

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:	2024.10.08.
A vizsgálat célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása döntés előkészítő folyamathoz
Ügyfél neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató 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 <sup>2</sup>
A vizsgált ingatlan nettó forgalmi értéke:	<b>161 100 000,- Ft</b>

Kecskemét, 2024. október 08.



.....  
Tóth Ferenc  
Szakokl. Közgazdasági, építészmérnök  
Ingatlanforgalmi szakértő, Értékbecslő  
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 2024. október hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

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

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2024.09.30.
- Térképkivonat 2024.09.30.
- Övezeti előírás
- E-közmű térkép

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

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

## **Korlátozó feltételek**

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslés kizárólag a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az elkészített szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védelme alatt áll. A Megbízót elkészített értékbecslési szakértői dokumentáció vonatkozásában a Megbízó általi teljesítés igazolás kiadásának és a Megbízott által számlázott összeg Megbízott bankszámlájának jóváírásig díjat olvasási

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

Az értékelés időpontja 2024. október hó, közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 180 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

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

**INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**

Az ingatlan valós címe:	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 <sup>2</sup>
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	Bejegyzést nem tartalmaz
Tulajdoni lap dátuma:	2024.09.30.
Térképkivonat dátuma:	2024.09.30.
Helyszíni szemle dátuma:	2024.10.07.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 677 004 (2023 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 vízvezeték hálózat 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

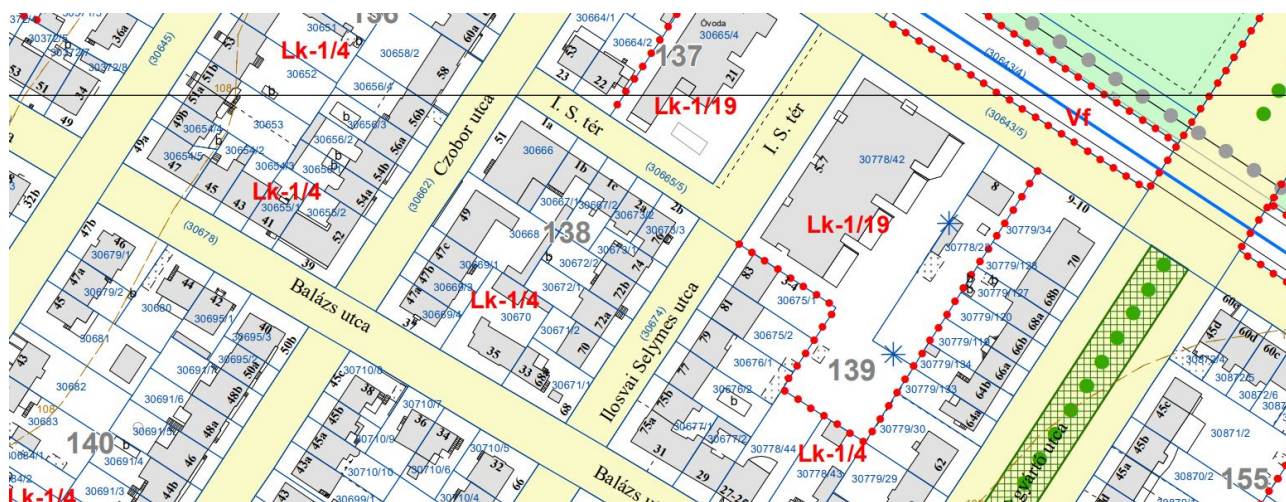
A vizsgált ingatlan téglalap alakú, sík felszínű, bekerített. A telken egy ingatlan nyilvántartás szerint lakóház megnevezésű, valóságban korábban irodának átalakított, jelenleg üresen álló épület áll.

### Közművek

Összközmű

### Övezeti előírások

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



### 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. A 2024. januári értékelés óta az épület belső tereinek állapota romlott. 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 *lalapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb./*
  - Használati szempontok  
*/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./*
  - Telek adottságai */telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./*
  - Infrastruktúra */közmű ellátottság, egyéb közmű /*
  - Környezeti szempontok */útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága,*

*településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb./*

- Alternatív hasznosítás szempontjai */funkcióváltásra való alkalmasság, stb./*
  - Jogi szempontok */tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./*
  - Hatósági előírások
  - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték 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>Kínálat</i>
Város	<i>Budapest, XIV. ker.</i>	<i>Budapest, XIV. ker.</i>	<i>Budapest, XIV. ker.</i>
Utca	Lócsei út	Alsórákos	Alsórákos
Leírás	Családi ház, irodaház	Családi ház, irodaház	Irodaház
Telek területe	996,00 m <sup>2</sup>	1055,00 m <sup>2</sup>	1710,00 m <sup>2</sup>
Területe	800,00 m <sup>2</sup>	922,00 m <sup>2</sup>	1828,00 m <sup>2</sup>
Építés éve:	1950	1980-as évek	1960-as évek
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	felújítandó	felújítandó	átlagos
Ár:	397 000 000 Ft	360 000 000 Ft	699 000 000 Ft
ÁFA	0%	0%	0%
ÁFA mentes ár	397 000 000 Ft	360 000 000 Ft	699 000 000 Ft
Idő:	2024	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/33674286	ingatlan.com/34049677	ingatlan.com/33204899
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	496 250 Ft/m <sup>2</sup>	390 456 Ft/m <sup>2</sup>	382 385 Ft/m <sup>2</sup>
Telek terület eltérés	148%	156%	253%
Alapterület eltérés	221%	254%	504%
korrekciók			
<i>kínálat</i>	-10%	-10%	-10%
<i>eltelt idő hatása</i>	0%	0%	0%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>környezet eltérés hatása</i>	0%	15%	15%
<i>épület építészeti megjelenés hatás</i>	-5%	-5%	-5%
<i>telek méret eltérés hatása</i>	5%	-5%	-10%
<i>alapterület eltérés</i>	12%	15%	20%
<i>funkció eltérése</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	-5%	-5%	-5%
<i>energia hatékonyság</i>	0%	0%	-5%
<i>övezeti előírás hatása</i>	5%	5%	5%
Összes korrekció	2%	10%	5%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	506 175 Ft/m <sup>2</sup>	429 501 Ft/m <sup>2</sup>	401 504 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás	114%	96%	90%
Korrigált átlagos fajlagos érték:	445 727 Ft/m <sup>2</sup>		
Redukált terület	362,60 m <sup>2</sup>		
Forgalmi érték	161 620 991 Ft		
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>161 600 000 Ft</b>		

## 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	Alsórákos	Erzsébetkirályné útja	Telepes u.
Leírás	Társasházi lakás	Társasházi lakás	Társasházi lakás
Lakás területe	43 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Erkély területe	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Erkély redukciója	50%	50%	0%
Redukált terület	44,00 m <sup>2</sup>	49,00 m <sup>2</sup>	47,00 m <sup>2</sup>
Építés éve:	2024	2024	2023
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	új építésű	új építésű	új építésű
Ár:	61 300 000 Ft	63 900 000 Ft	61 900 000 Ft
ÁFA	5%	5%	5%
ÁFA mentes ár	58 380 952 Ft	60 857 143 Ft	58 952 381 Ft
Idő:	2024	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/34183987	ingatlan.com/34050082	ingatlan.com/33718232
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 326 840 Ft/m <sup>2</sup>	1 241 983 Ft/m <sup>2</sup>	1 254 306 Ft/m <sup>2</sup>
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	-5%	-5%	-5%
<i>eltelt idő hatása</i>	0%	0%	0%
<i>elhelyezkedés</i>	5%	5%	5%
<i>épület építészeti megjelenés hatás</i>	0%	0%	0%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>telek méret hatása</i>	0%	0%	0%
<i>funkció eltérése</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	0%
<i>energia hatékonyság</i>	0%	0%	0%
<i>beállóhely hatása</i>	0%	0%	0%
<i>panoráma hatása</i>	0%	0%	0%
Összes korrekció	0%	0%	0%

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

30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	1 326 840 Ft/m <sup>2</sup>	1 241 983 Ft/m <sup>2</sup>	1 254 306 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás	104%	97%	98%
<b>Lakások korrigált egységára</b>	<b>1 274 376 Ft/m<sup>2</sup></b>		

**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	Dorozsmai u.	Egressy út	Bartl J. u.
Leírás	Teremgarázs beállóhely	Teremgarázs beállóhely	Teremgarázs beállóhely
Beállóhely	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Építés éve:	2024	2018	2022
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	átlagos	átlagos	átlagos
Ár:	7 900 000 Ft	7 700 000 Ft	7 500 000 Ft
ÁFA	0%	0%	0%
ÁFA mentes ár	7 900 000 Ft	7 700 000 Ft	7 500 000 Ft
Idő:	2024	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/34211626	ingatlan.com/34394889	ingatlan.com/33829667
Fajlagos alapár (Ft/db)	658 333 Ft/m <sup>2</sup>	641 667 Ft/m <sup>2</sup>	576 923 Ft/m <sup>2</sup>
<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:	638 583 Ft/m <sup>2</sup>	622 417 Ft/m <sup>2</sup>	559 615 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás	105%	103%	92%
Korrigált átlagos fajlagos érték:	606 872 Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Beállóhely egységára kerekítve</b>	<b>610 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		

## Maradványérték számítás

<b>Bevételek</b>	
Eladható lakás terület	
Telek mérete	675,00 m <sup>2</sup>
Legnagyobb föld feletti beépíthetőség	30%
Falak területe	15%
Szintszám	3
Épület lakórészének területe	516,38 m <sup>2</sup>
Lépcsők, közlekedő	12%
Eladható lakás terület	454,41 m <sup>2</sup>
Erkélyek területe	20%
Erkély lakóterületre vetített redukciója	50%
Értékesíthető lakás + redukált erkély terület	499,85 m <sup>2</sup>
Lakásszám 50 m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup>
1 beállóhely területe közlekedővel	30,00 m <sup>2</sup>
Pincszinten elhelyezhető beállóhely szám	7,65 db
Értékesíthető lakások száma parkolóhely alapján	13,00 db
Átlagos lakás terület	34,95 m <sup>2</sup>
Értékesítésből bevételek	
Lakás+erkély redukált terület	499,85 m <sup>2</sup>
Lakás átlagos nettó eladási egységára	1 274 376 Ft/m <sup>2</sup>
Bevételek lakás eladásból	636 998 170 Ft
Bevételek beállóhelyekből	
Értékesíthető beállóhelyek száma:	13,00 db
Beállóhely átlagos területe:	12 m <sup>2</sup>
Beállóhely nettó egységára	610 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bevételek beállóhely értékesítésből	95 160 000 Ft
<b>Bevételek összesen</b>	<b>732 158 170 Ft</b>
<b>Költségek</b>	
Építési költségek	
Meglévő épület bontási költsége telekre vetítve	20 000 Ft/m <sup>2</sup>
Telek területe	675,00 m <sup>2</sup>
Bontási költség	<b>13 500 000 Ft</b>
Lakások építési költsége	685 000 Ft/m <sup>2</sup>
Lakás+erkély redukált terület	499,85 m <sup>2</sup>
Lakórészen közlekedők területe	61,97 m <sup>2</sup>
Lakórész teljes területe	561,82 m <sup>2</sup>
Teremgarázs építési költsége	300 000 Ft/m <sup>2</sup>
Teremgarázs területe	229,50 m <sup>2</sup>

<b>Épület építési költsége</b>	<b>453 693 960 Ft</b>
Közmű fejlesztés	3%
<b>Szoft költségek Ft-ban</b>	<b>13 610 819 Ft</b>
Szoft költségek	10%
<b>Szoft költségek Ft-ban</b>	<b>45 369 396 Ft</b>
Finanszírozás költsége	
Önrész	50%
Finanszírozott rész	50%
Finanszírozással érintett időszak	1 év
Banki éves kamat	8%
<b>Finanszírozott rész banki költsége</b>	<b>18 147 758 Ft</b>
<b>Beruházási teljes költség</b>	<b>544 321 933 Ft</b>
Elvárt beruházói nyereség	5%
<b>Elvárt beruházói nyereség Ft-ban</b>	<b>27 216 097 Ft</b>
<b><i>Beruhási költség + elvárt beruházói nyereség</i></b>	<b><i>571 538 030 Ft</i></b>
Maradványérték	160 620 140 Ft
<b>Maradványérték kerekítve</b>	<b>160 600 000 Ft</b>

---

## 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 előíranyozni, 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.

<b>Telkek értékképzése</b>			
Megnevezés	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Település neve	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca, közterület neve	Alsórákos	Verbó u.	Alsórákos
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1
Ingatlan rövid bemutatása	Telek	Telek	Telek
Közművesítettség	összközmű	összközmű	összközmű
Terület m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>	602 m <sup>2</sup>
Ár /Ft	145 000 000 Ft	107 180 000 Ft	129 900 000 Ft
Időpont	2024	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/33857702	ingatlan.com/34192499	ingatlan.com/33968947
Fajlagos piaci ár (Ft/m <sup>2</sup> )	233 871 Ft/m <sup>2</sup>	230 000 Ft/m <sup>2</sup>	215 781 Ft/m <sup>2</sup>
Méret eltérés	92%	69%	89%
korrekciók			
Kínálat	-5%	-5%	-5%
Eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	-5%
Környezet eltérése	-5%	-5%	-5%
Telek alakjának, domborzatának eltérése	0%	0%	0%
Telek méret eltérés	-1%	-3%	-1%
Közműellátottság eltérése	0%	0%	0%
Hatósági előírások eltérése	0%	0%	0%
Tulajdoni hányad eltérés hatása	0%	0%	0%
Bontási költségek	0%	0%	-10%
Összes módosítás	-11%	-13%	-26%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított alapár	208 145 Ft/m <sup>2</sup>	200 100 Ft/m <sup>2</sup>	159 678 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált adat eltérése az átlagtól	110%	106%	84%
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték:</i>	189 308 Ft/m <sup>2</sup>		
Telkek együttes területe (m <sup>2</sup> )	675 m <sup>2</sup>		
<b>Telek forgalmi értéke (Ft)</b>	<b>127 782 653 Ft</b>		

<b>Felépítmények</b>								
Nettó pótlási költséget az ÉKS 2024 árainak figyelembe vételével határoztuk meg.								
Megnevezés	Terület	Nettó pótlási költség		Avulás				Nettó pótlási költség
	( m <sup>2</sup> )	( Ft / m <sup>2</sup> )	( Ft )	Készültségi fok (%)	Fizikai (%)	Funkcionális (%)	Környezeti (%)	
Épület pince	304,22	330 000	100 392 600 Ft	100	52	10	78	9 541 313 Ft
Épület földszint	347,39	750 000	260 542 500 Ft	100	52	10	78	24 761 959 Ft
<b>Épület összesen</b>			<b>360 935 100 Ft</b>					<b>34 303 272 Ft</b>
Ingatlan forgalmi értéke								162 085 925 Ft
<b>Ingatlan forgalmi értéke kerekítve</b>								<b>162 100 000 Ft</b>

## 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	161 600 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan maradványértékű értéke	160 600 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan értéke költség alapú módszer szerint	162 100 000 Ft
Módszer súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	161 100 000 Ft
<b>Nettó forgalmi érték kerekítve</b>	<b>161 100 000 Ft</b>

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:	4958/2024_1_megrendeles	Dátum:	2024.10.03.
Hiba besorolása:	56 - értékbéslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/84-1/2024	Kapcsolattartó elérhetősége:	06706810823 engler.annamaria@zugloizrt.hu 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.
Kapcsolattartó neve:	Szebelédiné Engler Annamária	Megrendelő neve:	Béres Anita
Ügyintéző neve:	Szebelédiné Engler Annamária		

## Kivitelező:

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

## Árajánlat, árazás

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

## Munkavégzés helye / munka tárgya:

Intézmény neve:	
Ingtatlan címe:	1147 Budapest Czobor 51.
Munkavégzés ütemezésIG:	2024.10.01.
Munka tárgya:	Forgalmi értékbéslés megállapítása Ingatlan címe: Czobor u. 51. (Ilosvay Selymes tér 1/A)Hrsz: 30666 nagysága: 675 m2 rendeltetése: kivett lakóház, udvar. A kulcsfelvétel miatt a zugloizrt@zugloizrt.hu e-mail címre szükséges írni.

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

Béres Anita - 2024.10.03.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2024.10.03.

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/261103/2024  
2024.09.30

**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 R É S Z**

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 R É S Z**

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 XXXVIII. 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 XXXVIII. tv. 99579/1993/93.02.24

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

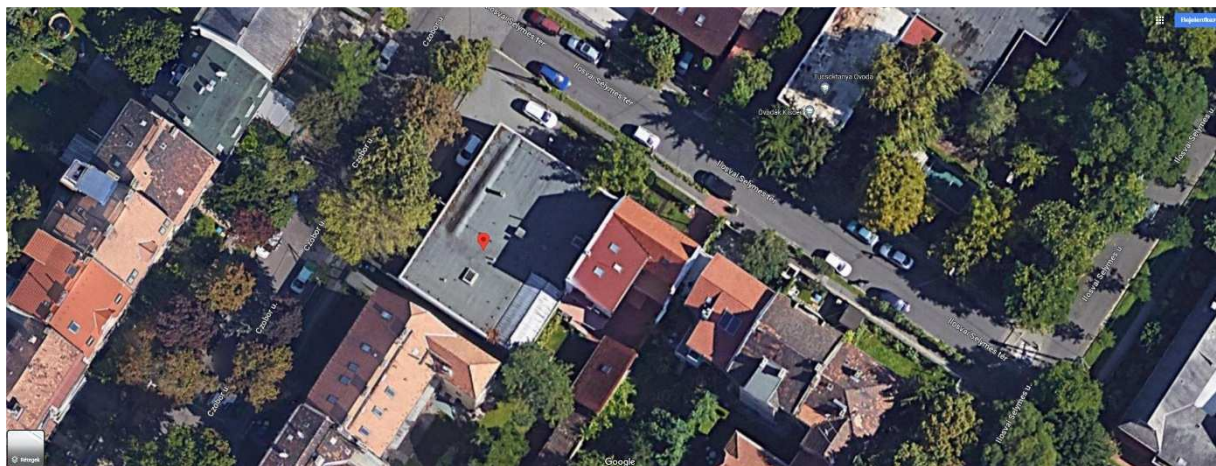
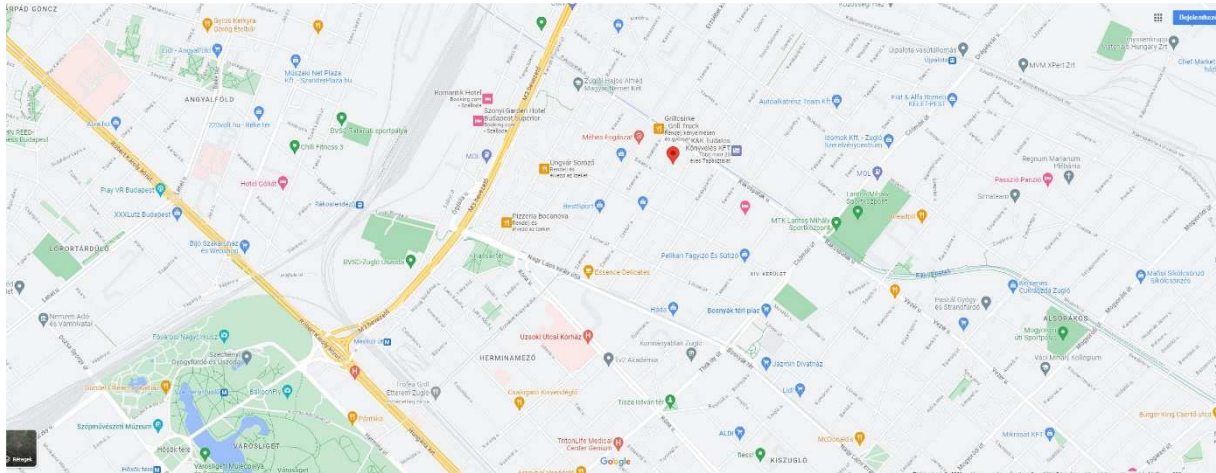
**III R É S Z**

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**

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



## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.05.23 08:32:29

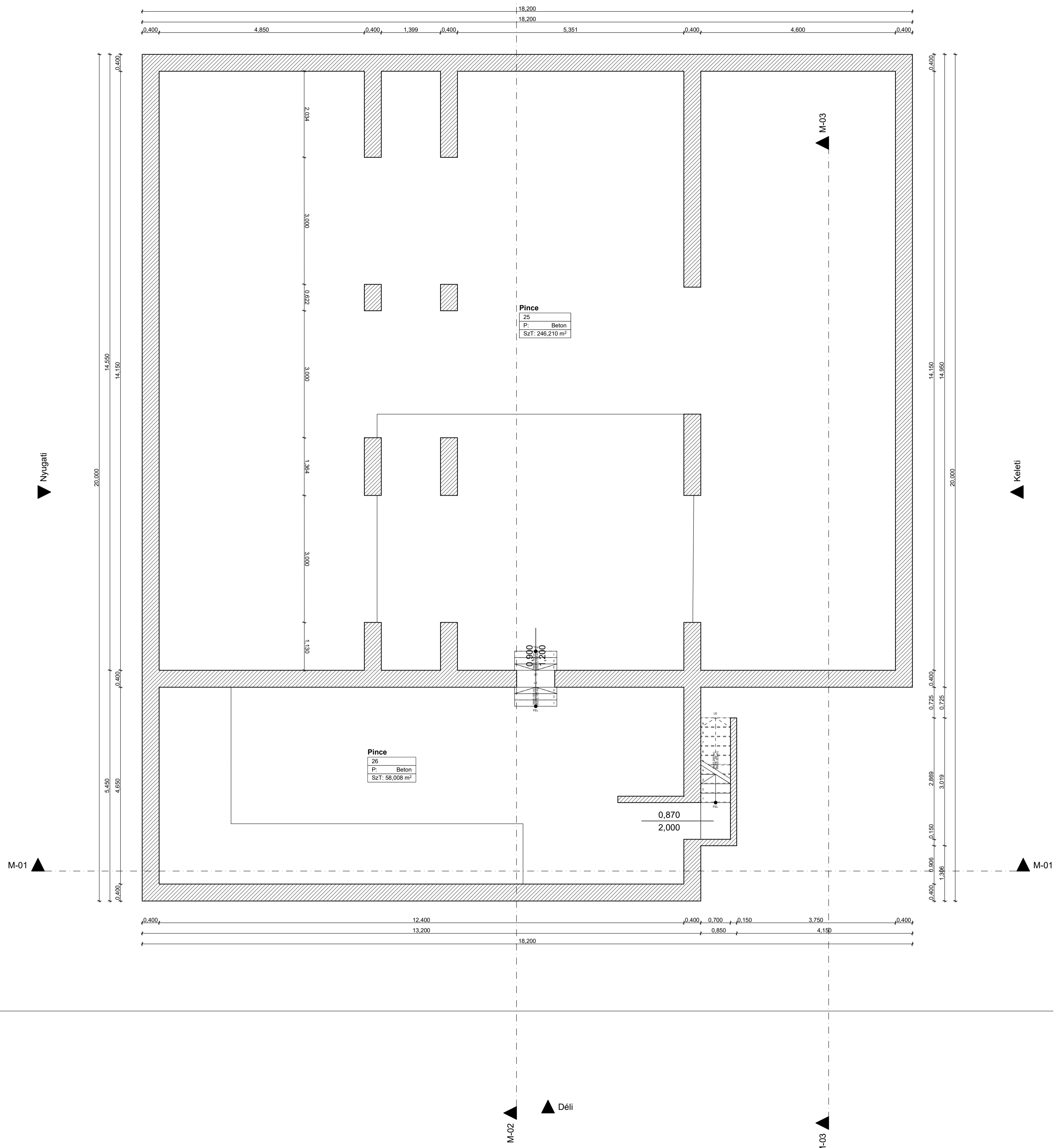
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 30666

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!



**ARKITEKTI KFT.**  
 1148 Bp. Nagy Lajos király útja 16/3  
 www.arkitektus.hu, 70-941-17-93

###  
**FELMÉRÉSI  
 TERVDOKUMENTÁCIÓ**

terület megnevezése:  
**Bérmény**  
 1145 Budapest, Czobor u. 51

megbízó:  
**Zuglói Zrt.**  
 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17

alkotó:  
**Sipos Gergely**  
 1162 Budapest, Diófa utca 25.  
 OKM-Építészmérnök  
**É 01 4870**

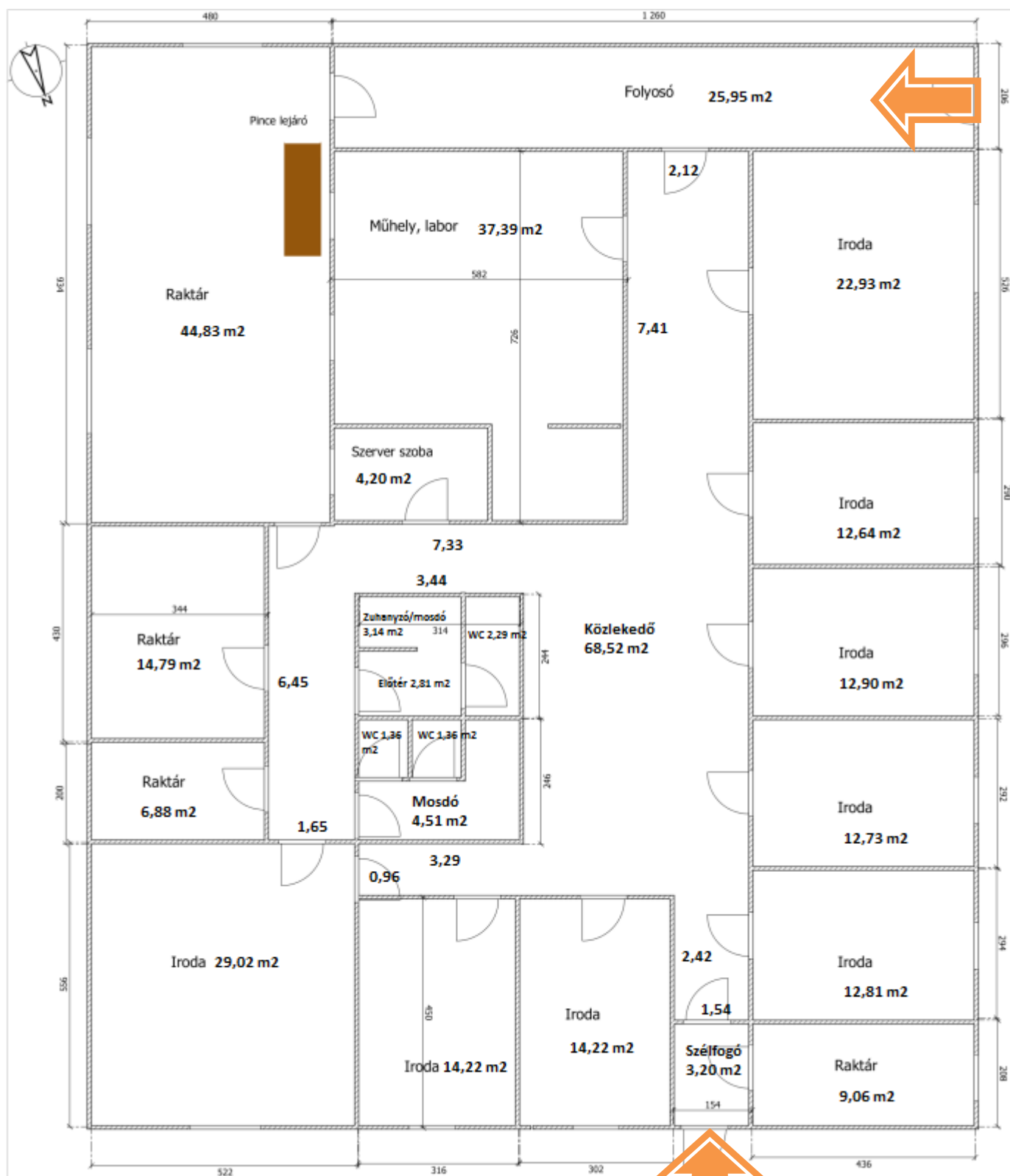
terület megnevezése:  
**Pince alaprajz**

###  
 m=1:50  
 2018. 07. 04.

1,2

1147 Budapest, XIV. kerület, Czobor u. 51.

Hrsz.: 30666





Környezet



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Környezet



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan



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



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere

ingatlan.com

Lévai Erika  
Finanz Global  
Ingatlaniroda



+36 20 921 9640

+36 20 583 2198



## Budapest XIV. kerület, Lócsei út

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>397 millió Ft</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>996 m<sup>2</sup></b>	<b>20 + 1 fél</b>

Ingatlan állapota	<b>felújítandó</b>	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	<b>beépített</b>
Épület szintjei	<b>3</b>	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	<b>udvari beálló</b>
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	<b>gázkazán</b>
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Befektetők figyelem !

Eladásra kínálok Budapest, XIV. kerületében , a Lőcsei úton található ingatlant. A tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar, gazdasági épület szerepel.

Az ingatlan 996 m<sup>2</sup>-es területen fekszik , mely 3 szintes és összesen 800 m<sup>2</sup>-es.

Jelenleg szintenként több helyiségből áll, minden szinten kialakításra kerültek a mellékhelyiségek.

Funkciója iroda épület volt.

Gépkocsi bejáráttal rendelkezik , a belső udvarban több gépkocsi parkolása biztosított és itt található még egy kb. 300 m<sup>2</sup>-es csarnok épület is.

Környezete lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.

Jelenlegi formájában beépíthető, átalakítható lakásszám: 8 db 120m<sup>2</sup>-es.

Egyeztetés esetén a területre 24 db lakás építhető be.

Bármilyen további kérdéssel kérem keressen, hívjon, szívesen megmutatom !



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33674286>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Lajkó Tamás  
House36 Ingatlanbázis Kft

+36 70 559 9998



## Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>360 millió Ft</b>	<b>922 m<sup>2</sup></b>	<b>1055 m<sup>2</sup></b>	<b>21</b>

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Fürdő és wc	<b>külön helyiségben</b>
Építés éve	<b>1981 és 2000 között</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Komfort	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>beépített</b>
Épület szintjei	<b>3</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>utca, közterület</b>
Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>gázkazán</b>
Átlag gázfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Napelem	<b>nincs megadva</b>
Átlag áramfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

Vásároljon saját irodakomplexumot Zugló szívében kivételes áron!

Ha ön befektetőként vagy vállalkozóként telephelyet, irodakomplexumot keres, vagy akár átalakítással hotelt, panziót, munkásszállót, magán egészségügyi intézményt, akkor megtalálta, ne görgessen

tovább!

Az ingatlan egyedi elképzelés alapján túlzás nélkül bármire hasznosítható!

Budapest XIV. kerületében, Zuglóban, az Erzsébet Királyné útja közvetlen közelében, az M3-as autópályához közel, frekventált helyen kínálok megvételre egy 1055 m<sup>2</sup>-es telken lévő 922 m<sup>2</sup>-es épületegyüttesből álló ingatlant.

1 sz. épület:

3 szintes, 522 m<sup>2</sup> téglá, szigetelt épület

műanyag nyílászárók (betörésbiztos, golyóálló üvegfóliával) relaxával

200 m<sup>2</sup> pince

hidegburkolattal, laminált padlóval és padlószőnyeggel borítva

teljes bútorozottan (minőségi német irodabútorok)

20 db iroda

tárgyalótermek

3 db teakonyha

5 db WC

szerverszoba

üvegszál optikával összekötve,

kiépített számítógép hálózat, riasztó rendszer, távfelügyelet, mechanikus védelem

gázcirkó fűtés

klimatizált

kártyás beléptető rendszer kiépítve

2 sz. épület: (Raktár, műhely, iroda)

2 szintes (földszint + szuterén)

5 db iroda

60 m<sup>2</sup> műhely

teherlift

1 db 6 m<sup>2</sup> 1,5 tonnás terhelhető emelőfal

3 db raktárhelyiség

Udvar:

1055 m<sup>2</sup>

40 tonnás teherautó beállása biztosított,

14 db gk. beálló (további 4 db gk. beálló az utcafronton)

Amennyiben olyan épületet keres, amely tulajdonképpen bármire hasznosítható, ne habozzon, részletekért keressen bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34049677>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XIV. kerület, Alsórákos - Paskálpark

Eladó telephely

Ár

**699 millió Ft**

Alapterület

**1828 m<sup>2</sup>**

Telekterület

**1710 m<sup>2</sup>**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Budapesten, a Bosnyák tér közelében, eladó egy 3 szintes 1.828 m<sup>2</sup>-es irodaház / ipari ingatlan. Az 1.710 m<sup>2</sup>-es telekhez egy belső udvari, összesen 20 személyautó számára elegendő parkoló is tartozik. Az ingatlan fűtött, ipari árammal, vízzel, gázzal, és teherlifttel ellátott.

Maga az épület vasbeton pillérvázás szerkezettel, és téglavázkitöltő falazattal épült, így a belső terei igény szerint változtathatók.

Pillanatnyilag 275,56 m<sup>2</sup> pince, 595,53 m<sup>2</sup> földszinti, 815,68 m<sup>2</sup> első emeleti és a csak részben beépített 2. emeleti (278,5 m<sup>2</sup>) szintekből áll az ingatlan, de a statikusi szakvélemény szerint még további két teljes értékű szint ráépíthető az épületre.

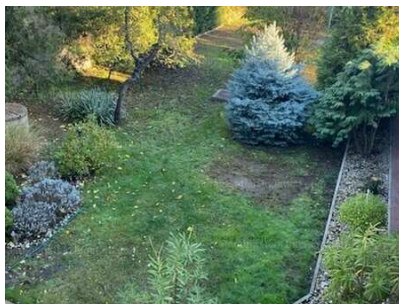
Az ingatlant alkalmas lehet befektető/ingatlanhasználó, gyártó, forgalmazó, csomagolótechnikai cégeknek, de kis ráfordítással alkalmas lehet még,

- munkásszállónak
- idősek otthonának
- cégközpontnak
- (magán) iskolának
- (magán) orvosi rendelőnek, kórháznak, stb...

A feltüntetett ár nettó ár, az egyéb részletekért forduljon bizalommal hozzám.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33204899>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

Ár  
**145 millió Ft**

Telekterület  
**620 m<sup>2</sup>**

Beépíthetőség **30%**

Villany **van**

Szintterületi mutató **nincs megadva**

Víz **nincs megadva**

Bruttó szintterület **nincs megadva**

Gáz **van**

Kilátás **nincs megadva**

Csatorna **van**

BERUHÁZÓK FIGYELMÉBE AJÁNLOM!

620 M2-ES TELEK KIVÁLÓ LOKÁCIÓVAL ELADÓ!

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

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

A TELEKRE AKÁR 10 LAKÁS IS ÉPÍTHETŐ!

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

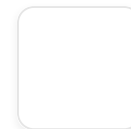
Amennyiben bármi kérdése lenne, kérem keressen bizalommal, az ingatlan rugalmasan megtekinthető

előre egyeztetett időpontban a hét bármelyik napján.

Ügyfeleink részére BANKFÜGGETLEN hitelügyszintező!



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



## Budapest XIV. kerület, Verbó utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár  
**107,18 millió Ft**

Telekterület  
**466 m<sup>2</sup>**

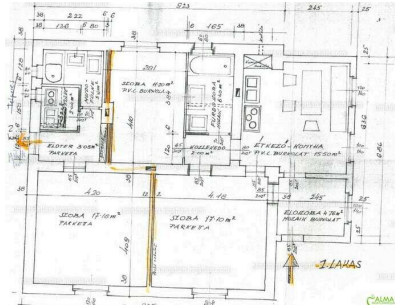
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	van

Zuglóban, nagyon csendes utcában, 466 nm-es, 3 LAKÁS MEGÉPÍTÉSÉRE ALKALMAS, összközműves telek eladó.

(Beépíthetőség 30%, épület magasság 6,5 m-ig.)

Kiváló közlekedés. A közelben 77es trolis, 7es, 8E, 108E, 277es, 979es buszok.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34192499>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

Ár  
**129,90 millió Ft**

Telekterület  
**602 m<sup>2</sup>**

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

**BERUHÁZÓK RÉSZÉRE!!!!**

DE KIVÁLÓ LEHETŐSÉG CSALÁDOK SZÁMÁRA IS, AKIK CSENDES KÖRNYEZETBEN KÉPZELTÉK EL ÚJ OTTHONUKAT!

**5 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉSÉRE ALKALMAS TELEK ELADÓ!!!**

Zugó, Alsórákos csendes, aszfaltozott utcájában 602 m<sup>2</sup>-es telek, 25 m utcafronttal eladó!

A jelenleg hatályos építési szabályzat alapján Lk-2/3 a besorolása.

- beépíthetőség 30% terepszint felett, 40 % terepszint alatt
- épület magasság 6,5 m

Építhető épület:

- földszint, 1 emelet, tetőtér

- szabadonálló beépítéssel 5 db lakás nettó 255 m<sup>2</sup> lakóterülettel ( + erkélyek, teraszok)
- lakók részére a parkolás: 3 db garázshely az épületben ill. alatta, 2 db parkoló a telken belül.

Jelenlegi nettó 83 m<sup>2</sup>-es családi ház, felújítandó vagy bontandó.  
2 különálló lakrészből áll, egy 26 és egy 57 m<sup>2</sup>-es, külön bejárattal.

Elhelyezkedése kiváló: pár percre az Örs Vezér tere, több vásárlási lehetőség, orvosi rendelő, gyógyszertár, iskola, óvoda.  
A közelben Rákos patak, Pascal strand.

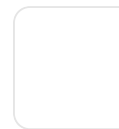
Amennyiben felkeltettem érdeklődését várom megkeresését!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33968947>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

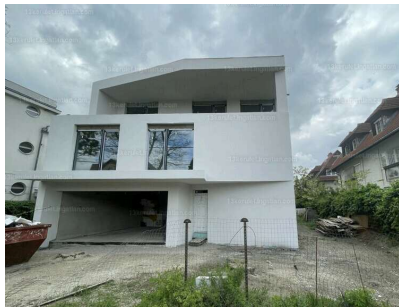
ingatlan.com

Hetessy Laura Mira

Viza



+36 70 388 5273



## Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
<b>61,30 millió Ft</b>	<b>43 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>

Ingatlan állapota	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva
Komfort	nincs megadva
Emelet	1
Épület szintjei	2
Lift	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Erkély mérete	2 m <sup>2</sup>
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	nincs megadva
Fűtés	<b>hőszivattyú</b>
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Zuglói új építésű lakások hőszivattyús fűtéssel.

A Bosnyák tér vonzaskörzetében épülő 4 lakásos társasház tervezett átadása 2024 november!

Választható burkolatok: hidegburkolat: 8000 Ft/nm, meleg burkolat: 5000 Ft/nm

A garázs ára +6 M Ft, a felszíni beálló +3 M Ft.

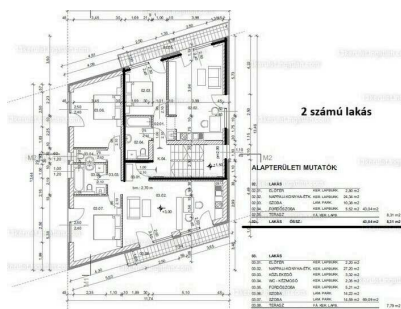
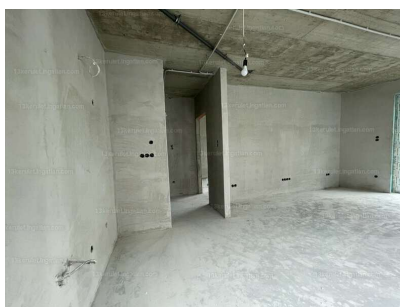
További elérhető lakások a projektben :

Fsz. 1-es lakás: 73 nm, nappali + 2 szoba, + 8 nm erkély. ár: 94,9 M Ft

I. emelet 3-as lakás: 69 nm, nappali + 2 szoba, + 8 nm erkély, ár: 94,7 M Ft

II. emelet 4-es lakás: 62 nm, nappali +2 szoba, + 70 nm erkély, ár: 107 M Ft

Bővebb információért és a megtekintéssel kapcsolatban hívjon bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34183987>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



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

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
<b>63,90 millió Ft</b>	<b>48 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>

Ingatlan állapota	<b>új építésű</b>	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	<b>2025</b>	Tájolás	<b>délnyugat</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Kilátás	<b>kertre néz</b>
Emelet	<b>4</b>	Erkély mérete	nincs megadva
Épület szintjei	<b>6</b>	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Lift	<b>van</b>	Tetőtér	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Parkolás	<b>udvari beálló - megvásárolható</b>
Légkondicionáló	<b>nincs</b>	Parkolóhely ára	nincs megadva
Akadálymentesített	<b>igen</b>		

Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	<b>hőszivattyú</b>
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	<b>van - 15 cm</b>
Rezsiköltség	nincs megadva		

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

Jelenlegi értékesítési akciónk keretében most a befizetett önerő arányában tudunk kedvezményt biztosítani a lakások bruttó vételárából, melyek feltételiről szívesen tájékoztatjuk.

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

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

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

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

Minden lakás egyedi hőmennyiség mérővel, vízórával, illetve elektromos mérőórával felszerelt. A meleg víz előállításáról a központi gépészeti helyiségekben elhelyezett fali gázkazánok gondoskodnak. A mélygarázsba fűtött rámpán keresztül lehet lejutni. Garázs és tároló vásárlásra is van lehetőség.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34050082>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Koczka Kornél  
Balla Ingatlaniroda

+36 20 981 0634



## Budapest XIV. kerület, Telepes utca 47/B

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
<b>61,90 millió Ft</b>	<b>47 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Építés éve **2023**

Komfort **nincs megadva**

Emelet **3**

Épület szintjei **3**

Lift **nincs megadva**

Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**

Légkondicionáló **nincs megadva**

Akadálymentesített **nincs megadva**

Átlag gázfogyasztás **Nincs gáz bekötve az ingatlanba**

Átlag áramfogyasztás **nincs megadva**

Fürdő és wc **egy helyiségben**

Tájolás **nyugat**

Kilátás **kertre néz**

Erkély mérete **nincs megadva**

Kertkapcsolatos **nincs megadva**

Tetőtér **tetőtéri**

Parkolás **teremgarázs hely - megvásárolható**

Parkolóhely ára **6 MFt**

Fűtés **hőszivattyú, mennyezeti hűtés-fűtés**

Szigetelés **van - 15 cm**

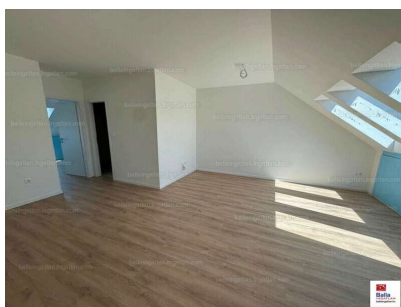
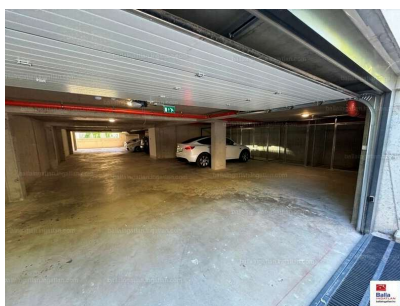
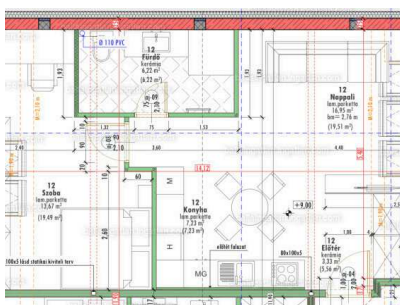
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

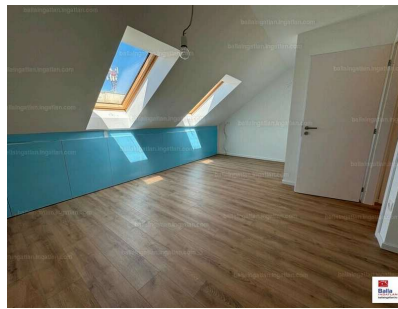
Lakásaink a Budapest XIV. kerület Telepes utca 47/B szám alatt belvárosi lakókörnyezetben helyezkednek el, kiváló infrastruktúrával, közlekedési lehetőségekkel és remek szolgáltatói környezettel. Lakásaink szintenkénti változatos alaprajzi kialakítással 3 szinten helyezkednek el, melyek alatt teremgarázs és tárolók kerültek kialakításra.

Passzív ház jellegű lakásainkat a lehető legnagyobb energiamegtakarításúnak terveztük. Az alkalmazott megoldások összessége (pl.: 15-25 cm vastag hőszigetelés, 3 réteg hőelnyelő üvegezésű nyílászárók, TELJES HŐHASZNOSÍTÁSÚ hőszivattyús - fűtés - hűtés - HMV, egyedileg állítható felület fűtés - hűtés, stb.), azt eredményezi, hogy a lakások egyedi fűtési - hűtési költség nélkül üzemeltethetők. Így a közös költségen túl csak az egyedi áram-, víz-, csatorna-, és a HMV előállítás költsége terheli a lakókat.

K-NY-i fekvésű, 2 szobás, amerikai konyhás, tetőtéri( bruttó: 76 m<sup>2</sup>-es, nettó 1,90 m feletti hasznos lakótér 47 m<sup>2</sup>) harmadik emeleti, belvárosi társasházi öröklakás. Passzívház jellegű kivitel, minimális energiafelhasználás. Opcionálisan pinceszinti teremgarázs beállítással és tárolóval vásárolható.

További kérdés esetén illetve személyes megtekintés kapcsán, hívjon az alábbi elérhetőségen. Bővebb tájékoztatás érdekében keresse fel weboldalunkat:

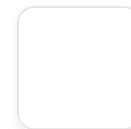




Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33748232>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 373 2488

## Budapest XIV. kerület, Dorozsmai utca 203-209.

Eladó teremgarázs hely

Ár  
**7,90 millió Ft**

Alapterület  
**12 m<sup>2</sup>**

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

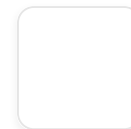
Építés éve **2017**

Eladó a Levendula lakóparkban egy tágas, átlagostól szélesebb gépkocsibeálló az A épület mélygarázsában.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34211626>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 250 6895

## Budapest XIV. kerület, Egressy út 113 H-I

Eladó teremgarázs hely

Ár  
**7,70 millió Ft**

Alapterület  
**12 m<sup>2</sup>**

Ingatlan állapota

**újszerű**

Parkolóhelyek száma

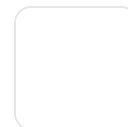
**1**

Építés éve

**2018**

Cordia Termál Zugló 2. ütemben teremgarázs hely eladó. B épület liftjéhez közel.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34394889>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XIV. kerület, Bartl János utca

Eladó teremgarázs hely

Ár  
**7,50 millió Ft**

Alapterület  
**13 m<sup>2</sup>**

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Építés éve **2022**

Kivételes alkalom teremgarázs hely eladó a Paskál Garden lakóparkban.

Ha valaki szeretne parkolóhelyet, azonnal telefonáljon.

A kép illusztráció.

A parkolóhely ára: 7,5M

Kép illusztráció.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33829667>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.