²
Építés éve:	2000-es évek	2000-es évek	2000-es évek
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	átlagos	átlagos	átlagos
Ár:	4 000 000 Ft	6 500 000 Ft	6 000 000 Ft
ÁFA	0%	0%	0%
ÁFA mentes ár	4 000 000 Ft	6 500 000 Ft	6 000 000 Ft
Idő:	2023	2023	2023
Forrás	ingatlan.com/33186738	NAV Illeték	ingatlan.com/33419330
Fajlagos alapár (Ft/db)	400 000 Ft/m ²	433 333 Ft/m ²	500 000 Ft/m ²
<i>Korrekciók</i>			
kínálat	-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:	388 000 Ft/m ²	420 333 Ft/m ²	485 000 Ft/m ²
Szórás	90%	98%	113%
Korrigált átlagos fajlagos érték:	431 111 Ft/m ²		
Beállóhely egységára kerekítve	400 000 Ft/m²		

Maradványérték számítás

Eladható lakás terület	
Telek mérete	1655,00 m2
Legnagyobb föld feletti beépíthetőség	30%
Falak területe	15%
Szintszám	4
Épület lakórészének területe	1688,10 m2
Lépcsők, közlekedő	12%
Eladható lakás terület	1485,53 m2
Erkélyek területe	20%
Erkély lakóterületre vetített redukciója	50%
Értékesíthető lakás + redukált erkély terület	1634,08 m2
Lakásszám 120 m2/db	12 db
Lakásszám engedményes 40 m2/db	37 db
Épület átlagos lakásszáma	
Pincei parkoló terület	
Legnagyobb föld alatt beépíthetőség	40%
Falak területe	15%
Pinceszint nettó alapterülete	562,70 m2
1 beállóhely területe közlekedővel	30,00 m2
Pinceszinten elhelyezhető beállóhely szám	18,76 db
Értékesíthető lakások száma parkolóhely alapján	37,00 db
Átlagos lakás terület	40,15 m2
Értékesítésből bevételek	
Lakás+erkély redukált terület	1634,08 m2
Lakás átlagos nettó eladási egységára	1 021 014 Ft/m2
Bevételek lakás eladásból	1 668 418 974 Ft
Bevételek beállóhelyekből	
Értékesíthető beállóhelyek száma:	37,00 db
Beállóhely átlagos területe:	12 m2
Beállóhely nettó egységára	400 000 Ft/m2
Bevételek beállóhely értékesítésből	177 600 000 Ft
Bevételek összesen	1 846 018 974 Ft
Építési költségek	
Lakások építési költsége	655 000 Ft/m2
Lakás+erkély redukált terület	1634,08 m2
Lakórészen közlekedők területe	202,57 m2
Lakórész teljes területe	1836,65 m2
Teremgarázs építési költsége	300 000 Ft/m2
Teremgarázs területe	562,70 m2
Épület építési költsége	1 371 817 584 Ft
Közmű fejlesztés	3%
Szoft költségek Ft-ban	41 154 528 Ft
Szoft költségek	10%

Szoft költségek Ft-ban	137 181 758 Ft
Finanszírozás költsége	
Önrész	50%
Finanszírozott rész	50%
Finanszírozással érintett időszak	1 év
Banki éves kamat	20%
Fianaszírozott rész banki költsége	137 181 758 Ft
Beruházási teljes költség	1 687 335 628 Ft
Elvárt beruházói nyereség	5%
Elvárt beruházói nyereség Ft-ban	84 366 781 Ft
Beruhási költség + elvárt beruházói nyereség	1 771 702 410 Ft
Maradványérték	74 316 564 Ft
Maradványérték kerekítve	74 300 000 Ft

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

Az ingatlanok együttes értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	240 300 000 Ft
Módszer súlyozása	95%
Az ingatlan maradványértékű értéke	74 300 000 Ft
Módszer súlyozása	5%
Az ingatlan egyeztetett értéke	232 000 000 Ft
Nettó forgalmi érték kerekítve	232 000 000 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:	1907/2023_1_megrendeles	Dátum:	2023.06.09.
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/99-1/2023	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:	Bartók Dániel

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, Telepes utca 24,
Munkavégzés ütemezésiG:	2023.06.09.
Munka tárgya:	Megrendelés tárgya: Forgalmi értékbecslés megrendelése Ingatlan címe: Telepes u. 24. (bekerített telek) hrsz: 31116 rendeltetése: kivett gazdasági épület, udvar területe: 1655 m2 A kulcs átvételéhez a megrendeles@zugloizrt.hu e-mail címre szükséges írni. Kérem mellékeleteket csatolni

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

Bartók Dániel - 2023.06.09.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2023.06.12.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/96601/2023
2023.04.11

Szektor: 53

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 31116 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Telepes utca 24.

I R É S Z

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

Kivett gazdasági épület, udvar 0 1655 0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 157712/1991/91.11.21 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2.

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 157712/1991/91.11.21
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

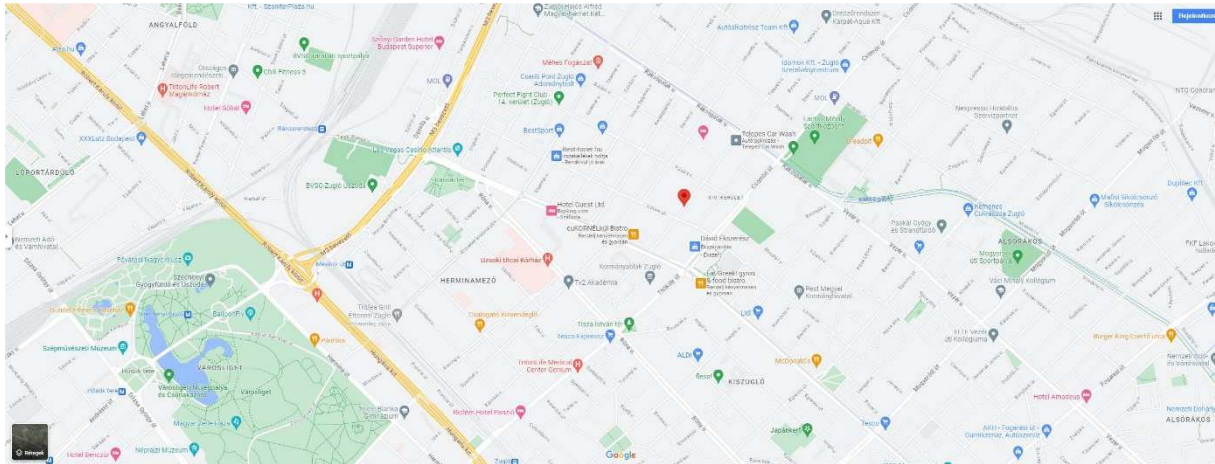
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 82903/2/2012/12.05.15
VezetékJog
6 m2 területre, a VMB-34/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest, XIV. ker. Telepes u. 24. (31116 hrsz.)



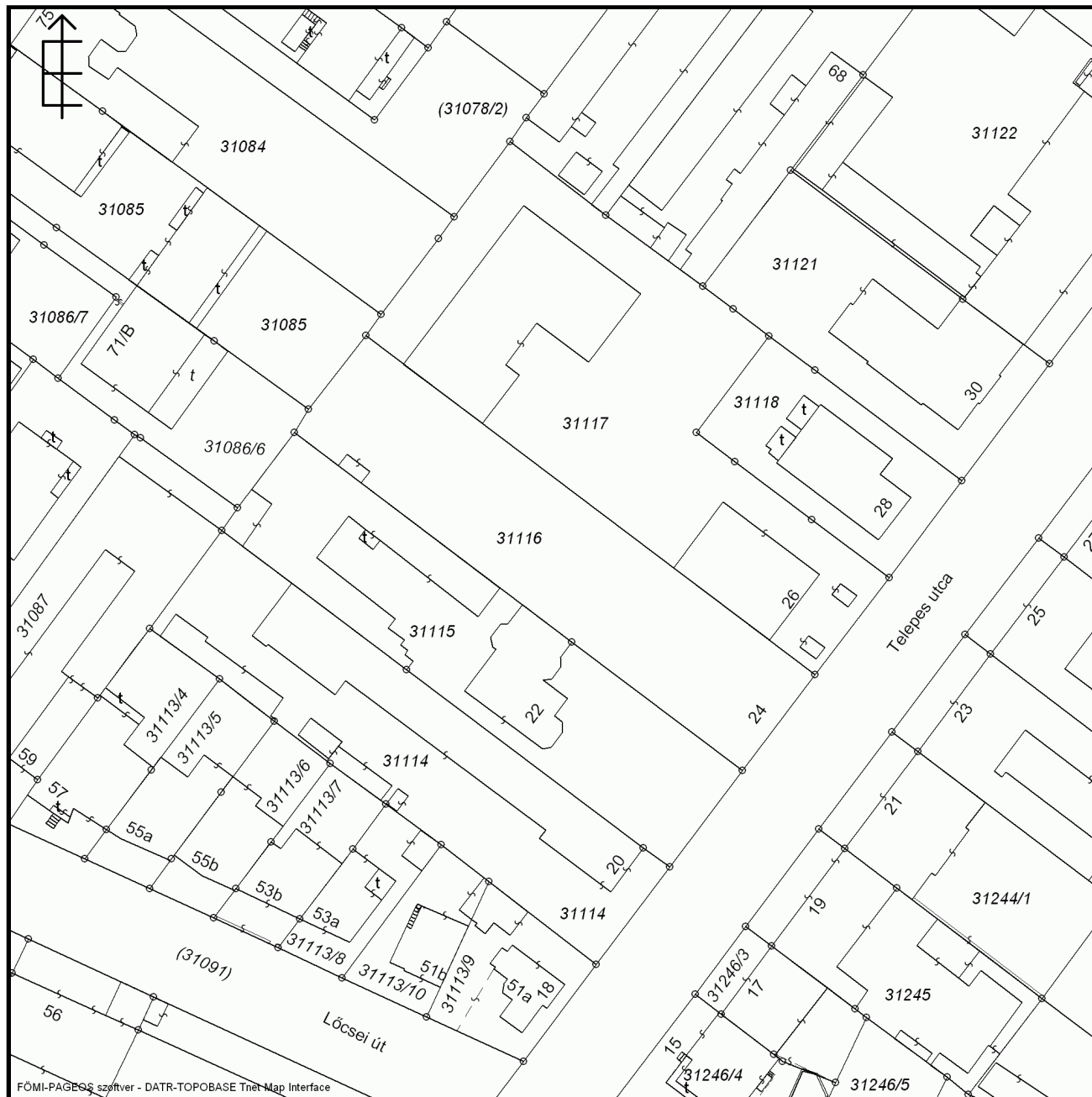
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.10.19 15:13:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31116

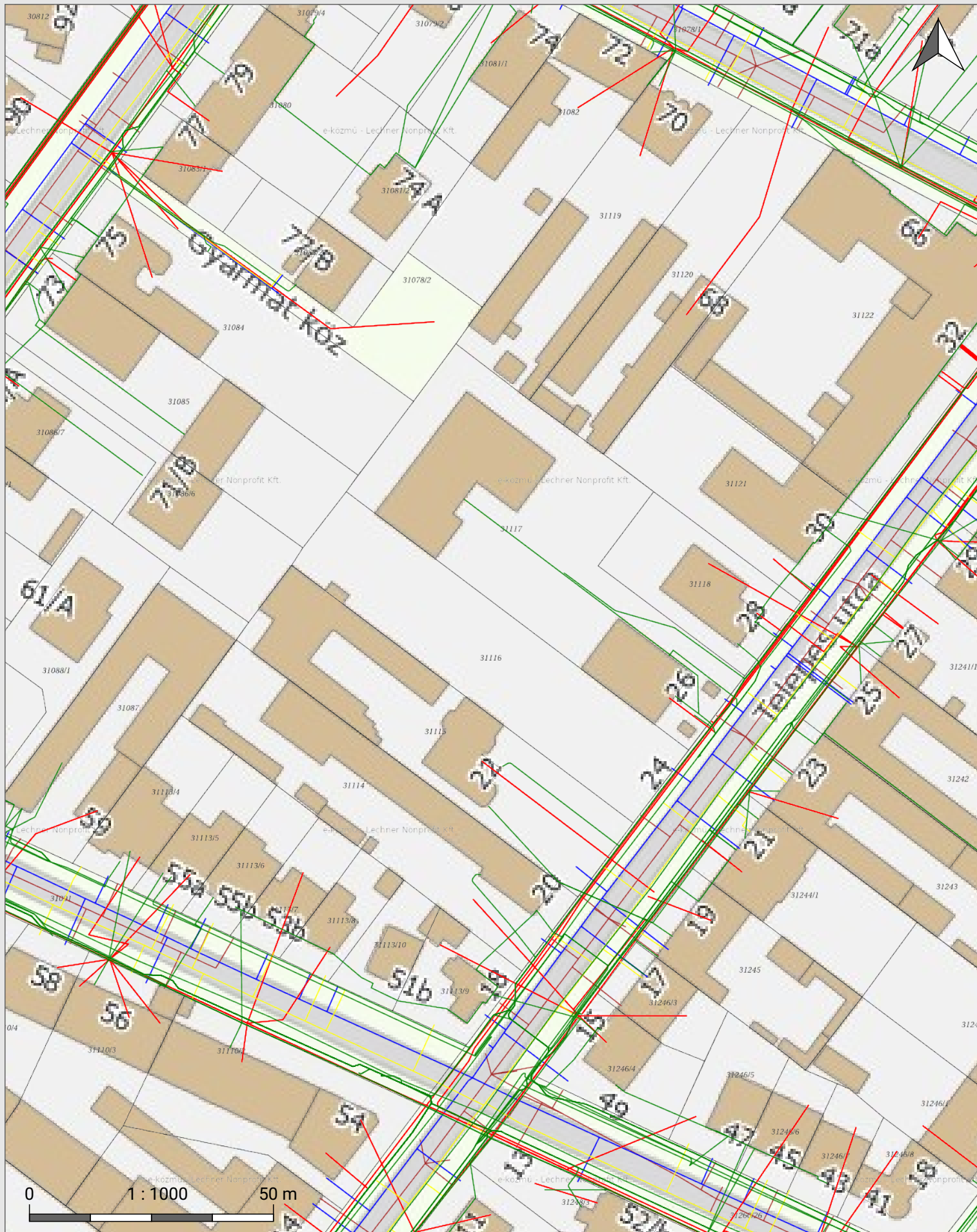
Megrendelés szám: 9000/6785/2022

Méretarány: 1 : 1000



FÖMI-PAGEOS szoftver - DATR-TOPOBASE TNet-Map Interface

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Térkép

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



Utcakép



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan

NAV adat										
Irányítószám	Település	Közterület neve	Közterület jellege	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletkezése éve	Ingatlan területe/nm/	Telek területe/nm/	Közös tulajdoni ill.	Részarány	Megállapított érték/Ft/
1147	BUDAPEST	TELEPES	UTCA	telek	2022	1836	1836	1/1	1/1	241 300 000 Ft



XIV. kerület, Kalocsai utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
89 millió Ft		595 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

Zugló kertvárosi övezetében eladó egy 595 nm-es telek két bontandó házzal.
A telek besorolása: Lke 1/2.
Utcafront 12,5 méter.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33399339>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Révay Ingatlan
Révay Ingatlan - zuglói
ingatlanok

+36 20 318 6719



XIV. kerület, Kerékgyártó utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
179 millió Ft		760 m ²	
Beépíthetőség	30%	Víz	van
Szintterületi mutató	0.8	Gáz	van
Bruttó szintterület	608	Csatorna	van
Villany	van		

XIV. ALSÓRÁKOSON LAKÓÖVEZETI TELEK ELADÓ 7 LAKÁS ÉPÍTÉSÉHEZ !

A telek 2 utca között fekszik, így mindkét oldalon kialakítható bejárat ami ideális társasház építésénél.

Övezeti besorolás: L3/S

Utcafrontja 22.5 méter.

Beépíthetőség 30%-os

Legnagyobb építmény magasság: 6 méter de mivel kialakult mód szerint határozták meg a magasságot, lehetséges ennél magasabbat is építeni de ahhoz az önkormányzat jóváhagyása szükséges.

Zöldfelület legkisebb mértéke 55%

Terepszint alatti beépíthetőség legnagyobb mértéke 40%.

Szintterület mutató 0,8

A telken bontandó vagy felújítandó ingatlan áll.

Amennyiben felkeltettem érdeklődését, kérem hívjon bizalommal, akár hétvégén is.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/27647173>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



XIV. kerület, Telepes utca 26b

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
89 millió Ft	80 m ²	3

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	2001 és 2010 között
Komfort	összkomfortos
Emelet	2
Épület szintjei	3
Lift	nincs
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	nincs megadva

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	külön és egyben is
Tájolás	nyugat
Kilátás	kertre néz
Erkély mérete	10 m ²
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nem tetőtéri
Parkolás	nincs megadva

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	35 000 Ft/hó
Közös költség	nincs megadva

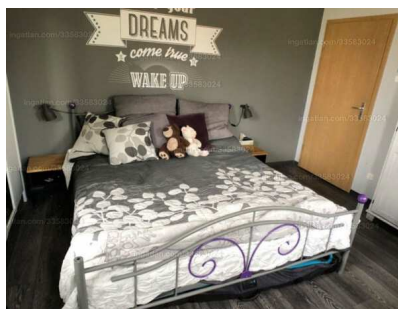
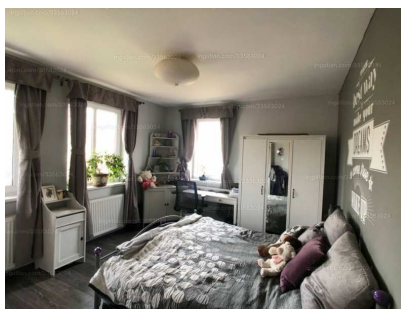
Fűtés	házközponti egyedi méréssel
Szigetelés	van
Energiatanúsítvány	nincs megadva

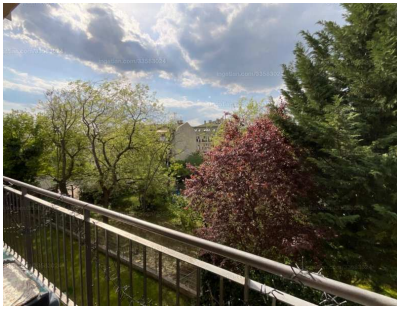
Zugló szívében eladó egy tágas, napfényes 3 szobás, nagy erkélyes otthon.

Mit is szeretünk ebben a lakásban?

- Elhelyezkedést: nagyon jó közlekedésnél, a Bosnyák tértől pár percre van a lakás, mégis szuper csendes mert az utcától távol eső, belső házban van. Madárcsicsergés, béka brekegés, nyugi. Minden van a közelben, boltok, iskola, óvoda, a sarkon a kerület legjobb cukrászdája!
- Kilátást: zöld veszi körbe ezt a saroklakást, a többi ház odébb van így senki nem lát be a szánkba, kellemesen intim a hangulat. A kilátás minden évszakban szép, tavasszal virágoznak a fák de van több fenyő is.
- Tájolást: alapvetően Nyugati fekvésű ami szerintem ideális - délután lehet a méretes teraszon napozgatni mégsem melegszik túl a lakás. Kb 14 óra után kapja a napot.
- Házat: újszerű, 2008ban épült társasház, gondozott kert, normális, fiatalos lakóközösség. Pár éve van egy nagyon ügyes közös képviselőnk aki jól kézben tartja a dolgokat.
- Alacsony rezsit: jó a szigetelése a háznak, szóval igen baráti a rezszi. Télen össz 50e ft körül volt a közös költség, víz, villany és fűtés. Ha nincs fűtés szezon 35e körül szokott lenni a rezszi.
- Elrendezést: már tervező asztalról megvettük anno a lakást és nagyon átgondoltuk hogy használjuk ki jól a helyet. A lakás tágas, átlátható, nincsenek benne holt terek meg közlekedők, a szobák elérhető méretűek.
- Belső kialakítást: az alapnál jóval igényesebb burkolatokat építettünk be, pl mahagóni parkettát. Az előszobába nem rég készült egy beépített szekrény és van egy külön gardrób szoba. A lakás egy éve volt kifestve, kiváló állapotban van.

Ingatlanközvetítők segítségét nem kérném, annyira jó adottságú a lakás, hogy biztosan gyorsan le fog csapni rá valaki.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33583024>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



XIV. kerület, Telepes utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
69,90 millió Ft	67 m ²	3

Ingatlan állapota	újszerű
Építés éve	2001 és 2010 között
Komfort	összkomfortos
Emelet	2
Épület szintjei	3
Lift	nincs
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	van
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	35 000 Ft/hó

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	külön helyiségben
Tájolás	északkelet
Kilátás	utcai
Erkély mérete	6 m ²
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Parkolás	teremgarázs hely - benne van az árban
Fűtés	gázkazán, hűtő-fűtő klíma
Szigetelés	van - 15 cm

Közös költség**12 000 Ft/hó****Energiatanúsítvány *nincs megadva***

Alsórakos kedvelt, rendezett társasházakkal kialakított részén, a Bosnyák tértől autóval 2 percre, tömegközlekedéssel 5-10 percre eladó egy 2009-ben épült 13 lakásos társasház 2. emeletén található, tehermentes, 67m²-es lakás, illetve külön megvásárolható egy teremgarázsban található beállóhely.

A társasházhoz egy másik társasházzal közösen használt osztatlan közös tulajdonú zárt kert is tartozik, melyet a társasház lakói használhatnak. Ez remek lehetőséget nyújt kisgyerekekkel, háziállattal, vagy azok számára, akik a városi életvitelük kapcsán egy családi házat nem szeretnének fenntartani, de vágnak egy kis zöld területre kiülni, játszani a gyerekekkel, mely egy zárt közösséghez tartozik.

A társasház környéke tiszta környezetű, családias, barátságos, igényes, rendezett, mely autóval és tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető. Az ingatlan közelében bölcsőde, óvoda, iskola, üzletek, gyógyszertár, játszótér és buszmegálló is található.

Az ingatlanban található egy előtér, egy közlekedő, két különálló szoba, egy amerikai konyhás nappali, egy fürdőszoba és egy külön mosdó mellékhelyiséggel. Az ingatlanhoz egy közel 6 m² járólappal burkolatú, fedett kovácsoltvas korláttal körbeölelt erkély is tartozik.

A falak felülete festett, a vizes helyiségek csempézve is vannak. A padlót laminált parketta, valamint járólappal burkolja. A fűtés gáz (cirkó)-rendszerrel megoldott radiátor hőleadókkal, illetve a melegvíz ellátás is a gáz (cirkón) keresztül történik. Az ingatlan rendelkezik két darab 2019-ben kiépített nagy teljesítményű (3,5kWh) klímaberendezéssel is, melyek hűtő-fűtő funkciót is ellátnak, valamint a riasztórendszer vezetékezése is ki van építve az ingatlanban. A külső nyílászárók fa és műanyag szerkezetű ablakok, redőnnel ellátva, a tetőtéri ablakok Velux fényzáró rolóval vannak felszerelve. A beltéri ajtók anyaga MDF-lap, a bejárati ajtó több ponton záródó biztonsági ajtó.

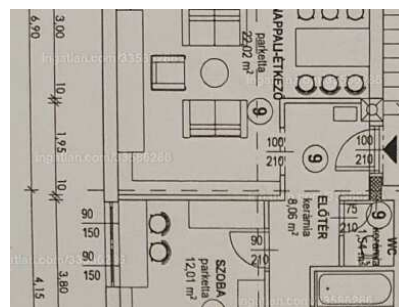
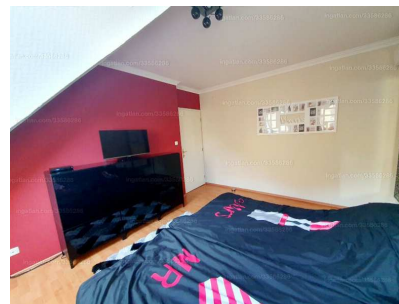
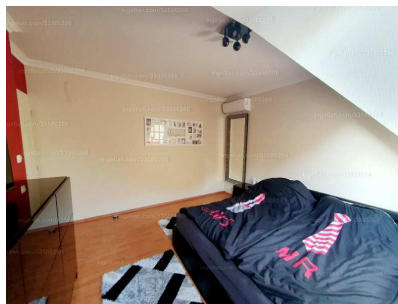
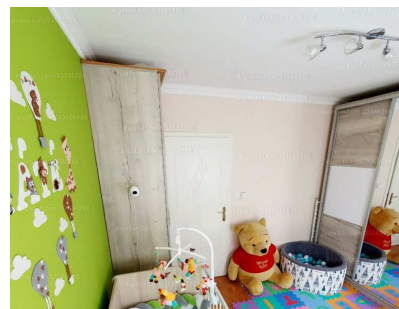
Az ingatlanban 2019. évben festés, valamint klíma kiépítés történt.

A vételár részét képezi a gépesített konyhabútor (nagy teljesítményű páraelszívó, beépített négy gázfejes gáztűzhely, egy beépített többfunkciós villansütő, egy 12 terítékes mosogatógép), továbbá a fürdőszoba szekrény is az ingatlan részét képezi.

A vételár megfizetésével szinte azonnal birtokba vehető és azonnal költözhető az ingatlan. biztosítás.

A saját tulajdonban álló, külön helyrajzi számmal rendelkező beálló a társasház alagsorában található teremgarázsban, amely opcionálisan megvásárolható. Ára 5.500.000 Ft





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33586286>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Happy ingatlan
Happyingatlan

+36 70 907 2458



XIV. kerület, Telepes utca

Eladó téglalakás

Ár		Alapterület		Szobák	
61,90 millió Ft		60 m ²		2	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Fürdő és wc	külön helyiségben		
Építés éve	2001 és 2010 között	Tájolás	dél		
Komfort	összkomfortos	Kilátás	kertre néz		
Emelet	2	Erkély mérete	13 m ²		
Épület szintjei	2	Kertkapcsolatos	nincs megadva		
Lift	nincs	Tetőtér	tetőtéri		
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	teremgarázs hely - kötelező megvenni		
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	nincs megadva		
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	gázkazán		
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva		
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva				
Rezsiköltség	nincs megadva				

Közös költség

nincs megadva

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Ha valóban egy csendes környezetben lévő lakást keres itt a remek alkalom!

Zugló egyik közkedvelt, részén a Telepes utcájából nyíló "lakóparki" környezetben belső kertre néző 6 lakásos társasházban 2. emeleti tetőtéri nettó 52 m² bruttó 68 m² (+ 13 m² erkély) két szobás öröklakás eladó.

Az épület 2008-ban épült, (műszaki és esztétikai állapota korának megfelelő!)

A vételár szinte a teljes belső bútortartalmat tartalmazza illetve egy teremgarázshelyet.

A lakás egyedi berendezése és stílusa által mondhatni kuriózum.

Belmagasság: 2,8 m

Beosztása:

nappali: 22 m²

hálószooba: 13 m

konyha: 7,5 m²

közlekedő: 5,5 m²

fürdőszoba : 5 m²

galéria (fekvő): 16 m²

Rezsi:

Közös költség: 16.000 ft / hó (lépcsőház takarítás, kert, szemét díj.)

Cirkó készülék. (radiátorok által) :10.000 ft / hó

A lakáshoz egy teremgarázshely is tartozik. Ennek megvásárlása "kötelező": a lakás vételárán felül további 5 millió forint!

Minden korosztály számára ideális csendes lakókörnyezet.

Az ingatlan hitelezhető, ennek ügyintézését díjmentesen vállaljuk!

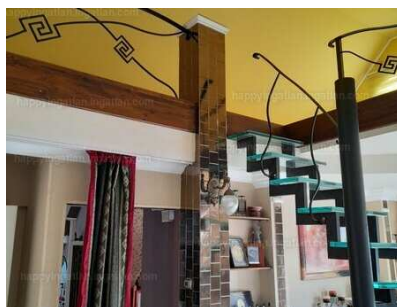
A Bosnyák tér illetve a Mexikói úti metróállomás pár villamosmegállónyi távolságra van.

Ezen túl a környék fejlett infrastruktúrával rendelkezik. (bevásárlási lehetőségek, bank, posta egészségügyi intézmények) a közelben.

Rendezett, karbantartott belső kert, déli fekvésű erkély

Ha kérdés merülne fel az ingatlannal kapcsolatban kérem hívjon.

Hétvégén is elérhető vagyok!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32777066>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Faragó Krisztián
VelSatis Home

+36 30 011 6803



XIV. kerület, Telepes utca 72-74.

Eladó teremgarázs hely

Ár
4 millió Ft

Alapterület
10 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Eladó teremgarázs beállóhely a telepes utca 72-74. szám alatt,
illetve eladó egy másik beállóhely a Telepes utca 78. szám alatt is.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/33186738>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Rácz Roland
Dr Makkos Ingatlan
Centrum Csepel

+36 30 459 1116



XIV. kerület, Alsórákos

Eladó teremgarázs hely

Ár
6,50 millió FtAlapterület
17 m²Ingatlan állapota **jó állapotú**Parkolóhelyek száma **1**Építés éve **2011**

Eladó egy 15 m2-es garázs Zugló kertvárosi,csendes kisebb társasházában!

Eladó egy 15m2es nagyobb beálló egy kisebb társasházban .

A társasház 2011-ben épült és a bejutást távirányító biztosítja.

A társasház 11 lakásos, csendes kertvárosi részen található.

A nagyobb beálló alkalmas nagyobb autók részére is.

Kiváló lehetőség saját részre vagy befektetésnek,mert a garázs Zugló közkedvelt részén helyezkedik el.

A közös költség: 2500 Ft

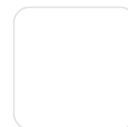
Ha felkeltette az érdeklődését akkor keressen bizalommal!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33435124>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Tutor Laura
Armanovo Kft.

+36 70 427 0498

+36 30 568 4240



XIV. kerület, Öv utca 129-131.

Eladó teremgarázs hely

Ár
6 millió Ft

Alapterület
12 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Zuglóban újszerű társasház mélygarázsában könnyen megközelíthető parkoló eladó. Befektetésnek is remek azonnal ki lehet adni. Ugyanitt a mélygarázsszinten tárolók is eladók.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33419330>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.