

1145 Budapest, Bosnyák u. 20. szám alatti  
31732 hrsz.-ú

Ingatlan 984/1757 tulajdoni hányadának

Forgalmi értébecslése

## Összefoglaló

<i>Az értékelő társaság:</i>	EXADUS Bt. 009250
Szakértő(k) neve:	Tóth Ferenc
PSZÁF nyilvántartás típusa:	vezető szakértő: 18357/2/2008 EUFIM száma: 2004/118
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026
Az értékelés fordulónapja:	2026.02.02.
A vizsgálat célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása döntés előkészítő folyamathoz
<i>Ügyfél neve:</i>	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

### Összefoglaló tábla

Ingatlan címe:.	1145 Budapest, Bosnyák u. 20.
Ingatlan hrsz.-a:	31732
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Lakóház, udvar, gazdasági épület
Vizsgált ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	1 757 m <sup>2</sup>
A vizsgált ingatlan 984/1757 tulajdoni hányadának nettó forgalmi értéke:	<b>187 100 000,- Ft</b>

Kecskemét, 2026. február 02.



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

---

## **Előzmények**

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízta társaságunkat a 1145 Budapest, Bosnyák u. 20. (31732 hrsz.) szám alatti ingatlan 984/1757 tulajdoni hányadának (nem az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanrész) forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

## **Szakértői vizsgálat módszere**

Az ingatlant 2026. január 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:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképkivonat
- 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, érdekütközésben, 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 2026. február 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:	1145 Budapest, Bosnyák u. 20.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1145 Budapest, Bosnyák u. 20.
Ingatlan hrsz.-a	31732 hrsz.
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	1 757 m <sup>2</sup>
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest, XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 773/1757 tulajdoni hányad  Várlakiné Kiss Katalin Erzsébet 551/1757 tulajdoni hányad  Várlaki Ivó Krisztián 433/1757 tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	398867/1/2023/23.11.28 bh. alapján Végrehajtási jog 524 546 Ft főkövetelés és járulékai erejéig a Budapest, XIV. Kerület Zugló Önkormányzata javára Várlaki Ivó Krisztián tulajdonrészén.
Tulajdoni lap dátuma:	2025.10.30.
Térképkivonat dátuma:	2026.01.28.
Helyszíni szemle dátuma:	2026.01.29.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 635 209 (2025 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 Bosnyák utcában helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz, villamos
Hasznosítás jelenlegi formája	Raktár
Környezetszennyezés:	Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról.
Közművek:	Vizsgált ingatlan közmű ellátottsága az e-közmű alapján Víz : kiépített vízhálózat Áram: kiépített hálózat Gáz földgáz Csatorna kiépített vezetékes csatorna

### Rövid szöveges értékelés:

Budapest XIV. kerületében, a Bosnyák utcában helyezkedik el a Nagy Lajos király útja közelében. Környezetében társasházak jellemzők.

### Telek leírása

A vizsgált ingatlan téglalap sík felszínű, részben bekerített, a szomszédos 31733 hrsz. felé egy szakaszon nincs kerítés. A telek utca felé részén van az önkormányzat tulajdoni hányadához tartozó ingatlanrész, míg a belső részen és a telek nyeles része tartozik a magánszemélyek tulajdoni hányadához. Használati megállapodás nincs a tulajdonosok között a kapott információ szerint.

## Közművek

Az e-közmű alapján összközműves terület.

### Övezeti előírások

Az ingatlan két övezetbe tartozik.

Övezet:	Vt-M/8
Funkció:	Településközponti vegyes
Beépítési mód:	zárt sorú
Legkisebb telekméret:	2000 m <sup>2</sup>
Maximális beépíthetőség terepszint felett:	80 %
Maximális beépíthetőség terepszint alatt:	80 %
Szintterületi mutató:	
Építménymagasság:	15,00 m
Legkisebb zöldfelület:	20 %
Lakásszám alapérték:	40
Lakásszám engedményes érték:	20
Kereskedelmi alapérték:	2000 m <sup>2</sup>

Övezet:	Kt-Kk
Funkció:	Közlekedési
Beépítési mód:	-
Legkisebb telekméret:	- m <sup>2</sup>
Maximális beépíthetőség terepszint felett:	- %
Maximális beépíthetőség terepszint alatt:	- %
Szintterületi mutató:	
Építménymagasság:	- m
Legkisebb zöldfelület:	- %
Lakásszám alapérték:	-
Lakásszám engedményes érték:	-
Kereskedelmi alapérték:	- m <sup>2</sup>



Építési hely a szabályzási terven:

nincs jelölve

---

### Telken lévő épület

A vizsgált ingatlanrészen álló épület összeépült a 31733 hrsz.-on a magánszemélyek tulajdonában lévő ingatlanrészen álló épülettel, azzal egy egységet képez, a két hrsz.-on álló épület egy, a Bosnyák utca 20. számú ingatlanon kialakított bejárat felül közelíthető meg. Az udvar aszfaltozott. Az épület egy része a szabályzási terven közlekedés számára kijelölt övezetrészen áll, míg a többi része e Vt-M/8 övezeti részen.

Az épület a hatvanas hetvenes években épülhetett, de pontos időpont nem ismert, amelyet a nyolcvanas, kilencvenes években bővíthettek. Ma raktárként hasznosítják. Belső terek több helyen beáznak, műszaki állapota korszerűtlen.

Az épületet korábban lakásoknak, tárolónak használták. a szemle időpontjában üresen áll.

### Minősítések

Az épület műszaki állapotának minősítése:	közepesnél gyengébb
Az épület műszaki színvonalának minősítése:	közepesnél gyengébb

### Helviségkönyv

Megrendelőnktől nem teljeskörűen kaptuk meg az épület terveit. Emiatt a számításnál a térképkivonaton szereplő méretek és a helyszíni szemlén látott, egyes részek szintjeit és a falvastagság figyelembe vételével becsültük meg az épület méretét.

Az ingatlanon a vizsgált tulajdonrészen álló épület becsült nettó mérete kerekítve:

380 m<sup>2</sup>

### Egyéb információ

A Bosnyák u. 20. és a Bosnyák u. 22. számú ingatlanok magántulajdonban lévő tulajdoni hányadait együttesen 420,05 MFt-ért hirdetik eladásra.

---

## 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.

### ***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.

#### A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. 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. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

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.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

### **Telek ár összehasonlító adatok módszerével**

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:
  - Használati szempontok /*felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb.*/
  - Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
  - Infrastruktúra /*közmű ellátottság, egyéb közmű /*
  - Környezeti szempontok /*útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/

- Alternatív hasznosítás szempontjai /*funkcióváltásra való alkalmasság, stb./*
  - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./*
  - Hatósági előírások
  - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos értékének és az ingatlan területi egységének szorzataként jött létre.

## PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

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

## TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉSE

Megnevezés	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Település neve	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca, közterület neve	Pöstyén u.	Törökőr	Lipótvár u.
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1
Ingatlan rövid bemutatása	Fejlesztési telek	Lakótelek bontandó épülettel	Lakótelek
Közművesítettség	Gáz	összközmű	összközmű
Terület m <sup>2</sup>	3 821 m <sup>2</sup>	2 417 m <sup>2</sup>	1 106 m <sup>2</sup>
Ár /Ft	700 000 000 Ft	800 000 000 Ft	352 000 000 Ft
Időpont	2026	2026	2026
Forrás	ingatlan.com/34123602	ingatlan.com/33450739	ingatlan.com/34983129
Fajlagos piaci ár (Ft/m <sup>2</sup> )	183 198 Ft/m <sup>2</sup>	330 989 Ft/m <sup>2</sup>	318 264 Ft/m <sup>2</sup>
Méret eltérés	217%	138%	63%
korrekciók			
Kínálat	-10%	-10%	-10%
Eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	0%	0%

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

Elhelyezkedés	10%	10%	15%
Környezet eltérése	7%	7%	7%
Tömegközlekedési kapcsolat távolság eltérése	1%	1%	1%
Telek méret eltérés	5%	2%	-2%
Telken belüli elhelyezkedés hatása	-5%	-5%	-5%
Helyi építészeti örökségvédelem tul. lapon bejegyzés hatása	0%	0%	0%
Közműellátottság eltérése	3%	0%	0%
Hatósági előírások eltérése	-3%	-3%	-3%
Tulajdoni hányad hatása	-10%	-10%	-10%
Bontási költség hatása	-20%	-20%	-20%
Összes módosítás	-22%	-28%	-27%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított alapár	142 895 Ft/m <sup>2</sup>	238 312 Ft/m <sup>2</sup>	232 333 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált adat eltérése az átlagtól	70%	117%	114%
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték:</i>	204 513 Ft/m <sup>2</sup>		
Ingyatlan területe (m <sup>2</sup> )	1757 m <sup>2</sup>		
Teljes ingatlan forgalmi értéke	359 329 469 Ft		
Vizsgált tulajdoni hányad	984/1757		
<i>Ingyatlanrész forgalmi értéke</i>	201 240 863 Ft		
<b><i>Ingyatlanrész forgalmi értéke kerekítve</i></b>	<b>201 200 000 Ft</b>		

### **Ingyatlan érték DCF módszer szerint**

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

#### Módszer lépései

Tervezett bevételek becslése az övezeti előírások figyelembe vételével

#### Tervezett bevételek

Összehasonlító adatok módszerével határoztuk meg.

### **Bérleti összehasonlító adatok**

<b>Raktár</b>			
	<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	Öv u.	Remény u.	Füredi u.
Leírás	Fűtetlen raktár	Fűtetlen raktár	Fűtetlen raktár
Beállóhely	125 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>
Építés éve:	1960-as évek	2024	1980-as évek

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

Építési mód:	hagyományos	hagyományos	Vázás
Minősége	átlagos	átlagos	átlagos
Ár:	200 000 Ft	280 000 Ft	950 000 Ft
ÁFA	0%	0%	0%
ÁFA mentes ár	200 000 Ft	280 000 Ft	950 000 Ft
Idő:	2026	2026	2026
Forrás	ingatlan.com/35185538	ingatlan.com/35040414	ingatlan.com/35115216
Fajlagos alapár (Ft/db)	1 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 827 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Alapterület eltérés	31%	35%	129%
<i>Korrekciók</i>			
kinálat	-5%	-5%	-5%
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	-5%	-5%	-5%
energia hatékonyság	0%	0%	0%
beállóhely hatása	0%	0%	0%
telken belüli megközelíthetőség hatása	0%	0%	0%
Összes korrekció	-15%	-15%	-15%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	1 360 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 700 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 553 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Szórás	88%	111%	101%
Korrigált átlagos fajlagos havi bérleti díj:	1 538 Ft/m <sup>2</sup> /hó		

### Elvárt hozam meghatározása

A ráta az alábbi módon határozható meg:

- Tranzakciókból vissza számolt ráta, amelyre vonatkozóan nem álltak rendelkezésre megbízható adatok.
- Build-up módszer

Ráta meghatározása		
Megnevezés	Diszkont ráta	Tőkésítési ráta
Ráta meghatározás módja	Build-up módszer	Build-up módszer
Ingatlanpiaci kockázat prémiuma	6,75%	6,75%
Regionális kockázat	0,00%	0,00%
Ingatlantípus kockázata	0,00%	0,00%
Vizsgált ingatlan kockázata	0,25%	0,25%
<b>Ráta összesen</b>	<b>7,00%</b>	<b>7,00%</b>

Helyi adó:

helyi rendeletben meghatározott összeg

Biztosítás:

becsült összeg

**Működési költsége****Bérlői feltöltéshez kapcsolódó marketing és ügynöki jutalék**

A vizsgált ingatlannál figyelembe vettük a marketing költségek meghatározásánál.

Jutalék mértéke:

1 havi bérleti díj

A vizsgált több éves időszakra az alábbi üresedési ciklust feltételeztük:

1 alkalom/3 év.

Marketing és ügynöki jutalék egy évre számított arányos része:

2,78 %

**Adminisztrációs költségei**

A tulajdonos adminisztrációs költségei a számla kiállítások, bérleti díjak beérkezésének figyelése, karbantartás szervezése. Ezen feladatokat saját munkavállalók végzik munkakörük rész feladataként. Emiatt csak becsléssel tudunk élni, amelynek értéke:

1,00 %

Bruttó pótlási költséget az ÉKS 2025 árainak figyelembe vételével határoztuk meg.

Megnevezés	Alapterület ( m <sup>2</sup> )	Bruttó pótlási költség	
		( Ft / m <sup>2</sup> )	( Ft )
zöldfelület	380,00	600 000	228 000 000 Ft

**Felújítási, karbantartási költségek**

A karbantartási költségét az épület fajlagos újraelőállítási költségének és alapterületének szorzataként meghatározott újraelőállítási költséghez kötöttük, annak százalékos arányában határoztuk meg. Az érték meghatározásánál figyelembe vettük a megrendelőnkől kapott ilyen irányú tájékoztatását, saját szakértői tapasztalatunkat, ingatlantípusra jellemző ilyen irányú információkat.

Felújítási, karbantartási költségek mértéke:

0,05 %

**Felújítási alap**

A felújítási alap mértékét az épület fajlagos újraelőállítási költségének és alapterületének szorzataként meghatározott újraelőállítási költséghez kötöttük, annak százalékos arányában határoztuk meg. Az érték meghatározásánál figyelembe vettük azt, hogy ezen költség várhatóan fedezet nyújtson majd a 10-20 évente szükséges teljes felújításhoz, amely az ingatlan jelenlegi műszaki színvonalának, funkcionális megfelelőségének biztosításához szükségesek.

Felújítási alap becsült mértéke:

0,50 %

Hozamszámítás alapadatai				
Megnevezése	hasznos terület	havi bérleti díj egységár	piaci redukció	havi bérleti díj
Területek				
Telek	380,00 m <sup>2</sup>	1 538 Ft/m <sup>2</sup> /hó	100%	584 299 Ft
<b>Éves bérleti díj</b>				<b>7 011 585 Ft</b>

Újraelőállítási ktg.	<b>228 000 000 Ft</b>
----------------------	-----------------------

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

**Diszkontált Cash Flow módszer**

Év	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Bevételek</b>										
Potenciális bevételek	7 011 585 Ft									
Bevételek értékváltozása	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Teljes Potenciális bevétel</b>	<b>7 011 585 Ft</b>	<b>7 011 585 Ft</b>	<b>7 011 585 Ft</b>	<b>7 011 585 Ft</b>	<b>7 011 585 Ft</b>	<b>7 011 585 Ft</b>	<b>7 011 585 Ft</b>	<b>7 011 585 Ft</b>	<b>7 011 585 Ft</b>	<b>7 011 585 Ft</b>

<b>Üresedés/kihasználatlanság</b>										
Kihasználtság	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
<b>Teljes tényleges bevétel</b>	<b>5 609 268 Ft</b>	<b>5 609 268 Ft</b>	<b>5 609 268 Ft</b>	<b>5 609 268 Ft</b>	<b>5 609 268 Ft</b>	<b>5 609 268 Ft</b>	<b>5 609 268 Ft</b>	<b>5 609 268 Ft</b>	<b>5 609 268 Ft</b>	<b>5 609 268 Ft</b>

<b>Költségek értékváltozása</b>										
Költségek növekménye	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Költségek</b>										
<i>Ingtatlan adó, Ft/m2/év</i>	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
<i>Biztosítás</i>	150 000 Ft	150 000 Ft	150 000 Ft	150 000 Ft	150 000 Ft	150 000 Ft	150 000 Ft	150 000 Ft	150 000 Ft	150 000 Ft
<i>Marketing ktg.</i>	2,78%	194 766 Ft	194 766 Ft	194 766 Ft	194 766 Ft	194 766 Ft	194 766 Ft	194 766 Ft	194 766 Ft	194 766 Ft
<i>Menedzs., adminisztr. ktg.</i>	1,00%	56 093 Ft	56 093 Ft	56 093 Ft	56 093 Ft	56 093 Ft	56 093 Ft	56 093 Ft	56 093 Ft	56 093 Ft
<i>Fenntartási költségek</i>	0,05%	114 000 Ft	114 000 Ft	114 000 Ft	114 000 Ft	114 000 Ft	114 000 Ft	114 000 Ft	114 000 Ft	114 000 Ft
<i>Éves felújítási alap*</i>	0,50%	1 140 000 Ft	1 140 000 Ft	1 140 000 Ft	1 140 000 Ft	1 140 000 Ft	1 140 000 Ft	1 140 000 Ft	1 140 000 Ft	1 140 000 Ft
<b>Éves költség összesen</b>		<b>1 654 859 Ft</b>	<b>1 654 859 Ft</b>	<b>1 654 859 Ft</b>	<b>1 654 859 Ft</b>	<b>1 654 859 Ft</b>	<b>1 654 859 Ft</b>	<b>1 654 859 Ft</b>	<b>1 654 859 Ft</b>	<b>1 654 859 Ft</b>

<b>Éves eredmény</b>		<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 954 409 Ft</b>
Diszkont ráta	7,00%										
Tőkésítési ráta	7,00%										
<b>Éves jövedelmek jelenértéke</b>		<b>3 954 409 Ft</b>	<b>3 695 709 Ft</b>	<b>3 453 934 Ft</b>	<b>3 227 975 Ft</b>	<b>3 016 800 Ft</b>	<b>2 819 439 Ft</b>	<b>2 634 990 Ft</b>	<b>2 462 607 Ft</b>	<b>2 301 502 Ft</b>	<b>2 150 936 Ft</b>
Maradványérték jelenértéke											<b>30 727 662 Ft</b>
<i>DCF érték</i>		60 445 963 Ft									
<b>DCF érték kerekítve</b>		<b>60 400 000 Ft</b>	fajlagos alapár		158 947 Ft	Ft/m2					

## AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása: Az ingatlan jellege miatt a végső értéket az egyes módszerekkel meghatározott ár súlyozott értéke adja.	
Az ingatlan értéke összehasonlító módszer szerint	201 200 000 Ft
Módszer súlyozása	90%
Az ingatlan DCF alapú módszer szerint	60 400 000 Ft
Módszer súlyozása	10%
Az ingatlan egyeztetett értéke	187 120 000 Ft
<b>Nettó forgalmi érték kerekítve</b>	<b>187 100 000 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:	390/2026_1_megrendeles	Dátum:	2026.01.26.
Hiba besorolása:	56 - értébecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/159-1/2025	Kapcsolattartó elérhetősége:	36 70 681 0823 engler.annamaria@zugloizrt.hu pétervárad utca 11-17
Kapcsolattartó neve:	Szebelédiné Engler Annamária	Megrendelő neve:	Béres Anita
Ügyintéző neve:	Szebelédiné Engler Annamária		

**Kivitelező:**

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

**Árajánlat, árazás**

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

**Munkavégzés helye / munka tárgya:**

Intézmény neve:	
Ingtatlan címe:	1145 Budapest Bosnyák utca 20.
Munkavégzés ütemezésIG:	2026.01.23.
Munka tárgya:	Bosnyák utca 20. hrsz: 31732 területe: 1757 m2 rendeltetése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület Megrendelés tárgya: forgalmi értébecslés vizsgálat a nem önkormányzati tulajdonú hányadrészekre (vásárlás előkészítéséhez) Önkormányzat tulajdoni hányada: 773/1757 Nem önkormányzati tulajdoni hányad: 984/1757 Az Önkormányzat 6 db lakással rendelkezik az épületben, ezek helyrajzi számai: 31732/A/1; A/2; A/3; A/4; A/5; A/6 4 db üres lakás van, melyeknek a kulcsai felvehetők a Limanova tér 25-ben, Rápolti Hedvignél : 06/70-524-40-76 rapolti.hedvig@zugloizrt.hu A önkormányzaton kívül még két tulajdonosa van az ingatlannak. A többi ingatlanrészre való bejutáshoz kérem keresse Gergely Ákost: 06/30-952-31-24; akosgergely219@gmail.com

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

Béres Anita - 2026.01.26.

.....  
megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2026.01.26.



1145 BUDAPEST XIV KER., BOSNYÁK UTCA 20.  
Budapest XIV ker., Belterület, 31732

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999924/1996/1996.07.27				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1757	0

II. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 157701/1993/93.06.18	⊗ Törölő határozat 208886/2/2002/02.09.16
<b>Tulajdonjog</b> Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 984/1757 Jogcím: 1988. évi VI. tv., 157701/1993/93.06.18 Név: ELEKTRO-COOP IPARI KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT Jogosult címe: 1027 BUDAPEST II.KER., Ganz utca 16		
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 99579/1993/93.02.24	⊗ Törölő határozat 73021/1/2013/13.05.22
<b>Tulajdonjog</b> Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 773/1757 Jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv., 99579/1993/93.02.24 Név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2		
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 208886/2/2002/02.09.16	⊗ Törölő határozat 320434/1/2002/02.12.09
<b>Tulajdonjog</b> Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 984/1757 Jogcím: adásvétel Név: FOLPRESS NYOMDAIPARI KFT Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Bosnyák tér 20-22.		
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 208886/2/2002/02.09.16	⊗ Törölő határozat 349190/1/2021/21.05.06
<b>Tulajdonjog</b> Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 984/1757 Jogcím: adásvétel Név: FOLPRESS NYOMDA KFT. Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Bosnyák utca 20.		
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22	
<b>Tulajdonjog</b> Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 773/1757 Jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv., 99579/1993/93.02.24 Név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 1149 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2		



Folytatás az előző oldalról

11.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 349190/1/2021/21.05.06
	<b>Tulajdonjog</b> Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 551/1757 Jogcím: vagyonkiadás Utalás: II/9 Név: Várlakiné Kiss Katalin Erzsébet, Születési név: Kiss Katalin Erzsébet, Születési év: 1958, Anyja neve: Simon Katalin Jogosult címe: 2111 SZADA, Béke utca 1.
12.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 349190/1/2021/21.05.06
	<b>Tulajdonjog</b> Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 433/1757 Jogcím: vagyonkiadás Utalás: II/9 Név: Várlaki Ivó Krisztián, Születési név: Várlaki Ivó Krisztián, Születési év: 1988, Anyja neve: Ferkel Mária Erika Jogosult címe: 1134 BUDAPEST XIII.KER., Taksony utca 14/A. 1/7.

III. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 92346/3/2002/99.02.24	⊗ <b>Törölő határozat</b> 208886/2/2002/02.09.16
	<b>Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása</b> Utalás: II/6 Név: FOLPRESS NYOMDAIPARI KFT Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Bosnyák tér 20-22.	
2.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 208886/1/2002/02.07.31	⊗ <b>Törölő határozat</b> 208886/2/2002/02.09.16
	<b>Fellebbezés</b> Utalás: II/6 Név: FOLPRESS NYOMDAIPARI KFT Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Bosnyák tér 20-22.	
3.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 177151/1/2003/03.05.21	⊗ <b>Törölő határozat</b> 285446/1/2006/06.11.14
	<b>Jelzálogjog</b> 15 000 000 FT, azaz tizenötmillió forint és járulékai erejéig Utalás: II/9 Név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK RT. Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 7.	
4.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 264454/2/2006/06.10.17	⊗ <b>Törölő határozat</b> 38355/1/2011/11.02.28
	<b>Egyetemleges jelzálogjog</b> 28 000 000 FT, azaz huszonnyolcmillió forint és járulékai erejéig Bp. XIV.ker. 31733. hrsz-ú ingatlan Utalás: II/9 Név: BUDAPEST BANK NYRT. Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Váci út 188.	
5.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 264454/2/2006/06.10.17	⊗ <b>Törölő határozat</b> 57309/1/2017/17.03.01
	<b>Elővásárlási jog</b> Utalás: II/9 Név: BUDAPEST BANK NYRT. Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Váci út 188.	



Folytatás az előző oldalról

6.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 43621/2/2008/08.02.22	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Törölő határozat</b> 38355/1/2011/11.02.28
<b>Keretbiztosítéki jelzálogjog</b>		
21 500 000 FT, azaz huszonegymillió-ötszázezer forint erejéig Utalás: II/9 Név: BUDAPEST BANK NYRT. Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Váci út 188.		
7.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 58528/2/2008/08.04.29	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Törölő határozat</b> 68956/1/2008/08.06.20
<b>Jelzálogjog</b>		
150 000 FT, azaz egyszázötvenezer forint és járulékai erejéig Utalás: II/9 Név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2		
8.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 60293/1/2009/09.06.05	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Törölő határozat</b> 78170/1/2009/09.10.08
<b>Jelzálogjog</b>		
210 000 FT, azaz kétszázötvenezer forint és járulékai erejéig ügyszám: 3/67371/10/2009 Utalás: II/9 Név: BUDAPEST-ZUGLÓ POLGÁRMESTERI HIVATAL Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2		
9.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 70863/1/2010/10.10.18	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Törölő határozat</b> 33060/3/2011/11.01.21
<b>Jelzálogjog</b>		
408 724 FT, azaz négyszáznyolcezer-hétszázhuszonnégy forint főkövetelés és járulékai erejéig Megkereső: Radics Csaba öbvh 0223.av.261/2010/2 számú megkeresésével. Utalás: II/9 Név: BUDAPEST-ZUGLÓ POLGÁRMESTERI HIVATAL Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2		
10.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 377301/1/2020/20.10.21	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Törölő határozat</b> 349190/1/2021/21.05.06
<b>Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása</b>		
Utalás: II/9 Név: Várlakiné Kiss Katalin Erzsébet, Születési név: Kiss Katalin Erzsébet, Születési év: 1958, Anyja neve: Simon Katalin Jogosult címe: 2111 SZADA, Béke utca 1.		
11.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 377301/1/2020/20.10.21	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Törölő határozat</b> 349190/1/2021/21.05.06
<b>Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása</b>		
Utalás: II/9 Név: Várlaki Ivó Krisztián, Születési név: Várlaki Ivó Krisztián, Születési év: 1988, Anyja neve: Ferkel Mária Jogosult címe: 1134 BUDAPEST XIII.KER., Taksony utca 14/A. 1/7.		
12.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 398867/1/2023/23.11.28	
<b>Végrehajtási jog</b>		
524 546 FT, azaz ötszázhuszonnégyezer-ötszáznegyvenhat forint főkövetelés és járulékai erejéig dr. Király András vh. 500.AV.0099/2022/38 sz. építményadó jogcímen Utalás: II/12 Név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2.		



**Budapest Főváros  
Kormányhivatala Földhivatali  
Főosztály  
1149 Budapest, Bosnyák tér 5.**

**Tulajdonilap-másolat  
(teljes)**

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20251030/671756  
2025.10.30

Oldal 4/4

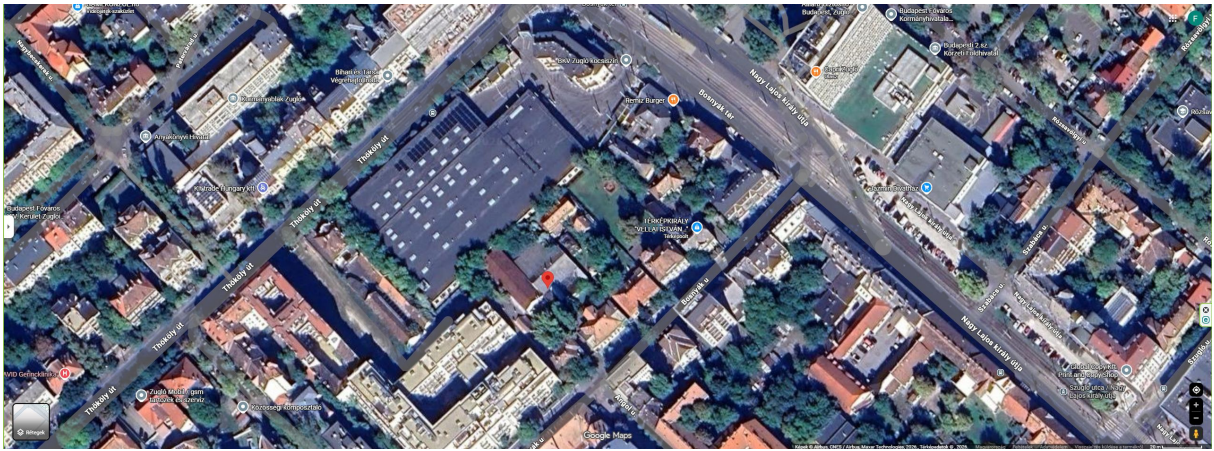
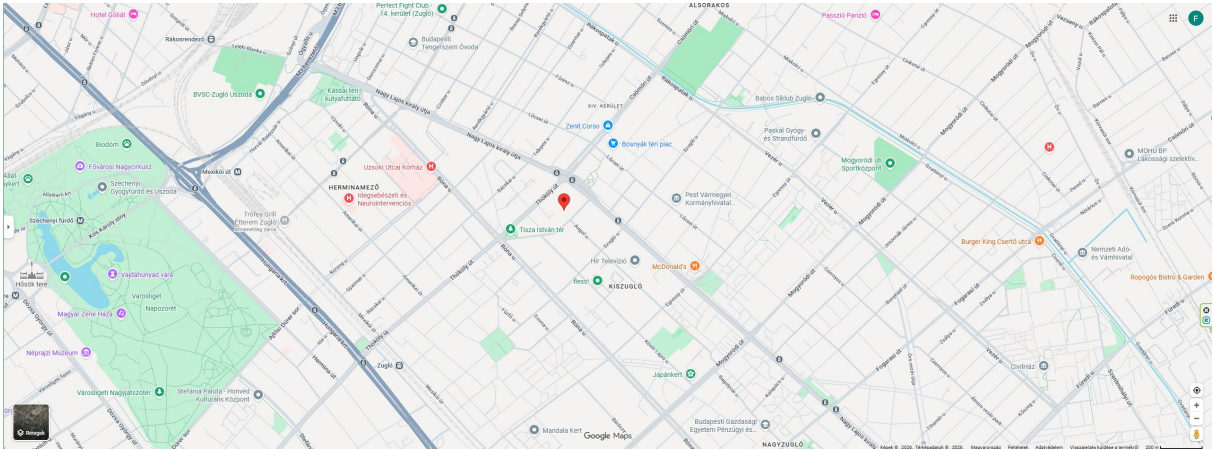
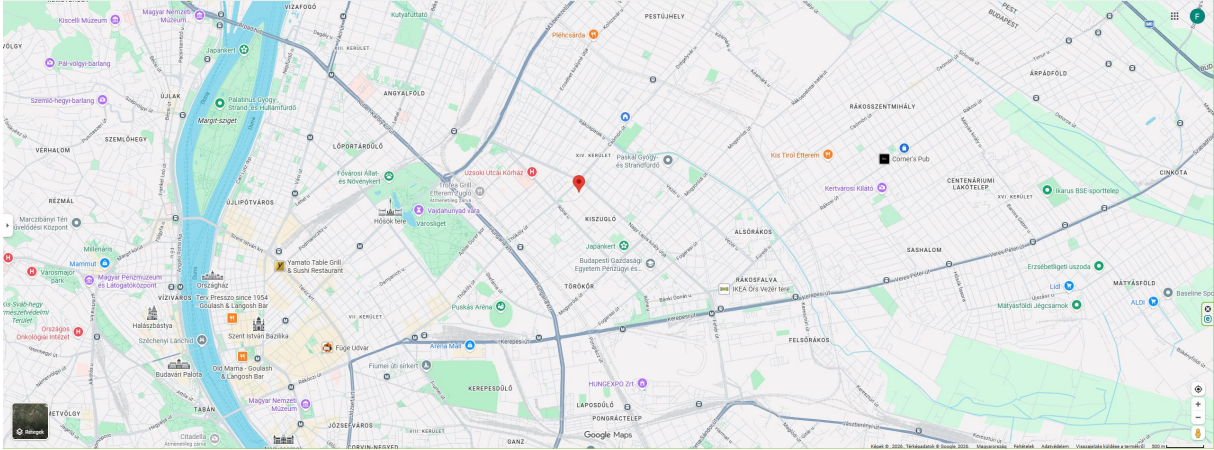
**Budapest XIV ker.  
Belterület, 31732 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző oldalról**

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Budapest, XIV. ker. Bosnyák u. 20-22. (31732 és 31733 hrsz.)





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

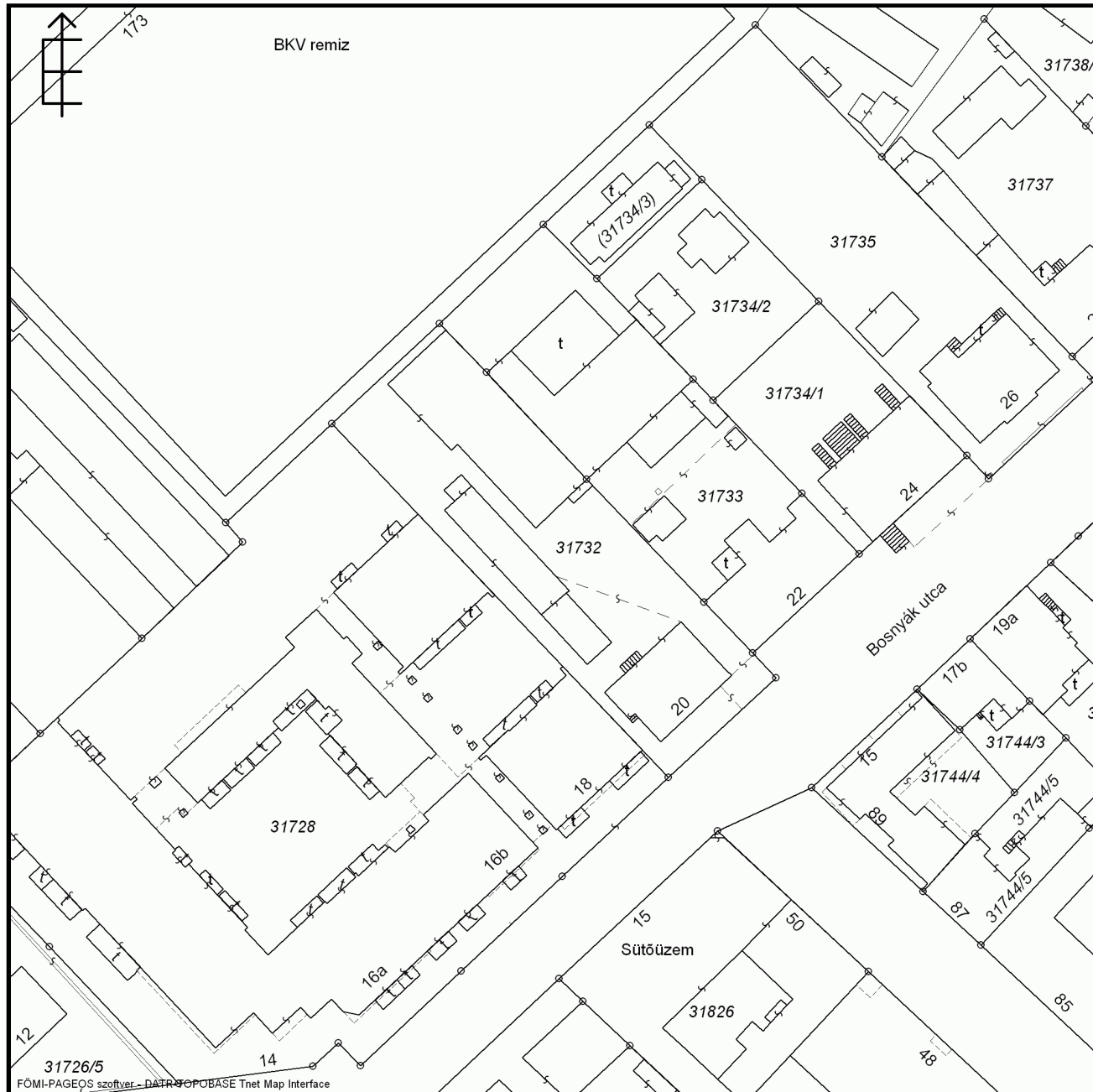
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.01.28 12:40:15

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31732

Megrendelés szám: 9000/376/2026

Méretarány: 1 : 1000



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



Környezet



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 20. hrsz.



Környezet



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 20. hrsz.



Környezet



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 20. hrsz.



Ingatlanrész bejárata a Bosnyák u. 20 hrsz.-nál



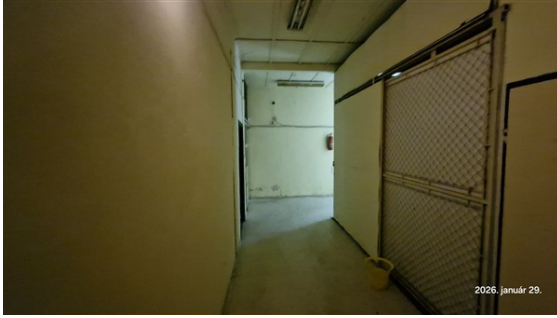
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



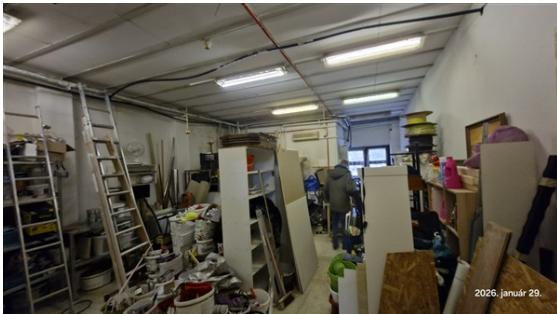
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



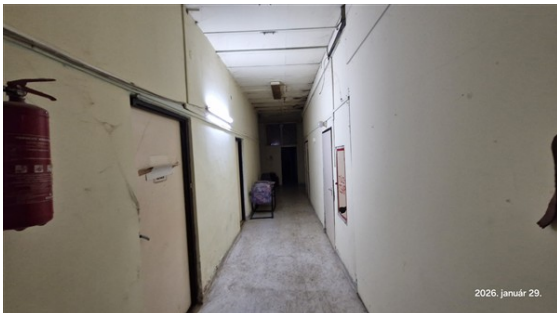
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



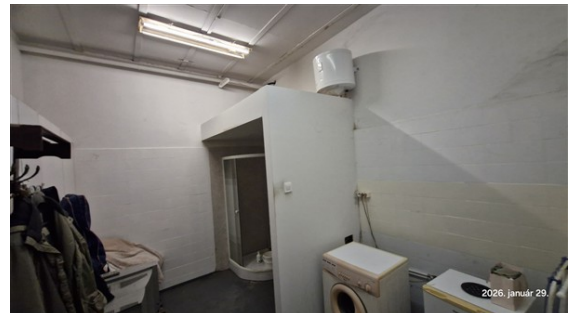
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



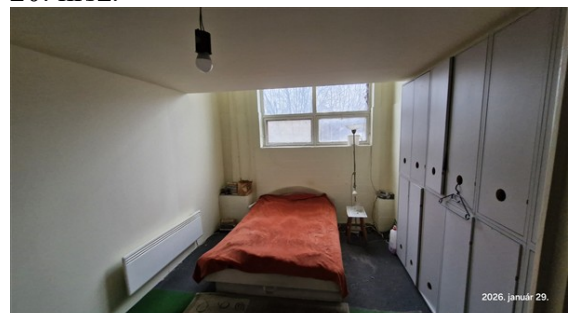
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



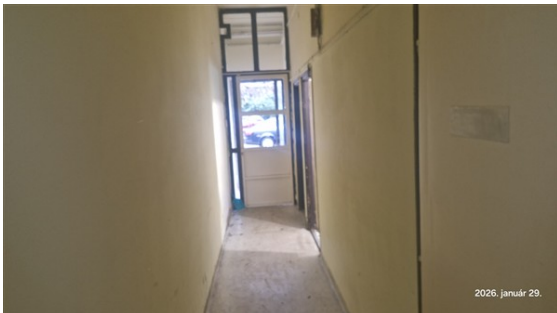
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



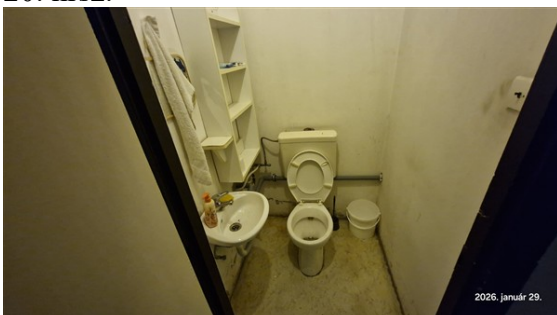
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
20. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



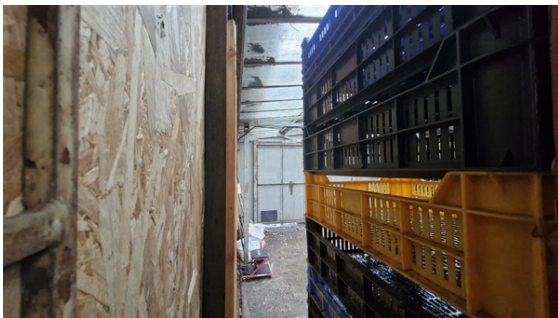
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



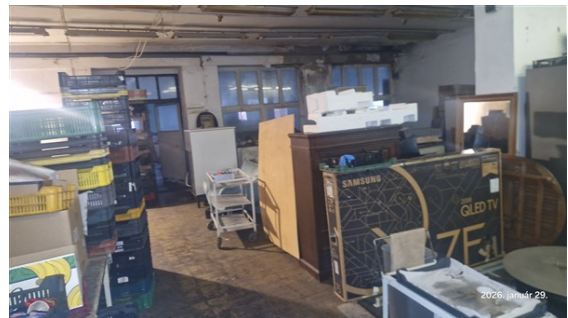
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



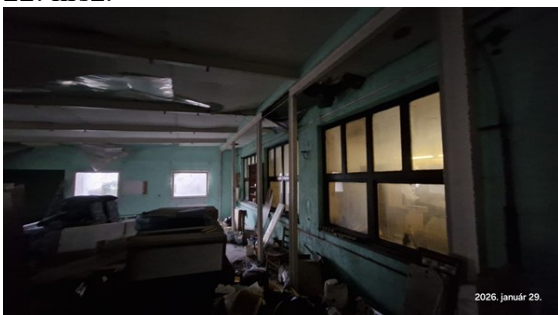
Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u. 22. hrsz.



Vizsgált ingatlanrész területe, Bosnyák u.  
22. hrsz.

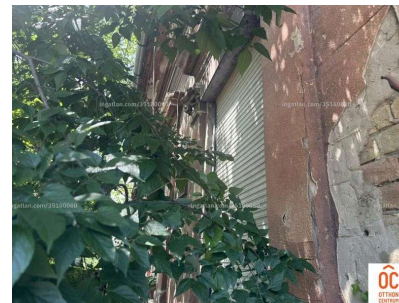
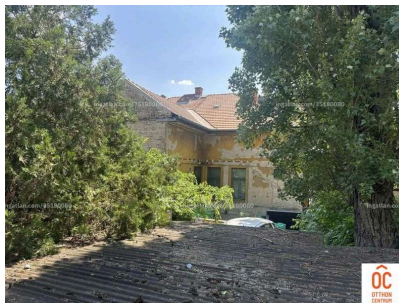
ingatlan.com

Oláh Viktória

Otthon 13 Kft.



+36 70 461 9663



## Budapest XIV. kerület, Kiszugló

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
<b>1,100 millió €</b>	<b>1968 m<sup>2</sup></b>
420,05 millió Ft	

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

### FEJLESZTÉSI TELEK ELADÓ – XIV. KERÜLET, BOSNYÁK TÉR KÖZVETLEN KÖZELÉBEN

Kiváló adottságokkal rendelkező fejlesztési telekhányad eladó Budapest XIV. kerületében, mindössze egy sarokra a Bosnyák tértől.

A Bosnyák tér közelsége miatt az ingatlan közlekedése kiemelkedően jó:

Villamosok: 3, 62, 62A

Buszok: 7, 7E, 8E, 32, 108E, 110, 112, 124, 125, 125B, 133E, 277

Trolibusz: 82, 82A

A város bármely pontja gyorsan és kényelmesen elérhető.

Telekadatak

A teljes ingatlan mérete: 3379 m<sup>2</sup>

Megvásárolható: 1968 m<sup>2</sup> osztatlan tulajdoni hányad (58%)

A telek hátsó része egybenyitott a szomszédos telkekkel.

A szabályozás során kb. 655 m<sup>2</sup> közterületi célra leválasztásra kerül, így a szabályozás utáni telekméret: 2724 m<sup>2</sup>.

Övezeti besorolás és beépíthetőség

Övezeti kód: Vt

Beépíthetőség: 80% (terepszint alatt és felett is)

Maximális homlokzatmagasság: 15,0 m

Bruttó szintterületi mutató: fővárosi keret szerint 3,25 + 1,5 (parkolás)

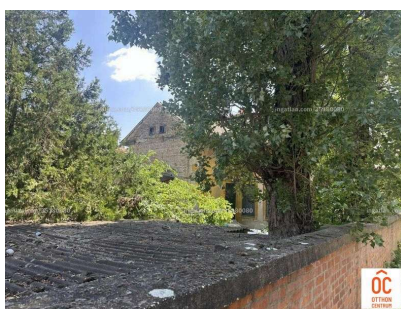
Építhető lakások száma:

Alapesetben: 68 lakás

TRSZ alapján: akár 136 lakásig növelhető

Kiváló befektetési lehetőség fejlesztőknek és beruházóknak!

A telek elhelyezkedése, beépíthetősége és a környék dinamikus fejlődése miatt rendkívül attraktív lakó- vagy vegyes funkciójú projekt számára.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35180080>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XIV. kerület, Pöstyén utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület		
<b>700 millió Ft</b>	<b>3821 m<sup>2</sup></b>		
Beépíthetőség	<b>50%</b>	Villany	<b>utcában</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Víz	<b>utcában</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>telken belül</b>
Kilátás	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>utcában</b>

Eladó zöldövezeti telek Zuglóban, az Öv utca határán, kedvelt, jó infrastruktúrával rendelkező környéken.

A Paskál Gyógy-és strandfürdő szomszédságában kínálok eladásra a képeken látható 3821m<sup>2</sup> alapterületű telket. Közvetlen közelében több újépítésű lakópark, boltok, sportpályák, óvodák és iskolák mind megtalálhatóak. A terület teljesen sík, tökéletesen alkalmas lakóparki lakások kialakítására.

Méret: 3821 m<sup>2</sup>

Építési övezet: Ln3/5

Terepszint felett beépíthető: 50% (1910m<sup>2</sup>)

Maximális épületmagasság: 18m ( br 11.460 m<sup>2</sup> építhető földfelszín felett)

Terepszint alatt beépíthető: 60%

30m<sup>2</sup>-nél kisebb lakás kialakítása nem lehetséges

80m<sup>2</sup> feletti lakásokhoz 2, alatta 1 parkolóhely kialakítása szükséges

Minimum zöldterület: 35%

Ár: 700 Mft + Áfa

INGATLANKÖZVETÍTŐK KÉREM NE KERESSENEK!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34123602>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XIV. kerület, Törökőr

Eladó lakóövezeti telek

Ár  
**800 millió Ft**

Telekterület  
**2417 m<sup>2</sup>**

Beépíthetőség	<b>50%</b>	Villany	<b>van</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Víz	<b>van</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>van</b>
Kilátás	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>van</b>

A HIRDETÉS KÓDJA A 9-ES GOMB Kérem a központi szám tárcsázása után ezt üsse be.

The advertising code is 9, after dialing the number, press 9.

Zugló csendes mellékutcájában 2 telek együttesen eladó!

Társasház építésére alkalmas telkek, vagy cégközpontnak alkalmas telephelyek akár céggel együtt eladóak

- Elhelyezkedése: Törökőrön a Hungária körút és Fogarasi út szomszédságában, csendes mellékutcában, sétatávolságra a tömegközlekedési eszközöktől
- A 2 telek 2 helyrajzi számon van nyilvántartva, egyik telek 1088 nm, a másik 1329 nm.
- Mindkét telek utcafronti szélessége 23 m.

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

- 50% beépíthetőség
- Építmény magasság lakóépületnél 18,5 m

- Terepszint alatti beépíthetőség: 60%
- Lakásszám épületenként 50 (két telek, két épület = 100)

Az Ln-2/1 jelű építési övezeti telken az alábbi rendeltetések megengedettek:

lakás, kereskedelem, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, sport.

A telephelyek jelenleg raktár és iroda funkciót töltenek be.

- Közvetlen környezetükben társasházak, raktárak, irodák, üzletek és egyéb szolgáltató létesítmények találhatóak + Tesco, Stadionok
- Tömegközlekedés: trolibusz 2 percre, villamosok, buszok, M2 metro

Alakítsa kedvére és építsen akkorát, amekkorát nem szégyen!

Jöjjön el, nézze meg, lássa meg benne a fantáziát!

Bankfüggetlen hitelügyintézésben tudok segíteni ingyenesen, akár cégeknek is!

A HIRDETÉS KÓDJA A 9-ES GOMB, Kérem a központi szám tárcsázása után ezt üsse be.

The advertising code is 9, after dialing the number, press 9.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33450739>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XIV. kerület, Lipótvár utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
<b>352 millió Ft</b>	<b>1106 m<sup>2</sup></b>

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

Építési telek eladó Alsórákoson – Lipótvár utca

Budapest XIV. kerületének Alsórákos városrészén, a Lipótvár utcában kínáljuk eladásra egy 1106 m<sup>2</sup>-es telkünket.

Telek jellemzői:

Övezeti besorolás: LkE-1/1

Beépíthetőség: 30%

Terepszint alatti max. beépítettség: 40%

Beépítési mód: szabadon álló (előkert: 5 m, oldalkert: 3-3 m)

Zöldfelület minimális aránya: 55%

Lehet rá építeni családi házat, ikerházat vagy 4-9 lakásos társasházat is.

Jelenleg két telek (egyesítésre van engedély) egybe vagy külön is megvásárolható.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34983129>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XIV. kerület, Öv utca

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta  
**200 000 Ft**

Alapterület  
**125 m<sup>2</sup>**

Emelet **földszint**  
Épület szintjei **földszintes**  
Költözhető **nincs megadva**

Min. bérleti idő **12 hónap**  
Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

XIV. ker. Öv utcában azonnal bérbe vehető egy 125 nm-es nem fűtött raktár.

Bérleti díj: 200.000 Ft plusz ÁFA per hónap. Az áram- és gázdíj fogyasztás szerint fizetendő. 2 havi kaució plusz az első havi bérleti díj kifizetése, valamint a bérleti szerződés aláírása után azonnal átvehető.

Igény esetén (személyautónak és teherautónak nyitott ill. zárt helyen) parkolási lehetőség is van a telephelyen belül, ami fizetős.

Egyéb: biztonsági kamera; a telephelyre hétfőtől péntekig 7-19 h között, szombaton 7-17 h között lehet bejönni, vasárnap zárva van.

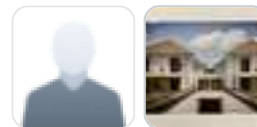
A telephelyen további, akár fűtetlen raktárhelyiségek is elérhetők.

Az ingatlan könnyen megközelíthető, pár percre van az M3-as autópályától, de az Erzsébet királyné útról akár közösségi közlekedéssel is néhány perc alatt elérhető.

További kérdés, illetve megtekintés egyeztetése miatt várom hívását.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35185538>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XIV. kerület, Remény utca 34-36.

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta  
**280 000 Ft**

Alapterület  
**140 m<sup>2</sup>**

Emelet **nincs megadva**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Épület szintjei **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

Budapest XIV. kerületben, kiváló lokációban található (Remény utca - Gvadányi utca - Rátót utca) 140 m<sup>2</sup> raktár, műhely kiadó. Bármilyen ipari tevékenységre (jelenleg varrodaként funkcionál), raktározásra alkalmas, a területre kamionnal be lehet hajtani, két utcai bejárat biztosított.

A bérleti díj: 2000 Ft + Áfa/m<sup>2</sup>/hó

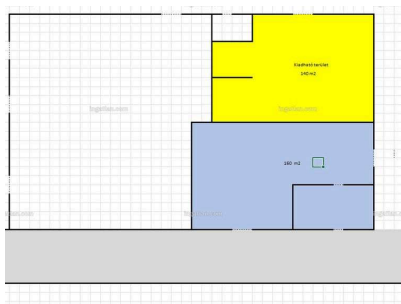
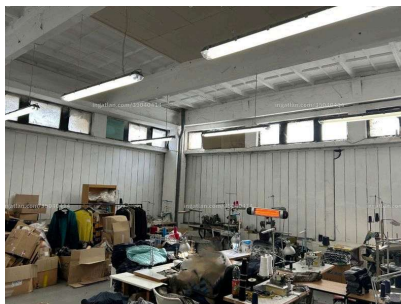
Szolgáltatási díj: 200 Ft /m<sup>2</sup> + Áfa/hó

A bérleti díj tartalmaz 1 db parkolóhelyet, amely igény szerint további helyel bővíthető, a parkolóhelyek ára 15 e Ft + Áfa / hó. Kaució 2 hónap.

2026. januártól birtokba vehető!

A mellékelt alaprajzon, a sárga színnel jelölt terület a kiadó rész.

Az esetleges átalakítások költségei külön megállapodás alapján kerülnek elszámolásra.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35040414>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

**ingatlan.com**

**LHI - Living Home**

**Ingatlan**

LHI - Living Home

Ingatlan



**+36 70 605 2055**



## Budapest XIV. kerület, Füredi utca

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta  
**950 000 Ft**

Alapterület  
**520 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**1 m<sup>2</sup>**

Emelet **földszint**  
Épület szintjei **nincs megadva**  
Költözhető **nincs megadva**

Min. bérleti idő **12 hónap**  
Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Kiadásra kínálunk Zuglóban, egy jól megközelíthető telephelyen egy 520 nm-es hideg raktárhelyiséget.

A telep sorompóval és 24h –s portaszolgálattal ellátott. A bejárat kamerával felszerelt.

Jellemzői:

- hidegraktár, nem fűthető,
- ipari aljzat,
- ipari áram,
- vizesblokk: mosdó, zuhanyzó (ez sem fűthető),
- kb. 15 nm-es iroda leválasztva (ez fűthető),

-mérők: villany almérővel, víz átalány alapján.

Bérelti díj: 950.000 Ft + áfa/hó

A raktár kialakítása miatt leginkább műhelynek, szervíznek, raktárnak a legoptimálisabb.

Az adatok tájékoztató jellegűek, telefonon szívesen adok további tájékoztatást.

English:

We offer for rent a 520 sqm cold storage facility in Zugló, at an easily accessible location.

The site is equipped with a barrier and 24-hour security service. The entrance is equipped with a camera.

Features:

-cold storage, not heatable,

-industrial socket,

-industrial electricity,

-bathroom: toilet, shower (also not heatable),

-approx. 15 sqm separate office (heatable),

-meters: electricity with sub-meter, water based on flat rate.

Rent: 950,000 HUF + VAT/month

Due to the layout of the warehouse, it is most suitable for use as a workshop, service center, or storage facility.

The information provided is for informational purposes only. I am happy to provide further information by phone.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35115216>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.