

1147 Budapest, Czobor u. 51. szám alatti
30666 hrsz.-ú

Kivett lakóház, 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:	2023.07.10.
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, Czobor u. 51.
Ingatlan hrsz.-a:	30666
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Lakóház, udvar
Vizsgált ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	675 m ²
A vizsgált ingatlan nettó forgalmi értéke:	157 400 000,- Ft

Kecskemét, 2023.július 10.



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

Előzmények

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízta társaságunkat a 1147 Budapest, Czobor u. 51. (30666 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 2023.05.23.
- 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: 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, Czobor u. 51.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1147 Budapest, Ilosvai selymes tér 1/A. 1147 Budapest, Czobor u. 51.
Ingatlan hrsz. -a	30666 hrsz.
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Lakóház, udvar
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	675 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest, XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	Bejegyzést nem tartalmaz
Tulajdoni lap dátuma:	2023.04.11.
Térképkivonat dátuma:	2023.05.23.
Helyszíni szemle dátuma:	2023.07.03.
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 Czobor utca és az Ilosvai Selymes tér sarkán található az ingatlan.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Használaton kívüli épület
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 kiépített földgáz Csatorna közterületről bekötött vezetékes csatorna

Épület bemutatása

Az épület becsült építési éve:	Pontos időpont nem ismert, szakértői becslés alapján az 1960-as évek
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Tégla falazat
Födémek:	Vb.
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, bitumenes lemez
Külső felületek:	Kőporos vakolat
Belső felületek:	Festett, burkolt felület
Nyílászáró szerkezetek:	Műanyag ablak hőszigetelt üvegezéssel Fa bejárati ajtó ráccsal Fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	Szőnyegpadló, kerámia
Közművesítettség:	Víz, villany, gáz, csatorna
Fűtési rendszer:	Gázcirkó, radiátor hőleadó
Használati melegvíz	Gázcirkó
Hűtés:	Nincs

Riasztó:	Nincs	
Mérőóra:	Víz:	felszerelt mérő
	Villany:	felszerelt mérő
	Gáz:	felszerelt mérő

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XIV. kerületében, a Czobor utca és az Ilosvai Selymes tér sarkán található az ingatlan. Környezetében társasházak jellemzők.

Telek leírása

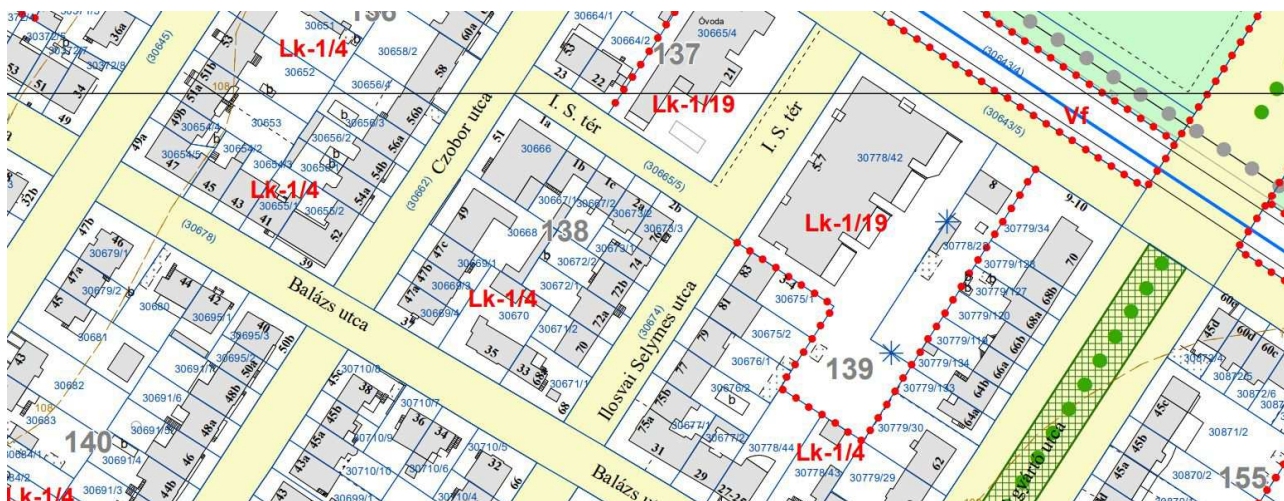
A vizsgált ingatlan téglalap alakú, sík felszínű, bekerített. A telken egy ingatlan nyilvántartás szerint lakóház megnevezésű, valóságban korábban irodának átalakított, jelenleg üresen álló épület áll.

Közművek

Összközmű

Övezeti előírások

Övezet:	Lk-1/4
Funkció:	lakó
Beépítési mód:	kialakult
Legkisebb telekméret:	400 m ²
Maximális beépíthetőség terepszint felett:	30 %
Maximális beépíthetőség terepszint alatt:	40 %
Szintterületi mutató:	
Építménymagasság:	8,00 m
Legkisebb zöldfelület:	45 %
Lakásszám alapérték:	150
Lakásszám engedményes érték:	75
Kereskedelmi alapérték:	4000 m ²



Építési hely a szabályzási terven

A szabályzási terven építési hely nincs jelölve, mindkét utca felől van előkert. Főépítészti tájékoztatás szerint 13 db lakás építhető az ingatlanon.

Meglévő épület

A telken álló lakóház megnevezésű épületet korábban irodának használták. A szemle időpontjában üresen áll. A belső tereiben beázás, falakon, mennyezeten zöld és fekete penész látható majdnem minden helyiségben. Jelenlegi műszaki állapotban bármilyen tevékenységre alkalmatlan az épület.

Helyiségei

Pinceszint: Szemlén megközelíteni nem lehetett, lejáró lépcső állapota miatt. Kapott terven a helyiség belmagassága 1,80 m, ami alacsonyabb az OTÉK-ban előírt minimum magasságnál.

Földszint: Korábban különböző méretű irodák, hozzá tartozó vizes blokk vannak kialakítva a szinten.

Lakhatás követelményei: Megfelel

Komfort fokozat: Összkomfort

Energia Tanúsítvány adatai

HET száma:	00790379
Kiállítás dátuma:	2018.06.12.
Kategóriája:	FF

Minősítések

Az épület műszaki állapotának minősítése:	teljesen felújítandó, bontandó
Az épület műszaki színvonalának minősítése:	gyenge

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 */alapterület, 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 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

	<i>Kínálat</i>	<i>Kínálat</i>	<i>Adásvétel</i>
Város	<i>Budapest, XIV. ker.</i>	<i>Budapest, XIV. ker.</i>	<i>Budapest, XIV. ker.</i>
Utca	Dorozsmai u.	Alsórákos	Kerékgyártó u.
Leírás	Családi ház	Családi ház	Családi ház
Telek területe	500,00 m ²	427,00 m ²	544,00 m ²
Területe	150,00 m ²	160,00 m ²	98,00 m ²
Építés éve:	1950	1980-as évek	1950-es évek
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	részben felújított	felújítandó	átlagos
Ár:	79 900 000 Ft	89 900 000 Ft	66 000 000 Ft
ÁFA	0%	0%	0%
ÁFA mentes ár	79 900 000 Ft	89 900 000 Ft	66 000 000 Ft
Idő:	2023	2023	2022
Forrás	ingatlan.com/33258741	ingatlan.com/33563213	NAV Illeték
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	532 667 Ft/m ²	561 875 Ft/m ²	673 469 Ft/m ²
Telek terület eltérés	74%	63%	81%
Alapterület eltérés	41%	44%	27%
korrekciók			
kínálat	-5%	-5%	0%
eltelt idő hatása	0%	0%	3%
elhelyezkedés	5%	5%	5%
környezet eltérés hatása	5%	5%	5%
épület építészeti megjelenés hatás	-5%	0%	-5%
telek méret eltérés hatása	3%	4%	2%
alapterület eltérés	-6%	-6%	-3%
funkció eltérése	0%	0%	0%
minőségi színvonal	-30%	-30%	-30%
energia hatékonyság	0%	0%	-5%
övezeti előírás hatása	3%	3%	3%
Összes korrekció	-30%	-24%	-25%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	372 867 Ft/m ²	427 025 Ft/m ²	505 102 Ft/m ²
Szórás	86%	98%	116%
Korrigált átlagos fajlagos érték:	434 998 Ft/m ²		
Redukált terület	362,60 m ²		
Forgalmi érték	157 730 674 Ft		
Forgalmi érték kerekítve	157 700 000 Ft		

INGATLANÉRTÉK 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 a bontási dokumentációban szereplő méretek és az övezeti előírás alapján.

Az ingatlan jellegénél, övezeti előírásai alapján társasházra vonatkozóan, mint leendő épületre végeztük el az összehasonlítás a fajlagos egységár meghatározásához.

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	Bosnyák u.	Alsórákos	Fischer I. u.
Leírás	Társasházi lakás	Társasházi lakás	Társasházi lakás
Lakás területe	40 m ²	43 m ²	40 m ²
Erkély területe	11 m ²	8 m ²	7 m ²
Erkély redukciója	50%	50%	50%
Redukált terület	45,72 m ²	47,20 m ²	43,50 m ²
Építés éve:	2023	2023	2023
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	új építésű	új építésű	új építésű
Ár:	60 390 000 Ft	69 000 000 Ft	61 900 000 Ft
ÁFA	5%	5%	5%
ÁFA mentes ár	57 514 286 Ft	65 714 286 Ft	58 952 381 Ft
Idő:	2023	2023	2023
Forrás	ingatlan.com/33583024	ingatlan.com/33317487	ingatlan.com/332777066
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	1 257 968 Ft/m ²	1 392 399 Ft/m ²	1 355 227 Ft/m ²
<i>Korrekciók</i>			
kínálat	-3%	-3%	-3%
eltelt idő hatása	0%	0%	0%
elhelyezkedés	-3%	-3%	-3%
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%
beállólóhely hatása	0%	0%	0%
panoráma hatása	0%	0%	0%
Összes korrekció	-6%	-6%	-6%

30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	1 182 490 Ft/m ²	1 308 855 Ft/m ²	1 273 914 Ft/m ²
Szórás	94%	104%	102%
Lakások korrigált egységára	1 255 086 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	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	ingatlan.com/33435124	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	5%	5%	5%
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	2%	2%	2%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	408 000 Ft/m ²	442 000 Ft/m ²	510 000 Ft/m ²
Szórás	90%	98%	113%
Korrigált átlagos fajlagos érték:	453 333 Ft/m ²		
Beállóhely egységára kerekítve	450 000 Ft/m²		

Maradványérték számítás

Bevételek	
Eladható lakás terület	
Telek mérete	675,00 m ²
Legnagyobb föld feletti beépíthetőség	30%
Falak területe	15%
Szintszám	3
Épület lakórészének területe	516,38 m ²
Lépcsők, közlekedő	12%
Eladható lakás terület	454,41 m ²
Erkélyek területe	20%
Erkély lakóterületre vetített redukciója	50%
Értékesíthető lakás + redukált erkély terület	499,85 m ²
Lakásszám 50 m ² /db	9 db
Lakásszám engedményes	13 db
Épület átlagos lakásszáma	
Pincei parkoló terület	
Legnagyobb föld alatt beépíthetőség	40%
Falak területe	15%
Pinceszint nettó alapterülete	229,50 m ²
1 beállóhely területe közlekedővel	30,00 m ²
Pinceszinten elhelyezhető beállóhely szám	7,65 db
Értékesíthető lakások száma parkolóhely alapján	13,00 db
Átlagos lakás terület	34,95 m ²
Értékesítésből bevételek	
Lakás+erkély redukált terület	499,85 m ²
Lakás átlagos nettó eladási egységára	1 255 086 Ft/m ²
Bevételek lakás eladásból	627 356 086 Ft
Bevételek beállóhelyekből	
Értékesíthető beállóhelyek száma:	13,00 db
Beállóhely átlagos területe:	12 m ²
Beállóhely nettó egységára	450 000 Ft/m ²
Bevételek beállóhely értékesítésből	70 200 000 Ft
Bevételek összesen	697 556 086 Ft
Költségek	
Építési költségek	
Meglévő épület bontási költsége telekre vetítve	15 000 Ft/m ²
Telek területe	675,00 m ²
Bontási költség	10 125 000 Ft
Lakások építési költsége	655 000 Ft/m ²
Lakás+erkély redukált terület	499,85 m ²
Lakórészen közlekedők területe	61,97 m ²
Lakórész teljes területe	561,82 m ²
Teremgarázs építési költsége	300 000 Ft/m ²
Teremgarázs területe	229,50 m ²

Épület építési költsége	436 839 480 Ft
Közmű fejlesztés	3%
Szoft költségek Ft-ban	13 105 184 Ft
Szoft költségek	10%
Szoft költségek Ft-ban	43 683 948 Ft
Finanszírozás költsége	
Önrész	50%
Finanszírozott rész	50%
Finanszírozással érintett időszak	1 év
Banki éves kamat	5%
Finanszírozott rész banki költsége	10 920 987 Ft
Beruházási teljes költség	514 674 599 Ft
Elvárt beruházói nyereség	5%
Elvárt beruházói nyereség Ft-ban	25 733 730 Ft
Beruhási költség + elvárt beruházói nyereség	540 408 329 Ft
Maradványérték	157 147 757 Ft
Maradványérték kerekítve	157 100 000 Ft

KÖLTSÉGalAPÚ MÓDSZER

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költség tartalmazza a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezek a költségek a tényleges építési piaci árak alapján lettek meghatározva. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is beleértettük, míg a mobiliákat nem. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni: a funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A piaci viszonyok miatti korrekció tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat).

Az avulások mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg.

Telkek értékképzése			
Megnevezés	Adásvétel	Kínálat	Kínálat
Település neve	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca, közterület neve	Fűrész u.	Kerékgyártó u.	Mirtusz u.
Tulajdoni hányad	1	1	1
Ingatlan rövid bemutatása	Telek	Fejlesztési lakótelek bontandó házzal	Fejlesztési lakótelek bontandó házzal
Közművesítettség	összközmű	összközmű	összközmű
Terület m ²	233 m ²	760 m ²	685 m ²
Ár /Ft	52 500 000 Ft	179 000 000 Ft	179 000 000 Ft
Időpont	2022	2023	2023
Forrás	NAV Illeték	ingatlan.com/27647173	ingatlan.com/33535605
Fajlagos piaci ár (Ft/m ²)	225 322 Ft/m ²	235 526 Ft/m ²	261 314 Ft/m ²
Méret eltérés	35%	113%	101%
korrekciók			
Kínálat	0%	-5%	-5%
Eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	-5%
Környezet eltérése	0%	0%	-5%
Telek alakjának, domborzatának eltérése	0%	0%	0%
Telek méret eltérés	-7%	1%	0%
Közműellátottság eltérése	0%	0%	0%
Hatósági előírások eltérése	0%	5%	5%
Tulajdoni hányad eltérés hatása	0%	0%	0%
Bontási költségek	0%	-10%	-10%
Összes módosítás	-7%	-9%	-20%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított alapár	209 549 Ft/m ²	214 329 Ft/m ²	209 051 Ft/m ²
Korrigált adat eltérése az átlagtól	99%	102%	99%
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték:</i>	210 976 Ft/m ²		
Telkek együttes területe (m ²)	675 m ²		
Telek forgalmi értéke (Ft)	142 409 115 Ft		

Felépítmények								
Nettó pótlási költséget az ÉKS 2023 árainak figyelembe vételével határoztuk meg.								
Megnevezés	Terület	Nettó pótlási költség		Avulás				Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft / m ²)	(Ft)	Készültségi fok (%)	Fizikai (%)	Funkción ális (%)	Környezeti (%)	
Épület pince	304,22	300 000	91 266 000 Ft	100	50	10	90	4 106 970 Ft
Épület földszint	347,39	715 000	248 383 850 Ft	100	50	10	90	11 177 273 Ft
Épület összesen			339 649 850 Ft					15 284 243 Ft
Ingatlan forgalmi értéke								157 693 358 Ft
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve								157 700 000 Ft

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása: Jelenlegi gazdasági helyzetben az építési fejlesztések megtérülését és ezzel a maradvány érték szerinti telekértéket jelentősen befolyásolja a bontási költség, a finanszírozási költségek magas banki kamata. Emiatt a végső értéket a két módszerrel meghatározott súlyozott értéke adja.	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	157 700 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan maradványértékű értéke	157 100 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan értéke költség alapú módszer szerint	157 700 000 Ft
Módszer súlyozása	0%, ellenőrző módszer
Az ingatlan egyeztetett értéke	157 400 000 Ft
Nettó forgalmi érték kerekítve	157 400 000 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:	1975/2023_1_megrendeles	Dátum:	2023.06.16.
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/99-1/2023	Kapcsolattartó elérhetősége:	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:	1147 Budapest Czobor 51.
Munkavégzés ütemezésiG:	2023.06.20.
Munka tárgya:	Forgalmi értékbecslés megrendelése Ingatlan címe: Czobor u. 51. (Illosvai Selymes tér 1A) hrsz: 30666 rendeltetése: kivett lakóház, udvar, területe: 675 m2, megrendeles@zugloizrt.hu e-mail címre írni a kulcsfelvétel miatt

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

Bartók Dániel - 2023.06.16.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2023.06.16.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/96647/2023
2023.04.11

BUDAPEST XIV.KER. Szektor: 53
Belterület 30666 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER.	Ilosvai Selymes tér 1/A. "felülvizsgálat alatt"
1147 BUDAPEST XIV.KER.	Czobor utca 51.

I. RÉSZ					
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	675	0.00		

II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22	
bejegyző határozat, érkezési idő: 99579/1993/93.02.24	
törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22	
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.	
jogállás: tulajdonos	
név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT	
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2	

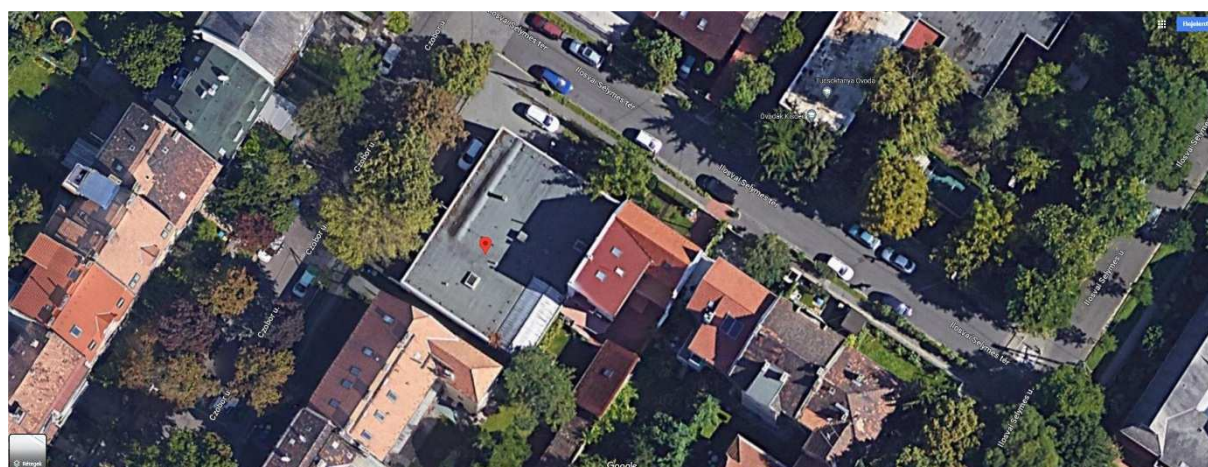
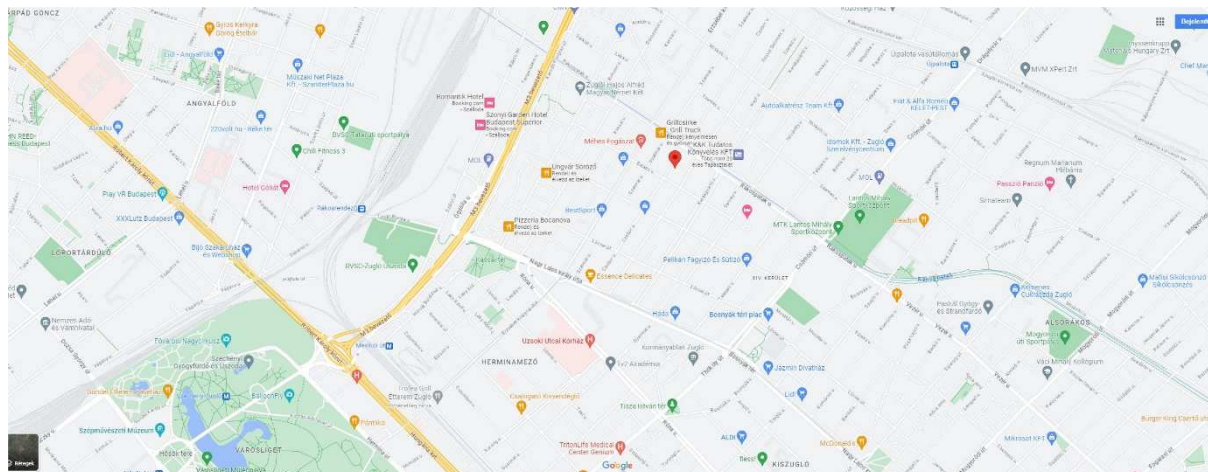
4. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22	
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 99579/1993/93.02.24	
jogállás: tulajdonos	
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA	
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2	
törzsszám: 15735777	

III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest, XIV. ker. Czobor u. 51. (30666 hrsz.)



E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.05.23 08:32:29

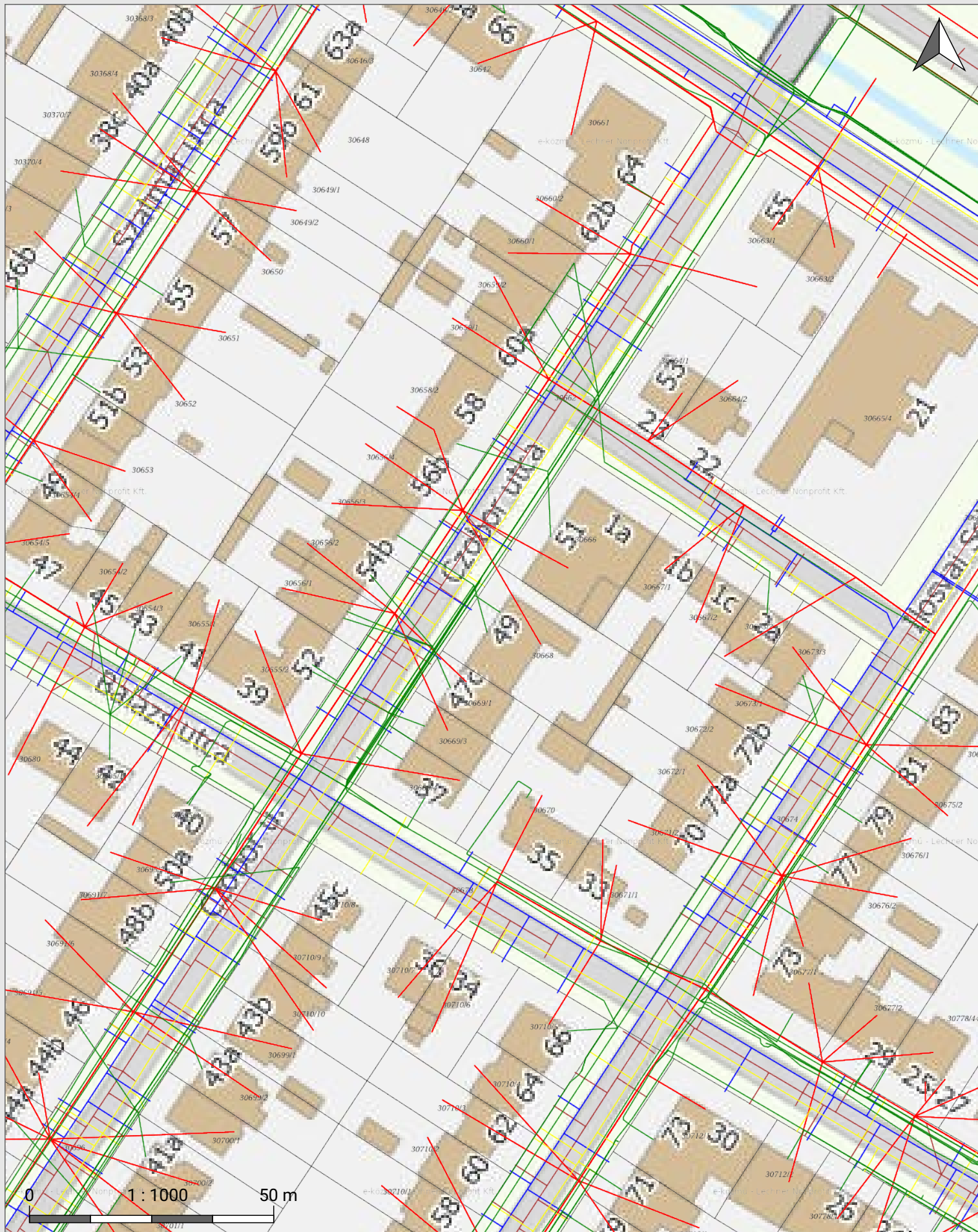
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 30666

Megrendelés szám: 9000/2304/2023

Méretarány: 1 : 1000



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



1

Készült az E-közmű rendszerben (2023. 07. 06.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

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



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.

**Kisné Patkó Boglárka
Ingatlan gazdálkodási igazgató részére**

1145 Budapest,
Pétervárad u. 11-17.

Főépítési Iroda

Iktatási szám: 1/3433-2/2023
Ügyintéző: Fné Tölgyesi Ildikó/ Tóth Judit
Telefonszám: +36 1 8729 337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Tárgy: Főépítési állásfoglalás

Tisztelt Igazgató Asszony!

A 2023. évi értékesítési terv végrehajtása érdekében az ING/16-1/2023. iktatási számú megkeresésében nevezett, alábbi ingatlanokra Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (III.26) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott építési szabályzat (a továbbiakban: ZÉSZ) és 10/2021. (III.26) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Zugló városképvédelmi rendelet (a továbbiakban: ZVR) előírásai vonatkoznak.

Czobor utca 51. (Illosvai Selymes tér 1/A) hrsz: 30666

A Czobor utca 51. számú ingatlan rendezett, kötelező telekalakítás nem érinti, műemléki vagy helyi védelem alatt nem áll.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Lk-1/4 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

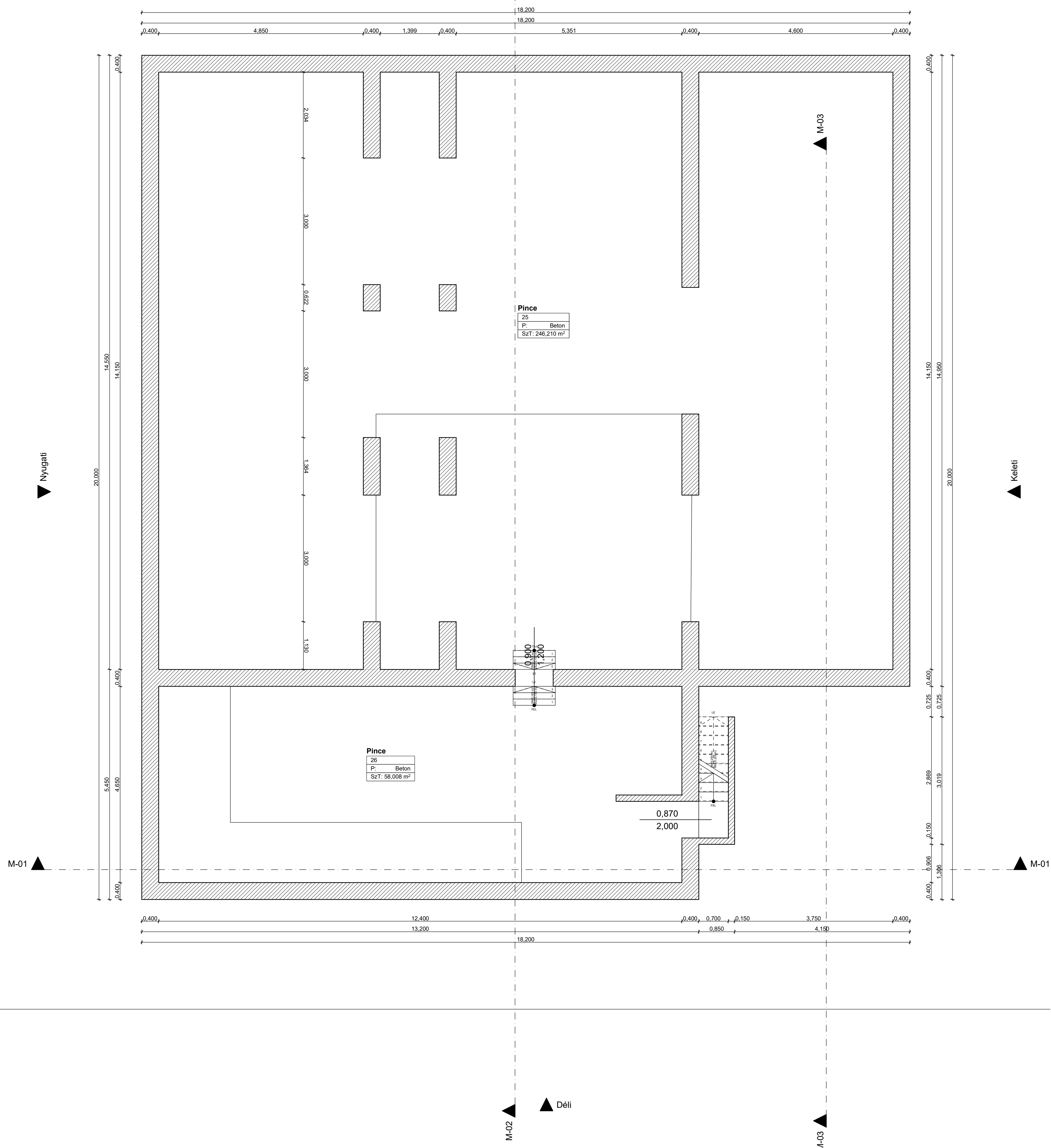
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/4)

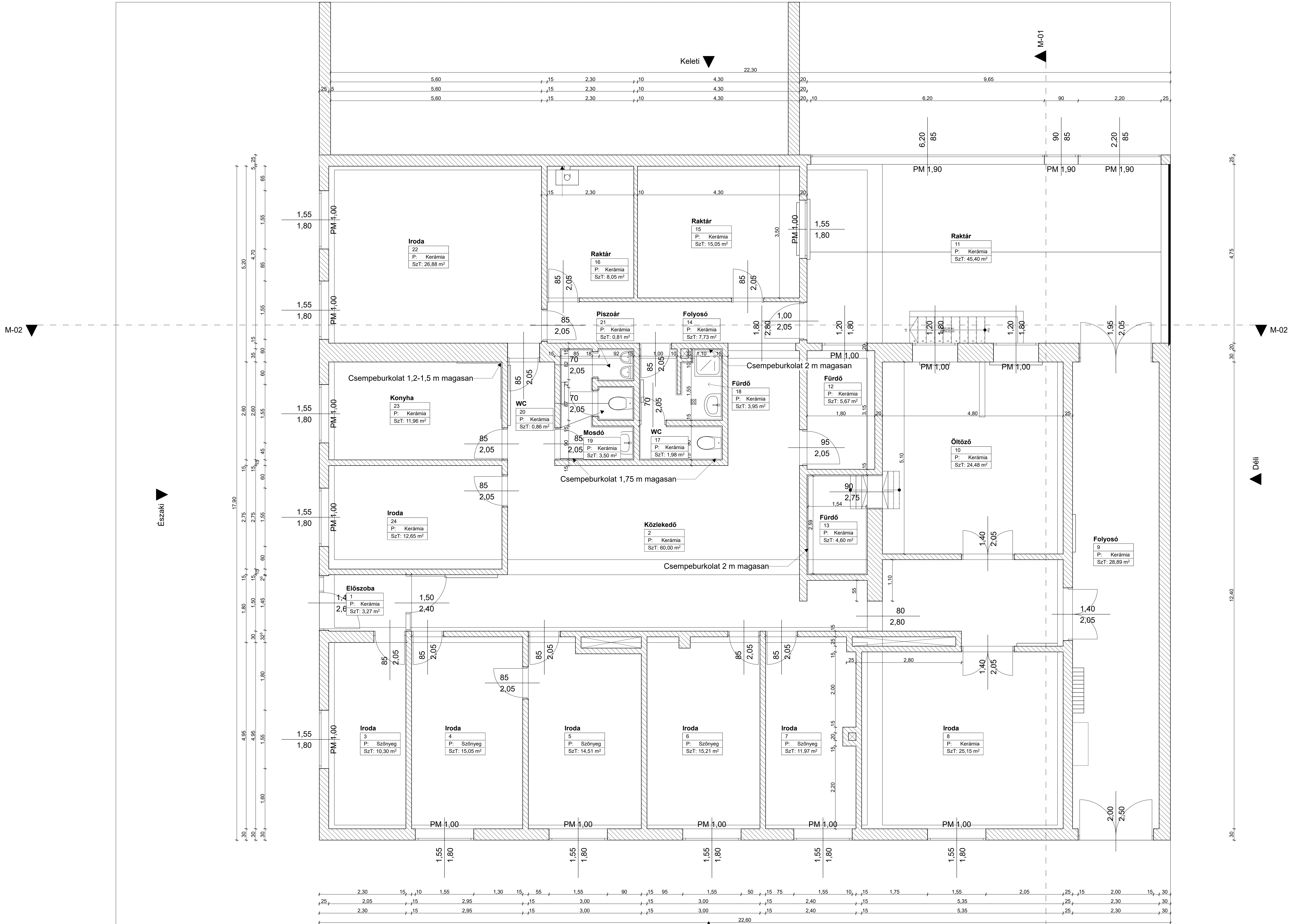
Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m ²)	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m ² /m ²)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
150/75	4000/4000	400	K	30/40	55	-/-/-	8,0	15

Ettől eltérően a ZÉSZ 49. § (2) bekezdése szerint a Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 50 m²/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 10,5 métert, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25% és az építési helye oldalkertek nélküli, zárt sorú.

A telek területe 675 m², a fentiek alapján 13 darab lakás építhető az ingatlanon.

Az Lk-1/4 építési övezet területén megengedett rendeltetések: lakás, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, sport.





Helyiség száma	Helyiség neve	Terület
01	Előszoba	03,27 m ²
02	Közlekedő	49,48 m ²
03	Iroda	10,30 m ²
04	Iroda	15,05 m ²
05	Iroda	14,51 m ²
06	Iroda	15,21 m ²
07	Iroda	11,97 m ²
08	Iroda	25,15 m ²
09	Folyosó	28,89 m ²
10	Öltöző	24,48 m ²
11	Raktár	45,40 m ²
12	Raktár	05,67 m ²
13	Fürdő	04,60 m ²
14	Folyosó	07,73 m ²
15	Raktár	15,05 m ²
16	Raktár	08,05 m ²
17	WC	01,98 m ²
18	Fürdő	03,95 m ²
19	Mosdó	03,50 m ²
20	WC	00,85 m ²
21	Piszoár	00,81 m ²
22	Iroda	26,88 m ²
23	Konyha	11,96 m ²
24	Iroda	12,65 m ²
Összesen:		347,39 m ²

ARKITEKTURA Kft.

1145 Budapest, Csobor u. 51

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Bélemény

Zuglói Zrt.

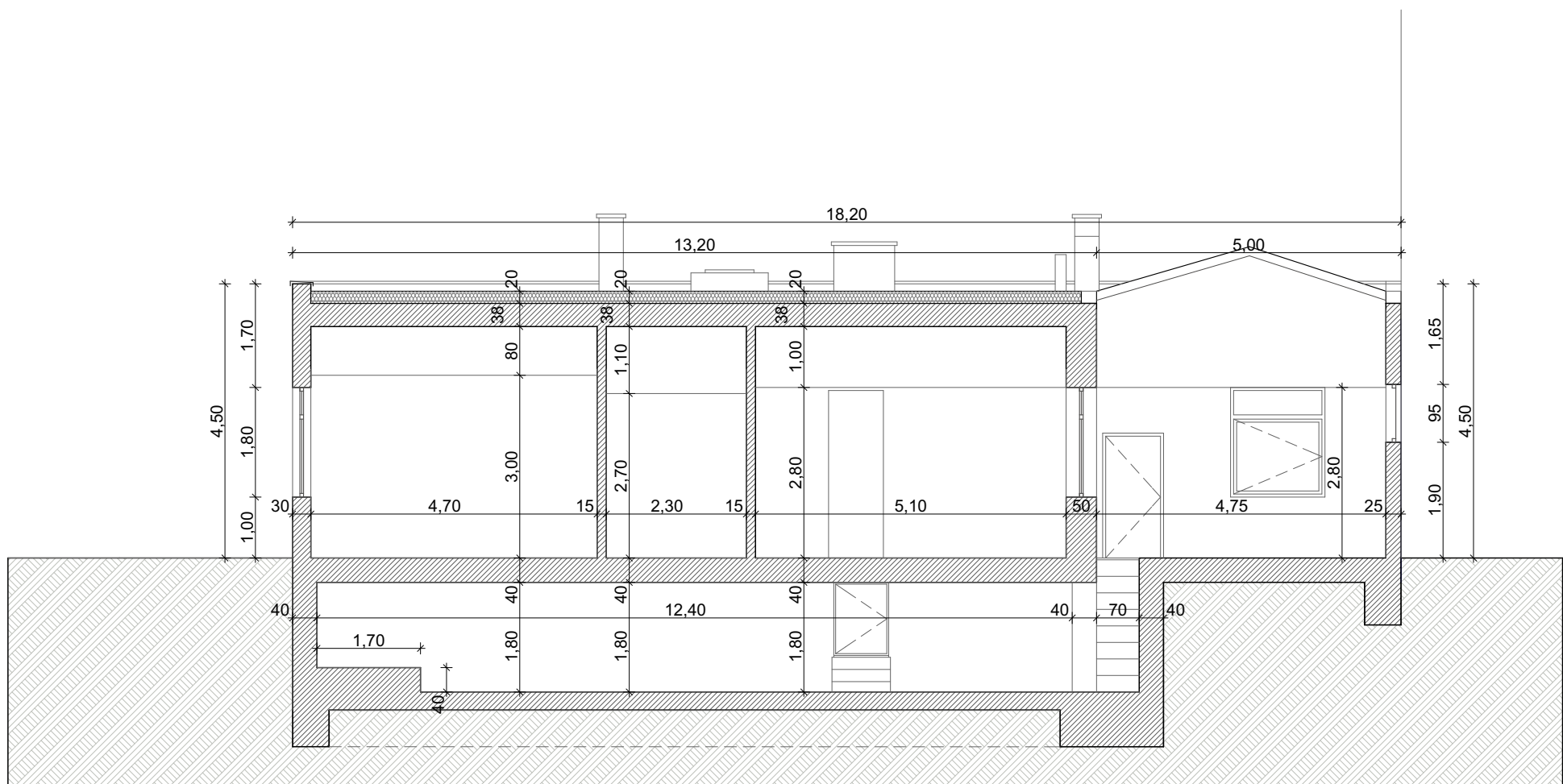
Sipos Gergely

E 01 4870

m=1:50

2018. 07. 11.

1,1



terv megnevezése:

**FELMÉRÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓ**

munka megnevezése:

Bérlemény
1145 Budapest, Czobor utca 51.

megbízó:

Zuglói Zrt.
1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

alíírás:

építész:

Sipos Gergely
1162 Budapest, Diófa utca 25.
okl.építészmérnök

É 01 4870 alíírás:

rajz megnevezése:

Metszet

m=1:100

2018. augusztus



FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Bérlemény
1145 Budapest Czobor utca 51.

Zuglói Zrt.
1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

Sipos Gergely
1162 Budapest, Diófa utca 25.
okl.építészmérnök

É 01 4870

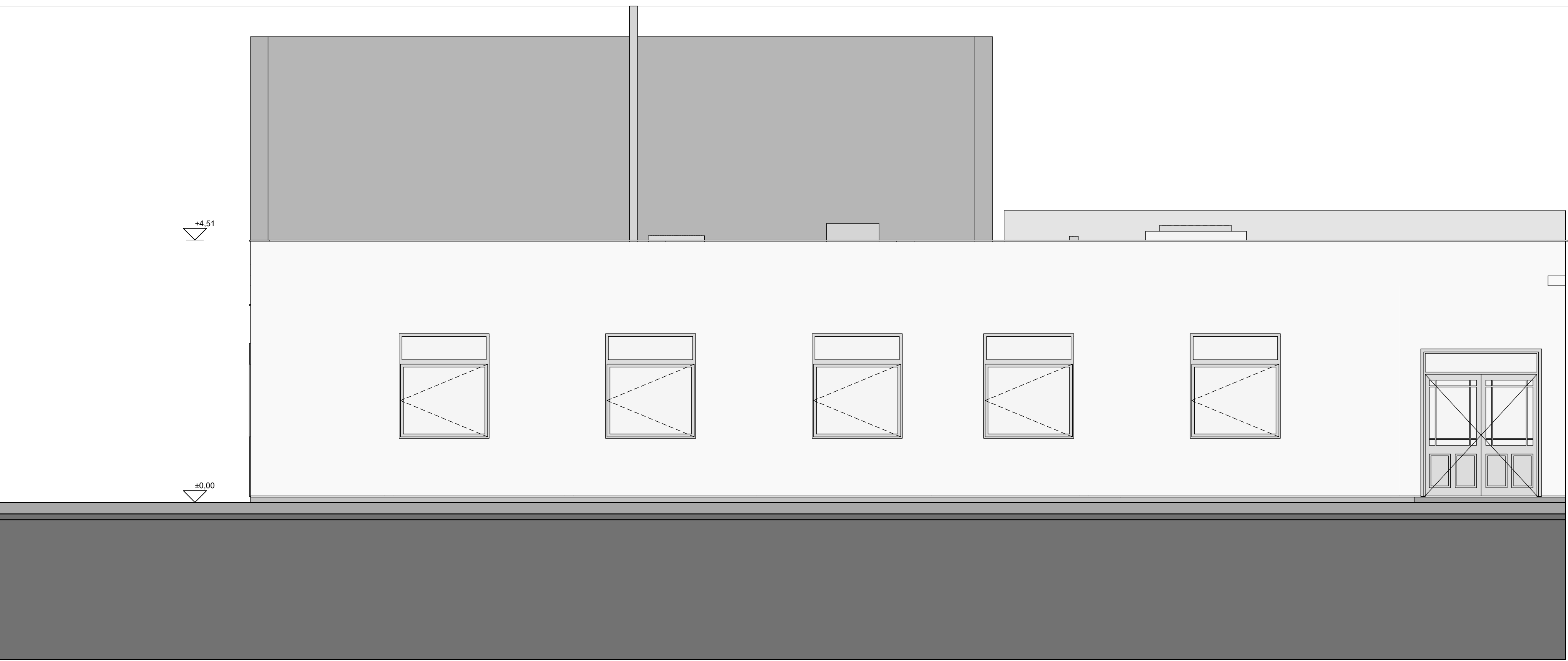
Metszet

m=1:100

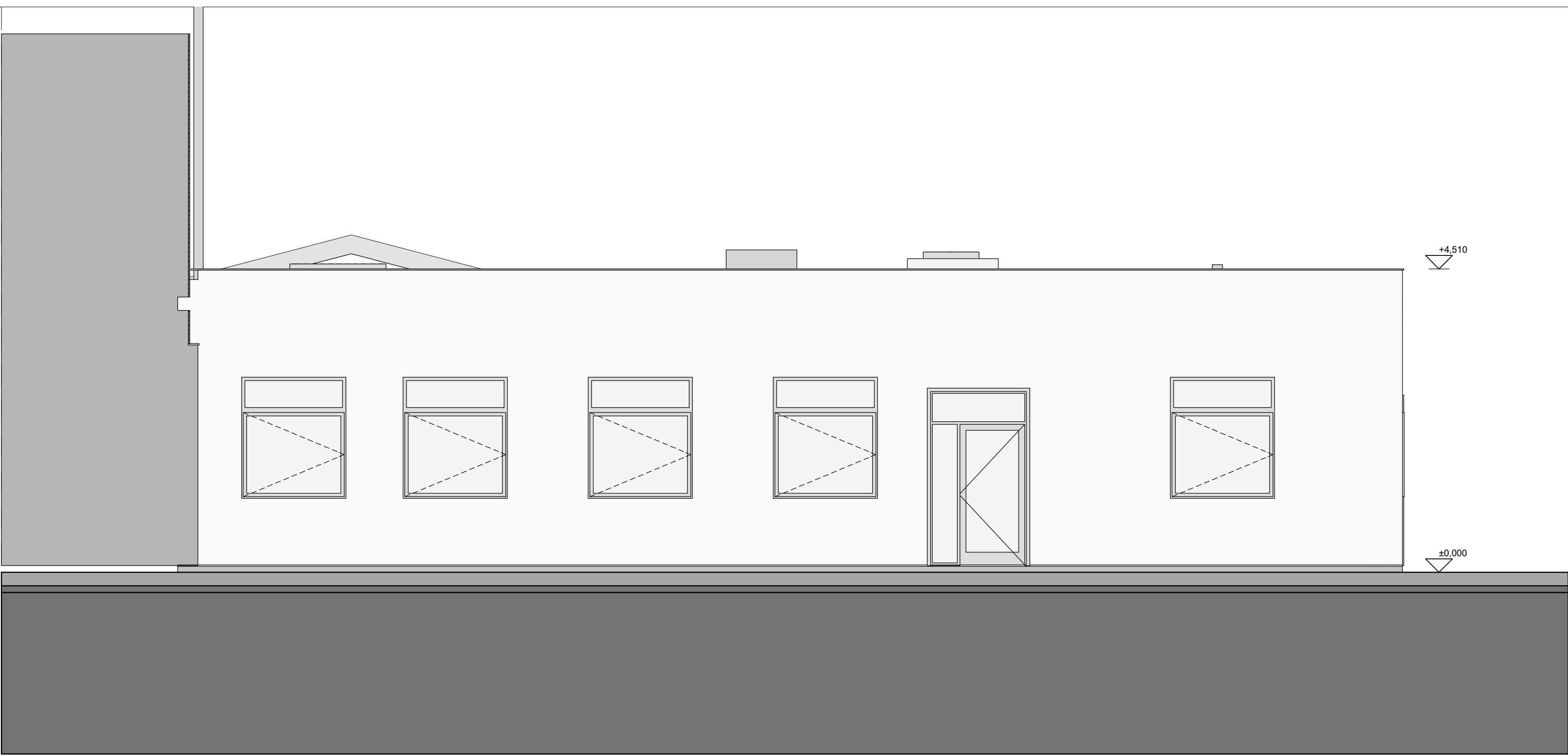
2018. augusztus

01

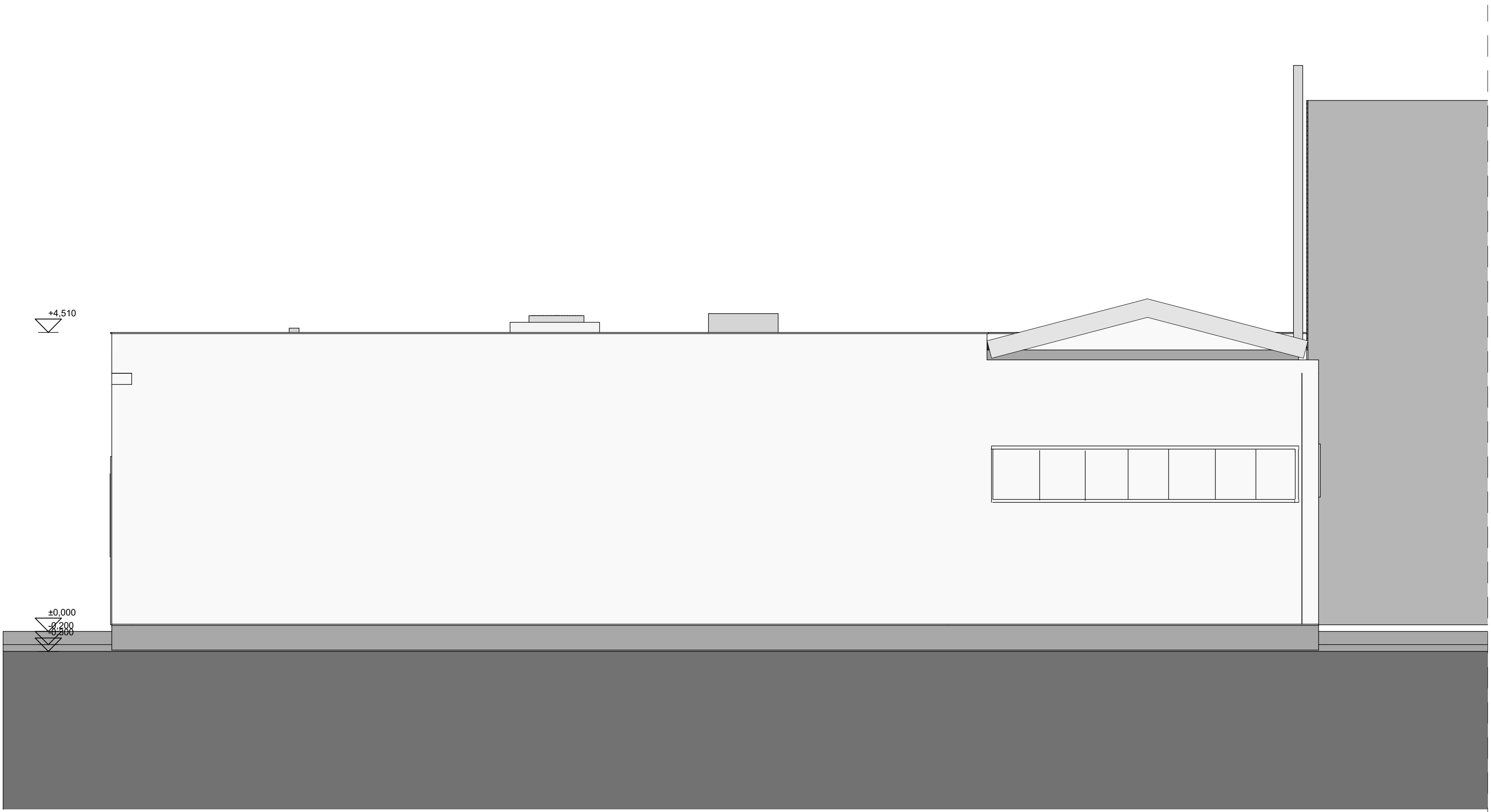
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	
---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--



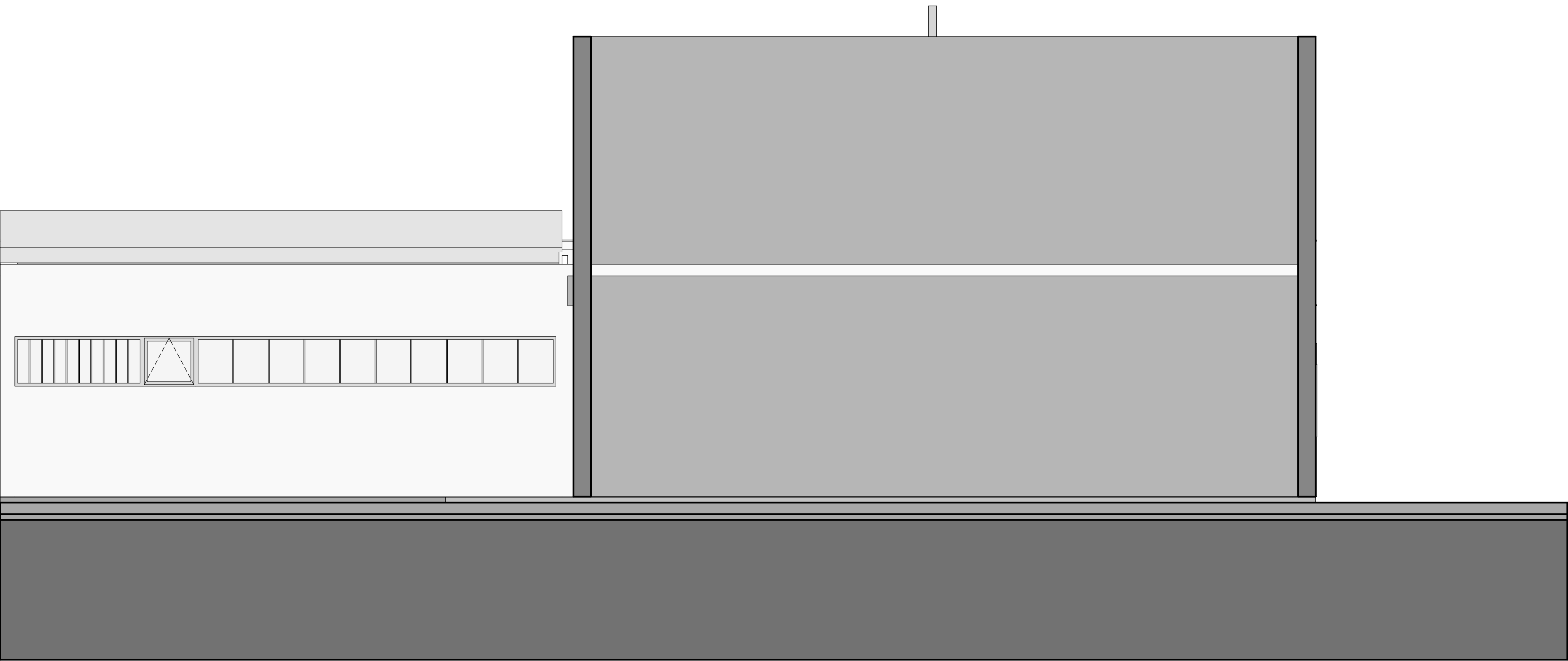
Nyugati Homlokzat 1:50



Északi Homlokzat 1:50



Déli Homlokzat 1:50



Keleti Homlokzat 1:50

BÉRLEMÉNY FELÚJÍTÁS

KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

MŰSZAKI LEÍRÁS

1148 Budapest, Czobor utca 51.

Készítette:



ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖKIRODA KFT.

ARK KITEHTI ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖKIRODA Kft.

cím: 1173 Bp., Fodormenta u.21
tel.: +36 70 941 17 93

BUDAPEST

2018. augusztus

Megbízó:

cím: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

képviseli:

Tüske Szabolcs Zoltán

Megbízott:

ARKKITEHTI ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖKIRODA KFT.

cím: 1173 Budapest, Fodormenta u. 21.

web: www.arkepitesz.hu

készítette:

Sipos Gergely

ügyvezető

okl. építészmérnök – E 01-4870

építési műszaki ellenőr – ME – EI – MEK – 01 - 04870

okl. épületszigetelő szakmérnök – PT M 000848 – 7520

Kovács Zsolt

okl. gépészmérnök – GT-09-1027

Zay Zoltán

okl. villamosmérnök – VT-01-10646

Horváth Barbara

építészmérnök

Tartalomjegyzék

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS.....	3
ÉPÜLETGÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS.....	4
ÉPÜLETVILLAMOSSÁG MŰSZAKI LEÍRÁS	5
1. Előzmények, megbízás tárgya.....	5
2. A létesítmény rövid ismertetése.....	5
3. Erősáramú rendszerek.....	5
3.1. Villamos energia ellátás.....	5
3.2. Világítási hálózata.....	5
3.3. Tűzvédelmi berendezések, biztonsági és irányfény világítás.....	5
4. Villámvédelem	5
5. Mérési jegyzőkönyvek, dokumentálás.....	5
6. Érintésvédelem.....	5
7. Szerelési mód.....	5

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Korábbi megrendelés alapján 2016-ban tartószerkezeti szakvélemény készült az épületről. A beázás már akkor is fennállt. A jelenlegi felmérést és a szakvéleményt figyelembe véve az alábbi javításokat tartjuk szükségesnek:

Homlokzati és belső felújítás:

Homlokzaton

- Vizes homlokzati lábazat és homlokzatvakolat leverése
- Új lábazati és homlokzati vakolat felhordása
- Lábazati és homlokzati fedőburkolat kialakítása

Belső térben

- Minden helyiségben a felázott, vizes és penészes vakolat leverése
- Fellazult kerámialapok cseréje
- Szőnyegpadló lapok cseréje
- Kazettás álmennyezet kazettáinak bontása
- Szerelt válaszfal penészes burkolatán bontása
- Raktár feletti gipszkarton álmennyezet és szigetelésének bontása
- Új falszárító vakolat készítése
- Új kazetta elhelyezése az álmennyezetben
- Raktár új gipszkarton álmennyezetének elkészítése
- Raktárban a pincejáróhoz új fa lépcső készítése
- Glettelés, festés

Lapostető felújítás

A megrendelő anyagi keretei miatt a lapostető jelenlegi rétegrendje nem kerül bontásra. A hibák teljes elhárításához később a teljes rétegrend bontása szükséges.

- A meglévő szigetelés javítása Mapei Mapeslope javítóhabarccsal
- Új párazáró réteg felhelyezése

- Új 2 rétegű bitumenes szigetelés fektetése
- Attika fedésének bontása majd újrabádogozása
- Elvezető ereszcsonna bontása, helyére új készítése
- Meglévő páraszellőzők megtartása, ezen keresztül szellőzhet ki a vizes rétegrend

ÉPÜLETGÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

- 1db radiátor pótlása
- Meglévő fűtési rendszer átmosása, gázkészülék újbóli beüzemelése
- 2db mosdó 2db Wc 2db zuhanytálca cseréje
- Piperék elhelyezése

ÉPÜLETVILLAMOSSÁG MŰSZAKI LEÍRÁS

1. Előzmények, megbízás tárgya

Az épület lapos teteje és a pincei helyiségek felújításon fognak átesni. A tervezés kiindulási alapja a Megbízó által szolgáltatott érintésvédelmi jegyzőkönyv, valamint a szakmai szükségesség alapján szakszerűen kivitelezhető rendszer megépítése. A tervezési határ a mérőóra és a mért vezetékek.

2. A létesítmény rövid ismertetése

Az ingatlan lapostetős épület, melyen villámvédelmi rendszer található. Ennek állapota felújításra szorul.

A pince erősen vizesedik, így ennek megszüntetése villamos szempontból is javasolt.

Az érintésvédelmi jegyzőkönyv szerint az elektromos hálózat teljes felújításra kell átesse.

3. Erősáramú rendszerek

3.1. Villamos energia ellátás

Erőátviteli hálózat

Az épület pince szintjén csak általános dugaljakkal tervezünk.

Az elosztót cseréljük, korszerű elosztóra központilag ÁVK-val védetten.

Az elosztó betáplálását a mérőórától újra kell vezetkezni.

3.2. Világítási hálózata

A helyiségekbe csak por és páramentes fénycsőves világítást tervezünk.

3.3. Tűzvédelmi berendezések, biztonsági és irányfény világítás

A jelenlegi előírás szerinti rendszerek nincsenek kiépítve.

Jelen tervnek nem tárgya ennek vizsgálata.

4. Villámvédelem

A tető szigetelése felújításra kerül. Mivel jelenleg rendelkezik villámvédelmi rendszerrel, így ezt meg is tartjuk, csak felújítjuk az MSZ 274 szerint.

5. Mérési jegyzőkönyvek, dokumentálás

A bővítést követően az érintett elektromos hálózatra érintésvédelmi jegyzőkönyvet kell készíteni. Az elektromos hálózat csak akkor helyezhető üzembe, ha a mérés hiány és hibamentes.

A villámvédelem javítása után villámvédelmi felülvizsgálatot kell végezni.

6. Érintésvédelem

(MSZ HD 60364-5-54:2012 szerint, MSZ HD 60364-4-41: 2007, 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet a az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről)

Az érintésvédelem TN-S rendszer.

Minden egyes csatlakozás önállóan is bontható kell legyen.

A gépészeti csövezéseket be kell kötni az EPH hálózatba.

Az elosztókban a PE és N vezetők összekötése tilos!

El kell vezetni a PE vezetőt külön-külön minden lámpahelyhez. A dugaljak mindenhol 2s+f kivitellűek.

A kivitelezés és lezárása, dokumentálása a 40/2017 (XII.4) NGM rendelet szerint.

7. Szerelési mód

A pince jellege és várható kis vizesedése miatt csak falon kívüli eltartott szerelés lehetséges.

A kötődobozok és az elosztó min. IP 44 védettségűek legyenek.



Tanúsítványok lekérdezése

Menü

Az oldalon energetikai tanúsítványok lekérdezésére van lehetőség. A szűrőfeltételek megadása után a 'Lekérdezés' gombra kattintva jelenik meg a feltételeknek megfelelő tanúsítványok listája. Több feltétel megadásával a lista tovább szűkíthető.

Szűrőfeltételek - összes tanúsítvány

Település*

Budapest 14. ker.



Közterület neve

Házzszám

HRSZ

30666

Ha a település meg van adva akkor kötelező még egy szűrőfeltételt kitölteni.

HET azonosító*

Lekérdezés

Feltételek törlése

HET azonosító	Település	Cím	HRSZ	Besorolás	Feltöltés	Hatálya lejárt
00790379	Budapest	Czobor utca 51	30666	FF	2018.06.12.	



Czobor utca



Vizsgált ingatlan belső tere



Ilosvai Selymes tér



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal



Előkert



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan, penészes fal



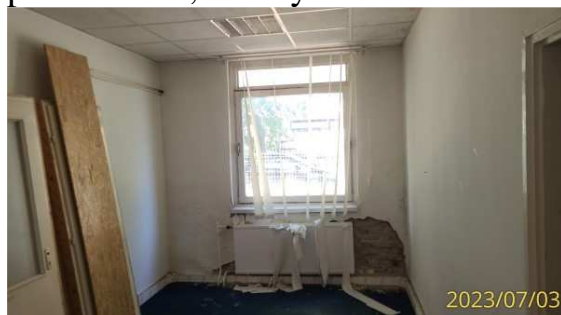
Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal, mennyezet



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal, mennyezet



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal, mennyezet



Vizsgált ingatlan belső tere, vakolat
leválás



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



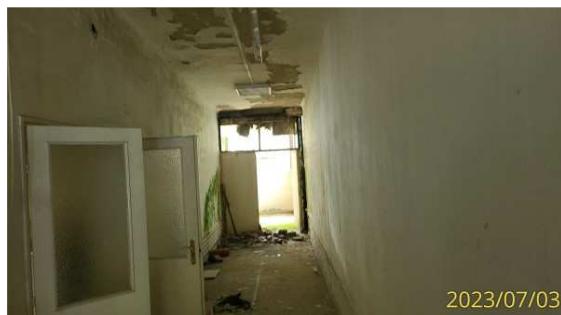
Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal, mennyezet



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal, mennyezet



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal, mennyezet



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal, mennyezet



Vizsgált ingatlan belső tere,
penészes fal, mennyezet



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Pince lejáró



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



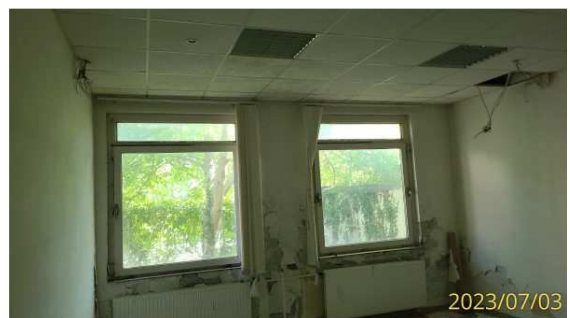
Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere

NAV adat									
Irányító szám	Település	Közterület neve	Közterület jellege	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletkezésének éve	Ingatlan területe/nm/	Épület területet	Részarány	Megállapított érték/Ft/
1147	BUDAPEST	KERÉKGYÁRTÓ	UTCA	családi ház	2022	544	98	1/1	66 000 000 Ft
1147	BUDAPEST	FÚRÉSZ	UTCA	telek	2022	233		1/1	52 500 000 Ft



XIV. kerület, Dorozsmai utca 234.

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
79,90 millió Ft	150 m ²	500 m ²	3
Ingatlan állapota	felújított	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	2	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	van
Rezsiköltség	nincs megadva	Energiatanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Eladó családi ház
kihasználatlanság miatt eladó
90% ban felújítva
Készpénzes vevők hívását várom

o67o9o55o65
Ingatlan közvetítők ne keressenek

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/33258741>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



+36 70 409 5347



XIV. kerület, Alsórákos

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
89,90 millió Ft	160 m ²	427 m ²	4

Ingatlan állapota	közepes állapotú
Építés éve	1981 és 2000 között
Komfort	duplakomfortos
Épület szintjei	2
Légkondicionáló	nincs
Akadálymentesített	nem

Fürdő és WC	egy helyiségben
Kilátás	kertre néz
Tetőtér	nem beépíthető
Pince	van
Parkolás	önálló garázs - benne van az árban

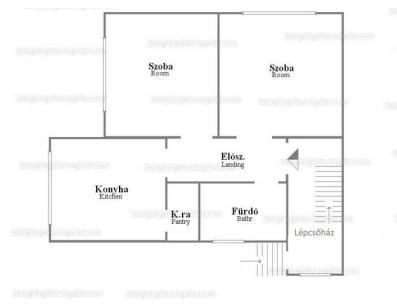
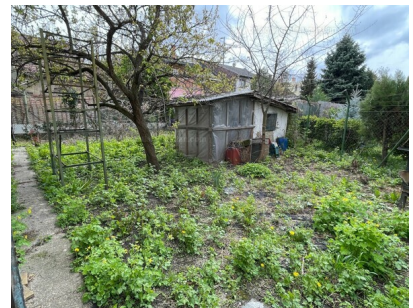
Átlag gázfogyasztás ⓘ	150 m ³ /hó
Átlag áramfogyasztás ⓘ	100 kWh/hó
Rezsiköltség	15 000 Ft/hó
Közös költség	nincs megadva

Fűtés	egyéb kazán
Napelem	nincs
Szigetelés	nincs megadva
Energiatanúsítvány	nincs megadva

XIV. kerületben Alsórákoson XVI. kerülethez közeli részen kínálunk megvételre egy 427nm-es telken található 80-as években épült komplett épületet, amely két szintes, két egyforma lakásból álló ház, pincével és lépcsőházzal, külön mérőórákkal. A két lakás a ház lépcsőházából közelíthető meg,

mindkét szint 80nm-es, két különnyíló szobából, különálló konyhából, saját előszobából, valamint külön kamrás és ablakos konyhával rendelkeznek. Az épület külső állapota, illetve műszaki szempontból teljesen rendben van, a belső helyiségek viszont felújításra szorulnak. A ház aljában egy régóta nem használt garázs is helyet kapott.

Kimondottan ajánljuk két generációs házat keresőknek, illetve befektetőknek akik a két lakást külön-külön szeretnék értékesíteni.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33563213>) 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.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 222 0611



XIV. kerület, Mirtusz utca 15.

Eladó lakóövezeti telek

Ár
179 millió Ft

Telekterület
685 m²

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

Budapest XIV.kerület Mirtusz utca 15 szám alatti 685 m2-es telek eladó ÉRVÉNYES ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEL !!

Örs vezér teréhez nagyon közel (akár gyalog is), mégis csendes zöldövezeti részen található.

Jelenleg 2 db 65m2-es lakás (egymás feletti) található rajta, melyet BŐVÍTÉSSEL 3 db lakássá alakítottunk volna át a tetőtér beépítésével. (Összesen 300 m2 hasznos terület)

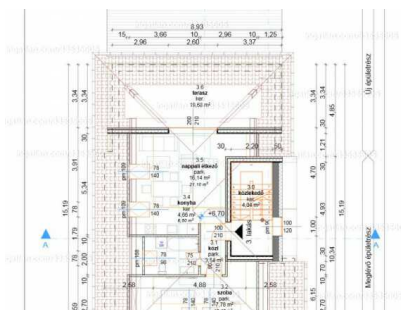
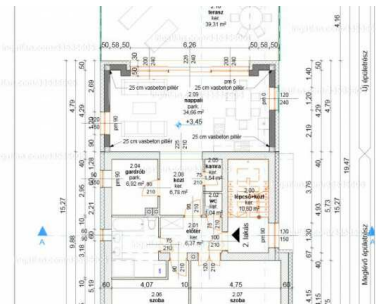
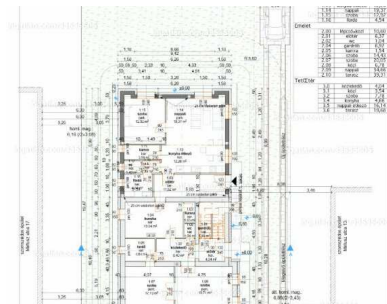
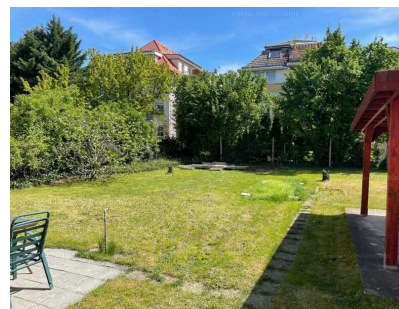
Víz, gáz, csatorna az épületben.

A jelenlegi épület fele alapincézett.

A jelenlegi lakásokban a nyílászárók cseréje már megtörtént.

Írányár: 179 millió Ft.

Ingatlanosok segítségét csak eseti megbízással fogadjuk abban az esetben, ha konkrétan hoznak valakit. Szerződést NEM írunk alá ingatlanosokkal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33535605>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Metrodom Zugló Értékesítés



+36 1 919 3276



XIV. kerület, Bosnyák utca 14-18.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
60,39 millió Ft	40 m²	1 + 1 fél

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	2022	Tájolás	délkelet
Komfort	összkomfortos	Kilátás	udvari
Emelet	földszint	Erkély mérete	11.44 m ²
Épület szintjei	5	Kertkapcsolatos	nem
Lift	van	Tetőtér	nem tetőtéri
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	4,49 M Ft
Akadálymentesített	igen		

**Energiatakarékos**

Átlag gázfogyasztás  nincs megadva

Átlag áramfogyasztás  nincs megadva

Fűtés **mennyezeti hűtés-fűtés**

Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energiatanúsítvány	BB

A kertvárosi hangulatú Metrodom Zugló lakópark a város közepén, sokszínű lokációval, és különleges adottságokkal rendelkezik, ahol közel lehetünk mindenhez, ami fontos! A 195 lakásos projekt Budapesten, a XIV. kerületi Bosnyák utcában épül. A 4 lépcsőházzal rendelkező, 4 és 5 emeletes épületekből álló lakópark, a Metrodom más lakóparkjaihoz hasonlóan, sokféle szolgáltatással várja lakóit, ahol minden adott egy kiegyensúlyozott élethez.

A XIV. kerületben a Bosnyák u. 14-18. szám alatt található Metrodom Zugló lakóparkban eladó egy kiváló beosztású, jól bútorozható lakás.

Az ingatlan fejlett okosotthon rendszerrel, fűtés-hűtés- és világításvezérléssel, nyitásérzékelőkkel, integrált videó-kaputelefonnal, szabadon bővíthető okosredőnyökkel, valamint füstérzékelővel kerül kialakításra. Az épületben a Metrodom saját fejlesztésű, megújuló energiát hasznosító Dual Eco fűtési rendszere, mennyezeti hűtéssel és fűtéssel garantálja a közel nulla (BB) energiafelhasználású besorolást, illetve a kiugróan alacsony fűtési költségeket. A lakóépület alapszolgáltatásai közé tartozik a kiépített kamerarendszer, valamint a két fős, 24 órás portaszolgálat és őrség is.

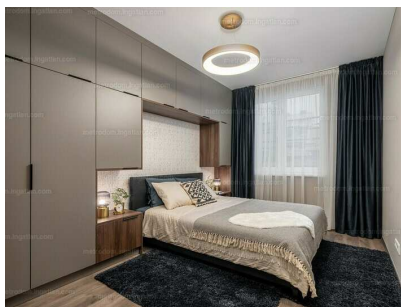
A lakóparkon belül több mint 62 m²-es közösségi helyiség, baba játszószoza és játszótér várja a gyermekes családokat. A belső kertben díszkertek, fedett biciklitároló és grillező hely kerül kialakításra.

A Metrodom Zugló lakásai változatlan, 5%-os áfatartalommal és különösen kedvező fizetési feltételekkel vásárolhatók meg, a 10% foglalón túl minden mást csak közvetlenül a kulcsátadás előtt kell megfizetni, az ügyvédi költségeket pedig a Metrodom mint eladó vállalja. Akár 10+15 milliós CSOK és támogatott lakáshitel is igénybe vehető a lakások megvásárlásához.

Gépkocsibeállót, illetve tárolót kizárólag lakással együtt értékesítünk, nappali+1 hálósobás vagy nagyobb lakáshoz vásárolható. Nappali+1 hálós vagy nappali+2 hálós lakáshoz kizárólag emelőszerkezetes beálló vásárolható. Egy-, két- és háromhálósobás lakáshoz legfeljebb 1, négyhálósobás lakáshoz legfeljebb 2 beálló vásárolható.

Az ingatlan várható átadása: 2022 október

A Metrodom Zugló lakóparkról a részletes műszaki leírás, és minden hasznos információ megtalálható honlapunkon.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32454086>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



+36 70 332 0772



XIV. kerület, Alsórákos

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
69 millió Ft	43 m ²	2

Ingatlan állapota	nincs megadva	Fürdő és wc	egy helyiségben
Építés éve	2022	Tájolás	nincs megadva
Komfort	összkomfortos	Kilátás	utcai
Emelet	1	Erkély mérete	8 m ²
Épület szintjei	3	Kertkapcsolatos	igen
Lift	nincs	Tetőtér	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	udvari beálló - kötelező megvenni
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolóhely ára	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva		

Energiatakarékos

Átlag gázfogyasztás **Nincs gáz bekötve az ingatlanba**

Fűtés **hőszivattyú**

Átlag
áramfogyasztás ⓘ

110 kWh/hó

Szigetelés

van - 15 cm

Rezsiköltség

nincs megadva

Energiatanúsítvány

BB

Közös költség

nincs megadva

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK 4 LAKÁSOS TÁRSASHÁZBAN ALSÓRÁKOSON!!! HŐSZIVATTYÚVAL!!!

500 m²-es telken, kertvárosias környezetben épülő 1-2 hálószobás lakások leköthetők.

A lakásokhoz szabadon választható 1 fedett garázs vagy felszíni kocsibeálló (melyből 1 megvásárlása kötelező).

A feltüntetett árak kulcsrakész állapotot jelölnek.

2) emeleti lakás: nettó 43,04 m² +8,31 m² erkély: amerikai konyhás nappali+ 1 háló, fürdő.

Ára: 69M Ft

3)emeleti lakás: nettó 69,09 m² +7,79 m² erkély: amerikai konyhás nappali + 2 háló, 1,5 fürdőszoba.

Ára: 109M Ft

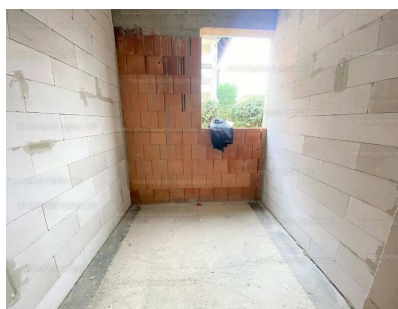
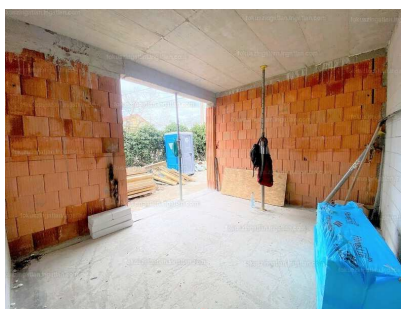
4) Penthouse lakás: nettó 51,51 m² +78,63 m² terasz: amerikai konyhás nappali + 1,5 hálószoba és fürdő. Ára: 99M Ft

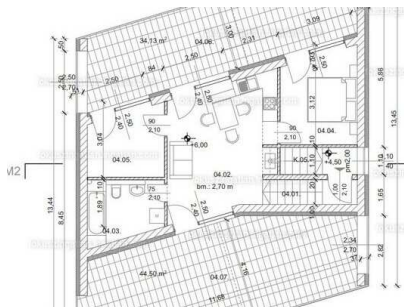
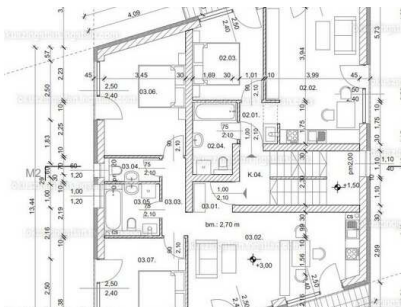
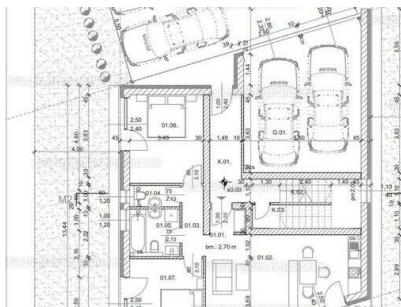
1) földszinti lakás: nettó 68,75m² + 8,54 m² terasz és kb. 60 m² saját használatú kert, amerikai konyhás nappali + 2 hálószoba, 1,5 fürdőszoba

Ára: 119M Ft

Az építető magánszemély így az erre vonatkozó kedvezmények vehetők igénybe.

Várható átadás: 2023. III. negyedév





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33317487>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



XIV. kerület, Fischer István utca

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
61,90 millió Ft	40 m ²	1 + 1 fél

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	egy helyiségben
Építés éve	2023	Tájolás	északnyugat
Komfort	összkomfortos	Kilátás	kertre néz
Emelet	földszint	Erkély mérete	7 m ²
Épület szintjei	5	Kertkapcsolatos	igen
Lift	van	Tetőtér	nem tetőtéri
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolóhely ára	7 M Ft
Akadálymentesített	nem		



Átlag gázfogyasztás ⓘ 80 m³/hó

Fűtés házközponti egyedi méréssel

Átlag áramfogyasztás ⓘ **100 kWh/hó**Szigetelés **van - 10 cm**Rezsiköltség **nincs megadva**Energiatanúsítvány **AA**Közös költség **nincs megadva**

Megvételre kínálom a Budapest XIV. kerületében található Cordia Thermal Zuglóban az egyik utolsó elérhető új építésű KERTKAPCSOLATOS lakást, kulcsrakész, azonnal költözhető állapotban! Legyen Ön az első lakója, akár már holnapi költözéssel!

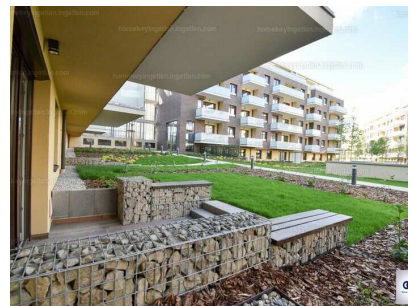
Ez a földszinti lakás 40 m²-es alapterülettel és egy 7 m²-es terasszal rendelkezik, így kiváló lehetőséget nyújt arra, hogy egy modern és kényelmes otthon tulajdonosa lehessen. A lakáshoz tartozik egy saját használatú, 39 m²-es kert is, mely esztétikus módon parkosított, így az új tulajdonosnak már a beköltözés pillanatában kellemes kikapcsolódási lehetőséget biztosít.

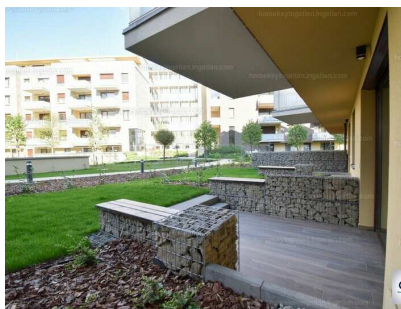
Az ingatlan magas műszaki tartalmának köszönhetően kimagasló 'AA' energetikai besorolást kapott, így nem kell aggódnia a közüzemi díjakon sem.

A Rákospatak partján hangulatos, magas fákkal övezett, kiépített sétány található. Az erre vezető bicikliút és a futásra is alkalmas sétány páratlan kikapcsolódási lehetőséget nyújt az aktív életet kedvelőknek. A környék családi házas, ősfás környezete harmonikus kertvárosi hangulatot teremt.

Az ingatlanhoz opcionálisan megvásárolható egy garázs és tároló is, ami további kényelmet nyújt az új tulajdonosnak.

Amennyiben hirdetésünk felkeltette a figyelmét, forduljon hozzánk bizalommal a megadott elérhetőségek bármelyikén. A lakás vételára IRÁNYÁR!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33528124>) 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 Ft

Alapterület
17 m²

Ingatlan 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

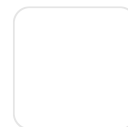
Ha felkeltette az érdeklődését akkor keressen bizalommal!





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.