



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**  
a

**1147 Budapest, Miskolci utca 141-145.**

**szám alatti ingatlanról**

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

## Kivett általános iskola

Isk.

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Kovács Péter Norbert (901242/2024)
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2024.06.26
Az értékelés dátuma:	2024.06.26
Megrendelő szám	3654/2024_1_megrendeles

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: Bérleti díjszint megállapítása

teljes értékelés	X	éves felülvizsgálat		egyéb:
------------------	---	---------------------	--	--------

Üzletfél: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett általános iskola

Az értékelt ingatlanrész természetbeli funkciója: középiskola és tánciskola

Az ingatlan természetbeni címe 1147 Budapest, Miskolci utca 141-145.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe 1147 Budapest, Miskolci utca 141-145.  
1147 Budapest, Ilosvai Selymes utca 116-118.  
1147 Budapest, Czobor utca 89-91.

Helyrajzi száma 30492

Redukált terület 1 974 m<sup>2</sup>

Tulajdoni lap szerinti telekterület 4 028 m<sup>2</sup>

## Havi piaci bérleti díj (nettó díj, ÁFÁ-t nem tartalmaz)

Havi piaci bérleti díj 3 200 000 Ft/hó

Mellékletek	
1. Tulajdoni lap	X
2. Térinformatikai kiváгат	X
3. Alaprajzok	X
4. Fotók, térképek, közműtérkép, értékelt rész	X
5. Szabályozási terv és HÉSZ részlet	X
6. Ajánlatkérő, megrendelő	X
7. Összehasonlító adatok	X

Az értékelés 1 példányban készült, érvényességi ideje: 180 nap.

## Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1147 Budapest, Miskolci utca 141-145.
Helyrajzi száma:	30492
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Vezetékjog 22 és 56 m2 területre: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Bérlő:	Stúdió Zene- és Táncművészeti Alapítvány
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	nincs információ
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	társasházak, lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XIV. kerület, Zugló, Alsórákos; Miskolci utca, Czobor utca és Ilosvai Selymes utcák által határolt terület délnyugati része
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	víz, villany, csatorna, gáz
Hasznosítás jelenlegi formája:	középiskola és tánciskola
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi
Környezetszennyezésre vonatkozó információk:	nincs
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	<b>A területen egy középiskola és tánciskola, valamint egy óvoda működik. Megbízó ebből az iskola által üzemeltetett rész bérleti díjának meghatározását kérte, az értébecslés erre a területre vonatkozik. Használati megosztási megállapodás nem áll rendelkezésünkre, a számítások alapját a megbízótól kapott adatok és a helyszíni szemle adatai képezik.</b>

## Rövid, szöveges ismertető

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerület, Zugló, Alsórákos részén, a Miskolci utca, Czobor utca és Ilosvai Selymes utcák által határolt terület délnyugati részén található. Az ingatlanon egy középiskola és egy tánciskola, valamint egy óvoda üzemel. Megbízó kérésére az iskola bérleti díja került csak meghatározásra, az óvoda területét figyelmen kívül hagytuk az értébecslés során. A környező ingatlanok alapvetően lakóházak és társasházak. Aszfalt úton közelíthető meg, parkolás az utcában korlátozott számban, díjmentesen megoldott, illetve az intézmény belső udvarára is be lehet állni gépjárművel. A fővárosban belül a kerület rész megítélése jó, közepesen fejlődő városrész, aminél előnyt jelentenek a jó közlekedési lehetőségek és kertvárosi zöldkörnyezet. Az ingatlan megközelíthető villamossal és autóbusszal is. Az értékelt ingatlan beazonosíthatósága a tulajdoni lap, Megbízótól kapott tájékoztatás és a helyszínen tapasztaltak alapján történt.

A tulajdoni lap 2024.06.19-i dátumozású.

## A felépítmények adatai

<b>Az épület megnevezése / funkciója:</b>	<b>kivett általános iskola</b>
Az épület becsült építési éve:	1930
Az utolsó felújítás éve:	2020-2023
Alapozás, szigetelés:	vegyes alap
Felmenő falazat:	tégla
Födémszerkezetek:	betongerenda és béléstest
Tetőszerkezet:	fa szerkezetű magastető, cserép fedéssel
Külső felületek:	vakolt, színezett
Belső felületek:	festett, csempézett, lambériázott
Burkolatok:	mettlachi, hajópadló, PVC, kerámialap, parketta, táncszőnyeg
Nyílászáró szerkezetek:	fa szerkezetű ablakok dupla üvegezéssel, fa szerkezetű ajtók
Közművesítettség:	víz, villany, csatorna, gáz
Fűtés:	gázkazán
Melegvízellátás:	kisteljesítményű átfolyós vízmelegítő, vagy nincs melegvíz
Egyéb épületgépezet:	nincs
Igényszint általában:	felújítandó - közepes
Műszaki állapot:	felújítandó - közepes
Fizikai állapot (%):	70%
Egyedileg értékelendő elemek:	-
<p>Alagsor + földszint + 2 emelet + magastető szintkialakítású, az 1930-as évek elején épült téglá épület. Közvetlen utcai bejárattal rendelkezik, három utcáról is megközelíthető a telek. Saját mérőórákkal rendelkezik. Jelenleg középsikola és tánciskola működik benne. Az épületben részleges felújítások folyamatosan történtek az elmúlt évek során, 2023-ban a tornaterem került teljes felújításra, 2022-ben a gázkazánt cserélték, 2020-ban a mosdók kaptak átfolyó üzemű elektromos vízmelegítőket, ezen kívül más melegvíz-előállítási lehetőség nincs. Összességében egy jó helyen található, felújítandó-közepes állapotú iskola épület. A telekterület tulajdoni lap szerint 4028 m<sup>2</sup>, megbírói tájékoztatás alapján 861 m<sup>2</sup>. Az értékelt telek- és épületrészt a csatolt térképrészlet jelöli. A helyiségek részletes felsorolását a megbízótól kapott alaprajz tartalmazza. Az épületről összességében elmondható, hogy alternatív hasznosítás csekély, a mai kor igényeinek kevésbé felel meg, valamint jelentős méretű közlekedő és közösségi területtel rendelkezik.</p>	

**Terület kimutatás**

<b>Megnevezés</b>	<b>Nettó terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Redukció</b>	<b>Redukált terület (m<sup>2</sup>)</b>
alagsor	783,12	50%	391,56
földszint	570,46	100%	570,46
1. emelet	506,53	100%	506,53
2. emelet	505,60	100%	505,60
<b>Mindösszesen:</b>	<b>2 365,71</b>		<b>1 974,15</b>

## Az ingatlan értékelése

### Piaci bérleti díj meghatározása

Az alkalmazott módszer a piaci összehasonlító megközelítés. Egy ingatlan bérleti értéke alapvetően a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alkalmazásával határozható meg.

A forgalmi értékelés a már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban bérbeadott, illetve kiadásra felkínált bérleményeket elemeztük és összehasonlítottuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

### Piaci bérleti díj összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1147 Budapest, Miskolci utca 141-145.	Bp. XV. Bogáncs utca 4.	Bp. XIV. Mogyoród útja 42.	Cegléd Törteli út 42-44.
Leírás	vizsgált ingatlan	földszint + 2 emelet, felújított oktatási intézmény, klíma, étkező, konyha	földszint + 3 emelet, felújított oktatási intézmény	iskolának alkalmas intézményi terület, 20 osztályterem, 3 táncterem, felújított állapot
Alapterület (m <sup>2</sup> )	1 974	1 270	1 951	5 000
Ár / Kínálati ár (Ft/hó)		<b>4 000 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>13 650 000</b>
Fajlagos érték (Ft/db/hó)		<b>3 150</b>	<b>3 075</b>	<b>2 730</b>
Ár / Kínálati ár		<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>
Korrigált fajlagos érték (Ft/db)		<b>2 520</b>	<b>2 460</b>	<b>2 184</b>
Adatforrás időpontja		2024.06. ingatlan.com/34112896	2024.06. ingatlan.com/34112815	2024.06. ingatlan.com/34095646

### Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Igényszint		-5%	-10%	-15%
Alapterület		-10%	0%	15%
Szerkezet				
Gépészet		-5%	-5%	-5%
Komfortfokozat				
Műszaki állapot		-15%	-15%	-25%
Épületen belüli fekvés				
Elhelyezkedés		0%	0%	15%
Saroküzlet				
Több célú hasznosíthatóság				
Építés éve		-5%	-5%	-5%
Osztatlan közös tulajdon				
<b>Összes módosítás</b>		<b>-40%</b>	<b>-35%</b>	<b>-20%</b>
<b>Módosított fajlagos alapár (Ft/db/hó)</b>		<b>1 512</b>	<b>1 599</b>	<b>1 747</b>
<b>Súlyozás</b>		<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>
<b>Súlyozott átlag (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>1 600</b>			
Havi bevétel (Ft)	3 200 000			
<b>Éves bevétel (Ft)</b>	<b>38 400 000</b>			

\*hasonló jellegű (színvonal / állapot) ingatlanok hirdetéseai nagyon korlátozottan állnak rendelkezésre, ezért az átlagot meghaladó mértékű korrekciók alkalmazása volt indokolt.

**Egyeztetett végső piaci érték meghatározása**

Az értékelendő ingatlan bérleti díját leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. A piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Az ingatlan bérleti díja piaci összehasonlítás alapján	3 200 000 Ft/hó
--	-----------------

<b>Meghatározott piaci bérleti díj</b>	<b>3 200 000 Ft/hó</b>
--	------------------------

**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

1. A területen egy középiskola és tánciskola, valamint egy óvoda működik. Megbízó ebből az iskola által üzemeltetett rész bérleti díjának meghatározását kérte, az értékbecslés erre a területre vonatkozik. Használati megosztási megállapodás nem áll rendelkezésünkre, a számítások alapját a megbízótól kapott adatok és a helyszíni szemle adatai képezik.
2. Az ingatlan forgalomképes.
3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. Az ingatlan forgalomképes és bérbeadható.
5. Amennyiben az adásvétel ÁFA fizetési kötelezettséggel jár, abban az esetben a meghatározott forgalmi érték nettó érték, nem tartalmazza az ÁFA-t.
6. A rendelkezésre álló tulajdoni lap e-hiteles, az értékelésben megállapítottak azon a feltételezésen alapulnak, hogy az adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.
7. Az értékelés idején fennálló háborús és energia-piaci helyzet ingatlanpiacra gyakorolt hatása nem belátható, ezért amennyiben a helyzet tovább romlik, ill. hosszú időn át kitartana, az befolyással lehet a megállapított díjra. Ez esetben javasolt az értékelés felülvizsgálata.

## ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értébecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

## Fényképmelléklet (2024.06.26.)



utcai homlokzat



utcai homlokzat



utcai homlokzat



utcai homlokzat



udvari homlokzat



udvari homlokzat



udvari homlokzat



udvari homlokzat



udvari homlokzat (óvoda felől)



udvari homlokzat (óvoda felől)



utcakép és környezet



utcakép és környezet



utcatábla



bejárat az ingatlanra



házsám



udvar



lépcsőház



alagsor – közlekedő



alagsor – műhely



alagsor – műhely



alagsor – műhely



alagsor – mosdó



alagsor – műhely



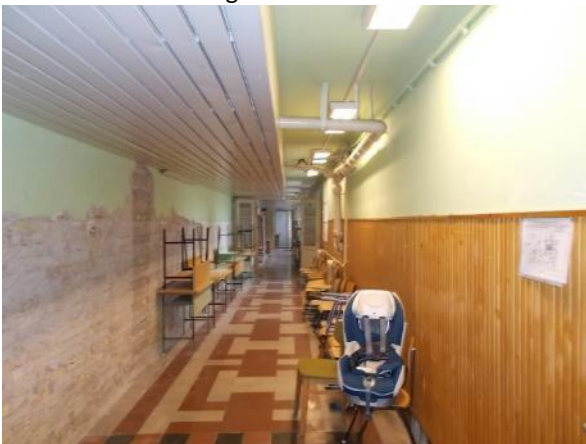
alagsor – raktár



alagsor – kazánház



alagsor – gázkazán



alagsor – közlekedő



alagsor – tornaterem



alagsor – tornaterem



alagsor – radiátor



alagsor – nyílászáró



alagsor – tornaterem, vakolatmálás



alagsor – könyvtár



alagsor – könyvtár



alagsor – radiátor



alagsor – nyílászáró



alagsor – raktár



alagsor – raktár



alagsor – gázfogadó



alagsor – műhely



alagsor – orvosi szoba



alagsor – orvosi szoba



földszint – közlekedő



földszint – táncterem



földszint – táncterem



földszint – radiátor



földszint – öltöző



földszint – mosdó



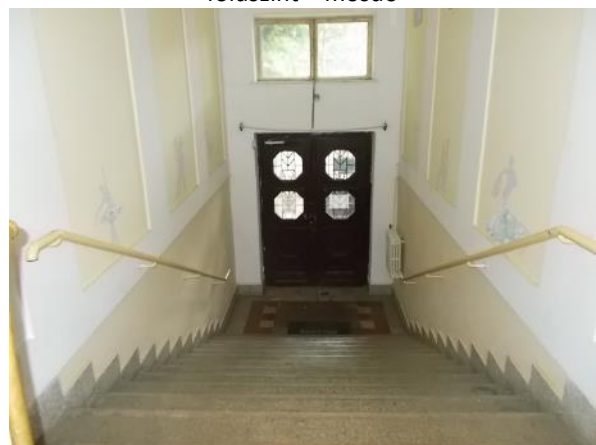
földszint – zuhanyzó



földszint – mosdó



földszint – WC



földszint – főbejárat



földszint – zsbongó, porta



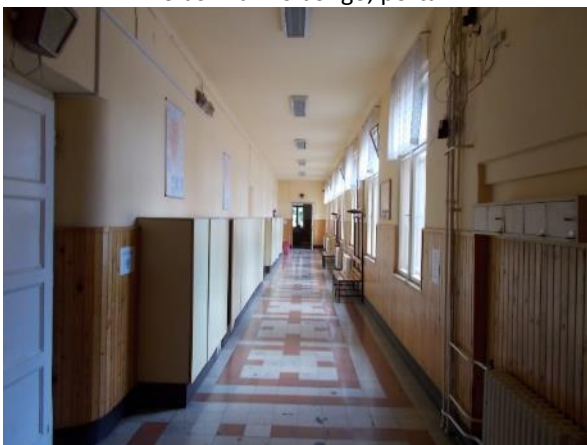
földszint – zsbongó, porta



földszint – zsbongó, porta



földszint – közlekedő



földszint – közlekedő



földszint – étkező



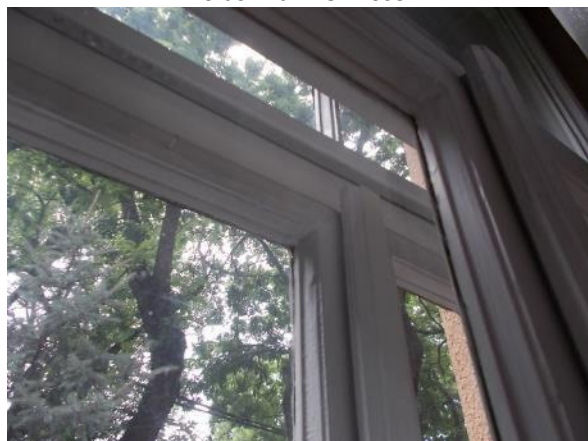
földszint – étkező



földszint – kézmosó



földszint – radiátor



földszint – nyílászáró



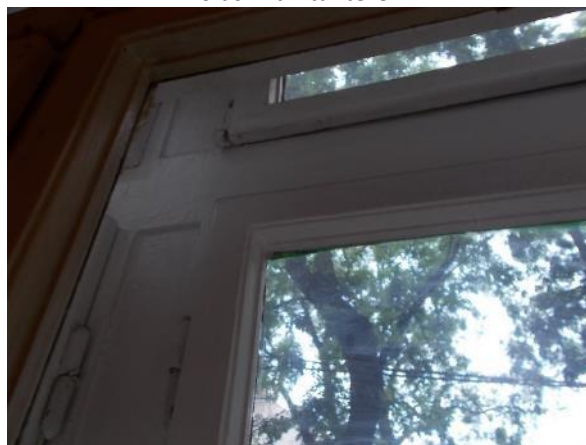
földszint – tanterem



földszint – tanterem



földszint – radiátor



földszint – nyílászáró



földszint – táncterem



földszint – táncterem



földszint – tanterem



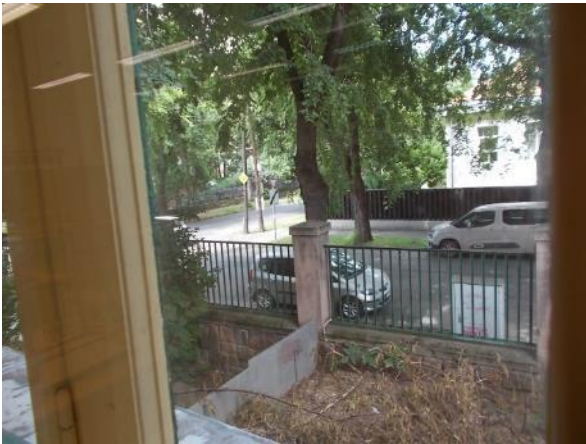
földszint – tanterem



földszint – radiátor



földszint – nyílászáró



földszint – kilátás



földszint – közlekedő



lépcsőház



1. emelet – zsiabongó



1. emelet – zsiabongó



1. emelet – közlekedő



1. emelet – WC



1. emelet – WC



1. emelet – WC



1. emelet – WC



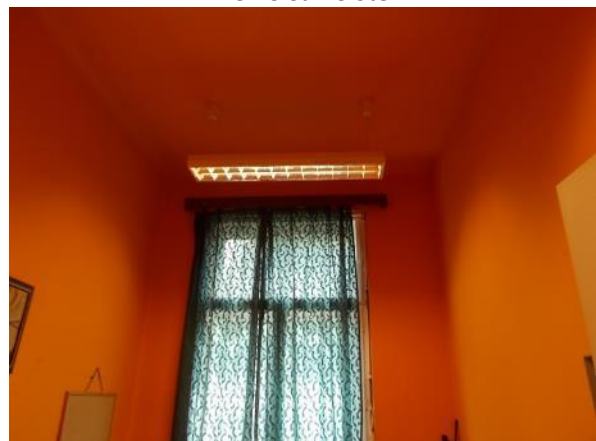
1. emelet – előtér



1. emelet – előtér



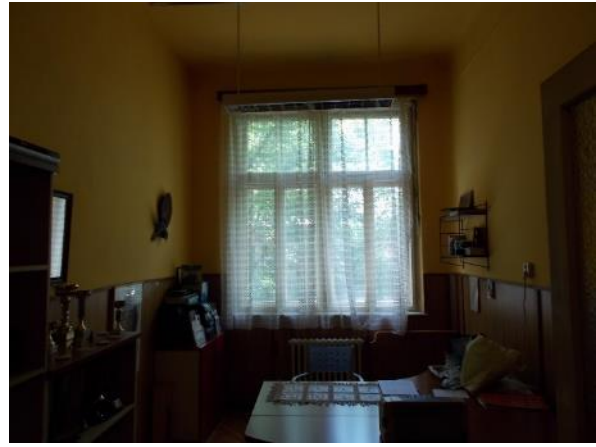
1. emelet – informatika



1. emelet – informatika



1. emelet – iroda



1. emelet – iroda



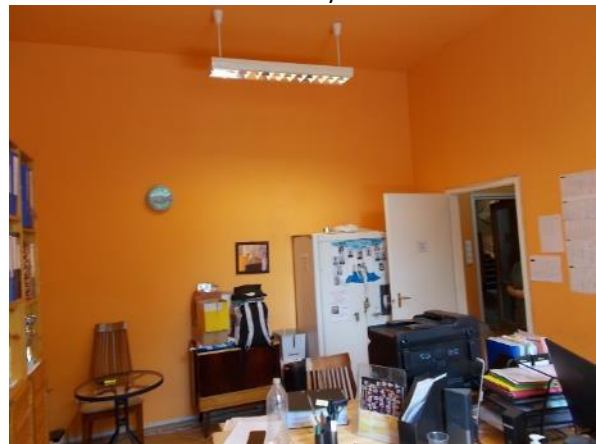
1. emelet – radiátor



1. emelet – nyílászáró



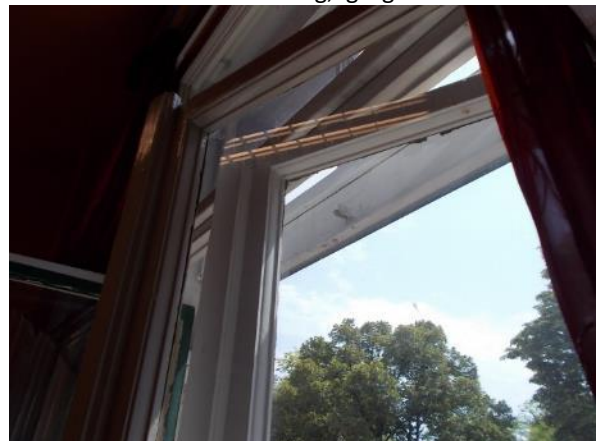
1. emelet – titkárság, igazgatói iroda



1. emelet – titkárság, igazgatói iroda



1. emelet – radiátor



1. emelet – nyílászáró



1. emelet – kilátás



1. emelet – előtér



1. emelet – tanári



1. emelet – tanári



1. emelet – tanári



1. emelet – tanári



1. emelet – kilátás



1. emelet – kilátás



1. emelet – közlekedő



1. emelet – kilátás



1. emelet – kilátás



1. emelet – tanterem



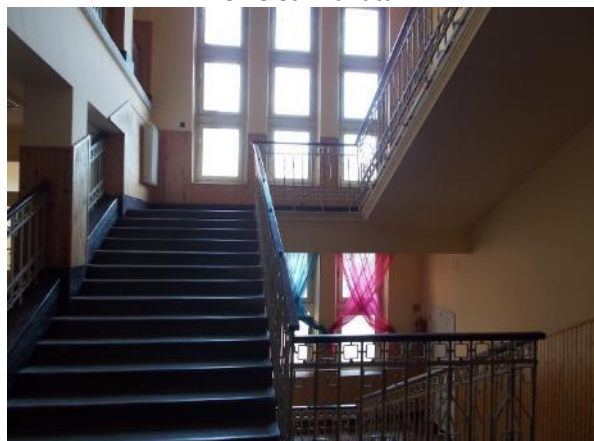
1. emelet – ruhatár



1. emelet – ruhatár



1. emelet – raktár



lépcsőház



2. emelet – zsbongó



2. emelet – zsbongó



2. emelet – mosdó



2. emelet – mosdó



2. emelet – közlekedő



2. emelet – táncterem



2. emelet – táncterem



2. emelet – radiátor



2. emelet – nyílászáró



2. emelet – kilátás



2. emelet – tanterem



2. emelet – tanterem



2. emelet – közlekedő



2. emelet – tanterem



2. emelet – tanterem



2. emelet – radiátor



2. emelet – nyílászáró



2. emelet – tanterem



2. emelet – tanterem



2. emelet – radiátor



2. emelet – nyílászáró



2. emelet – informatika terem



2. emelet – informatika terem



2. emelet – radiátor



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



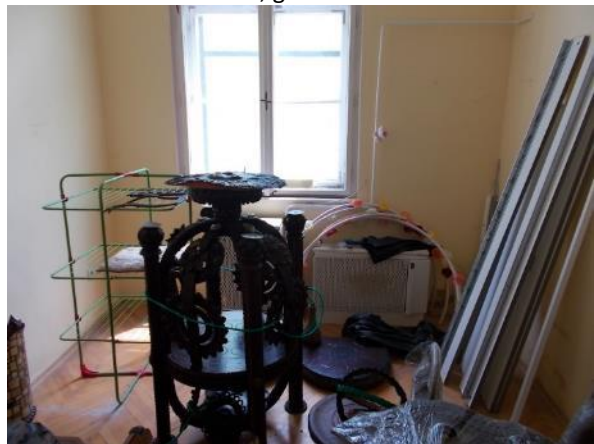
földszint, gondnoki lakás



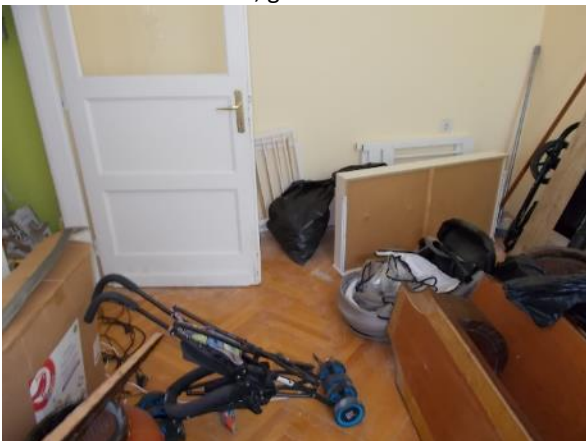
földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



földszint, gondnoki lakás



villanyóra



villanyóra jogi zár



vízóra



gázóra



csatorna



elektromos vízmelegítő



padlásfeljáró



padlástér



padlástér



padlástér

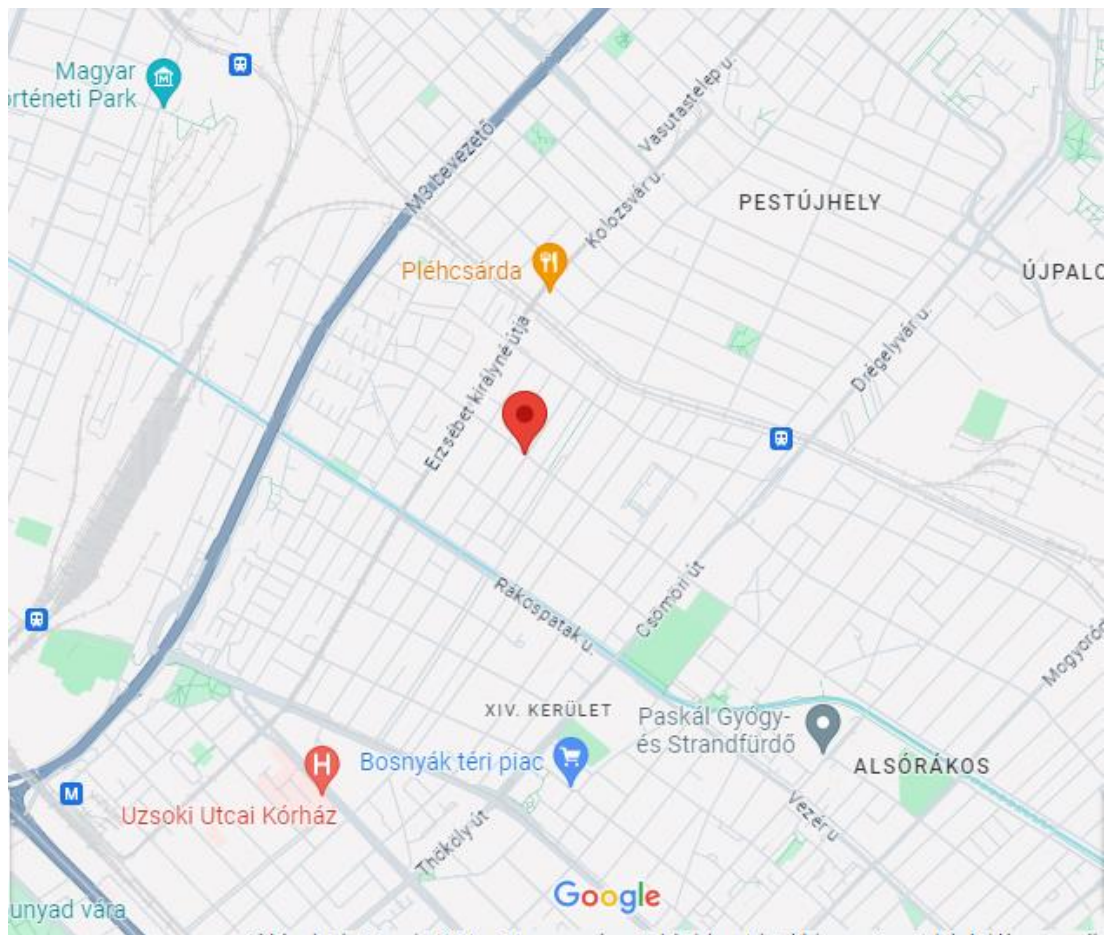
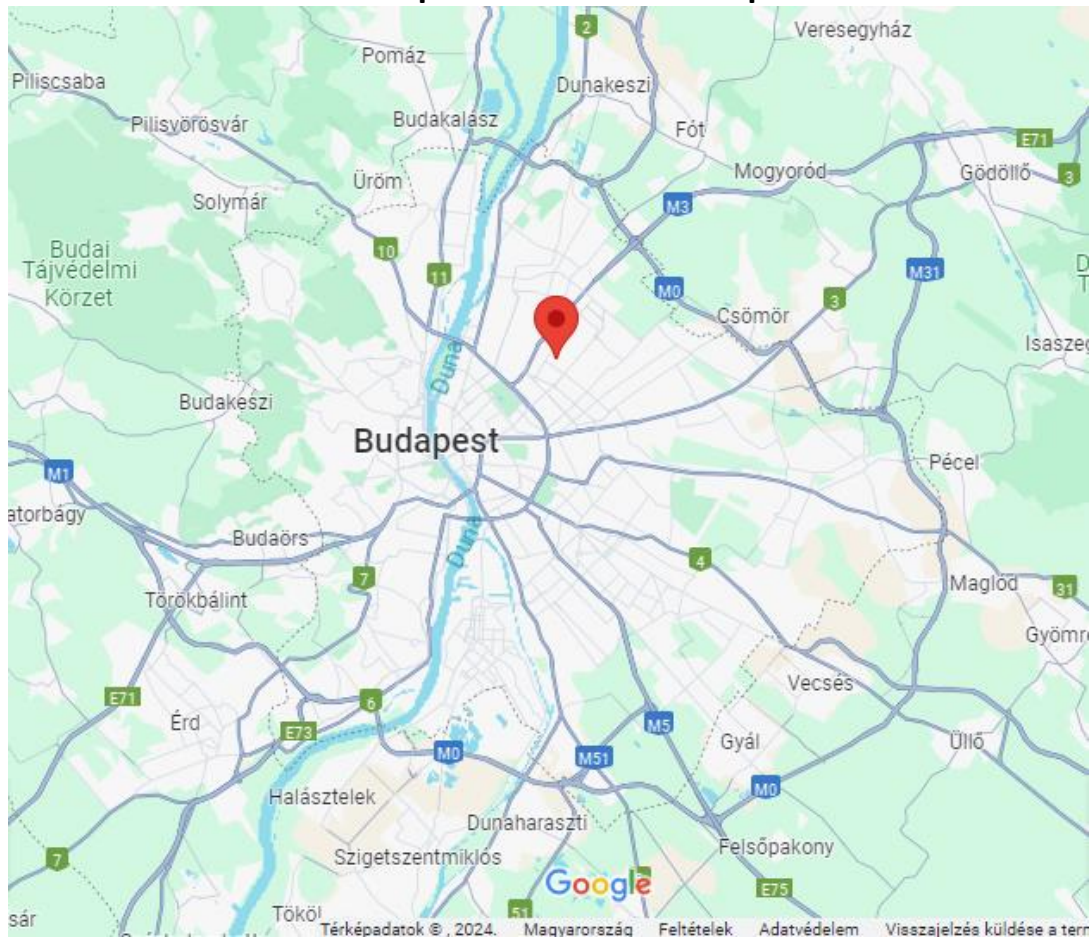


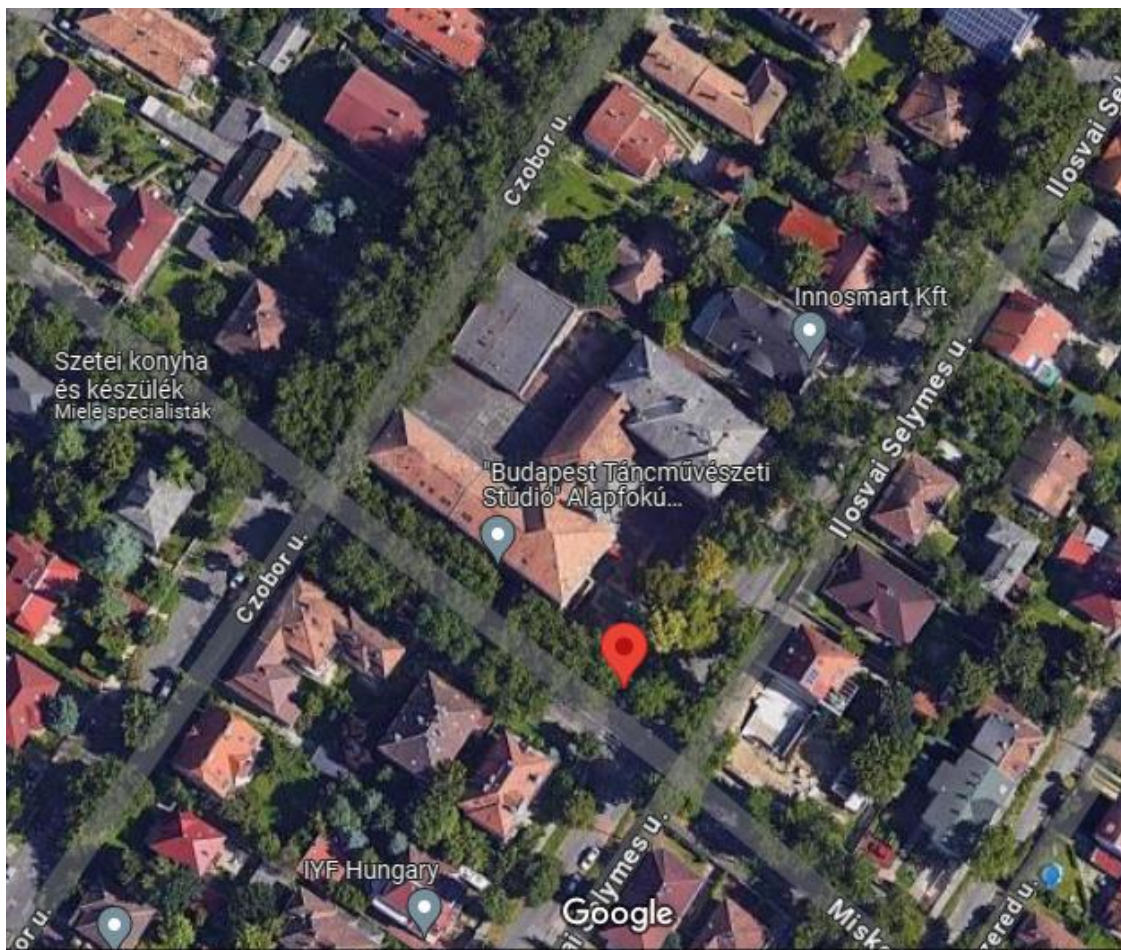
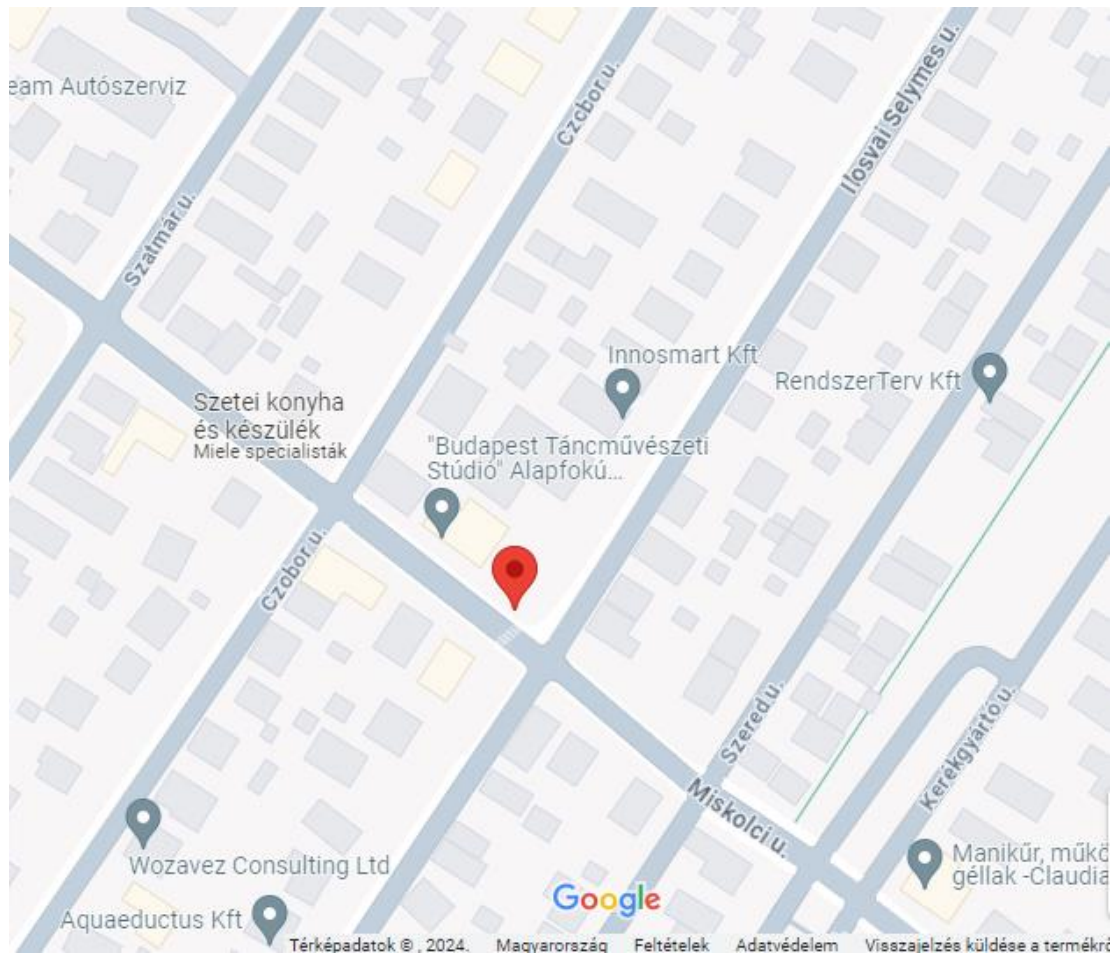
padlástér

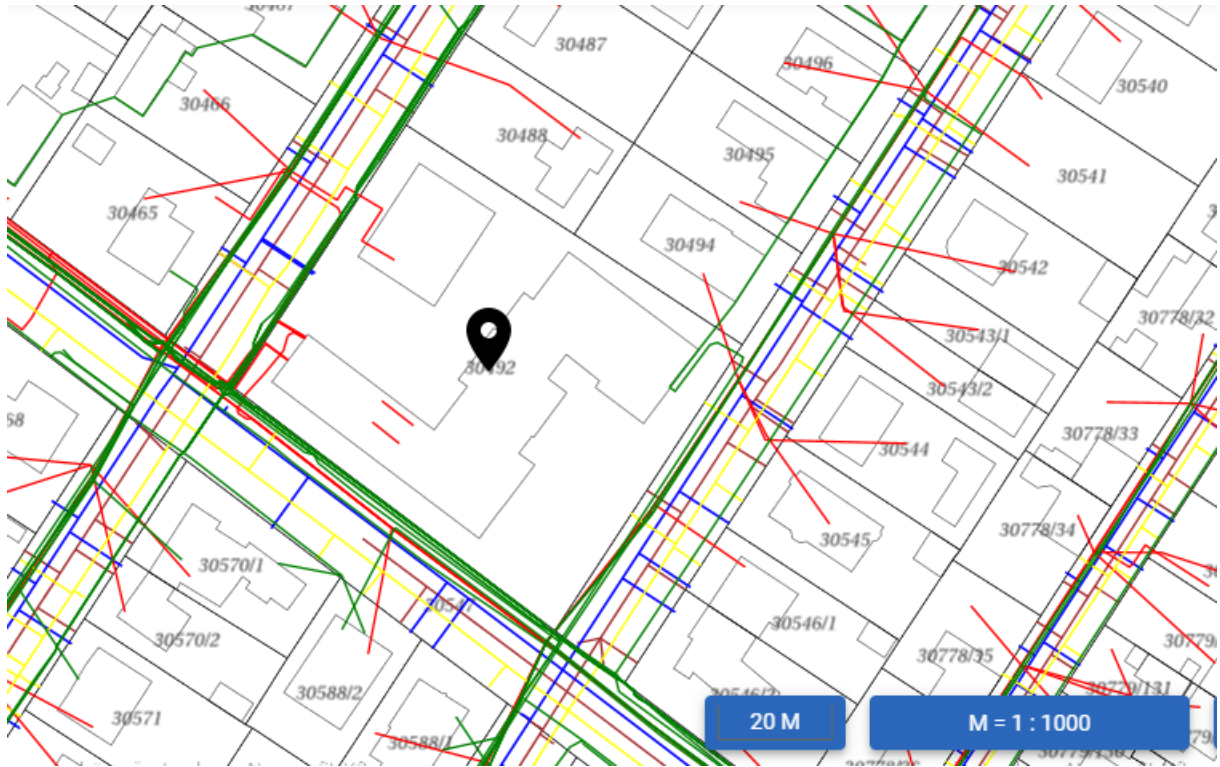


padlástér

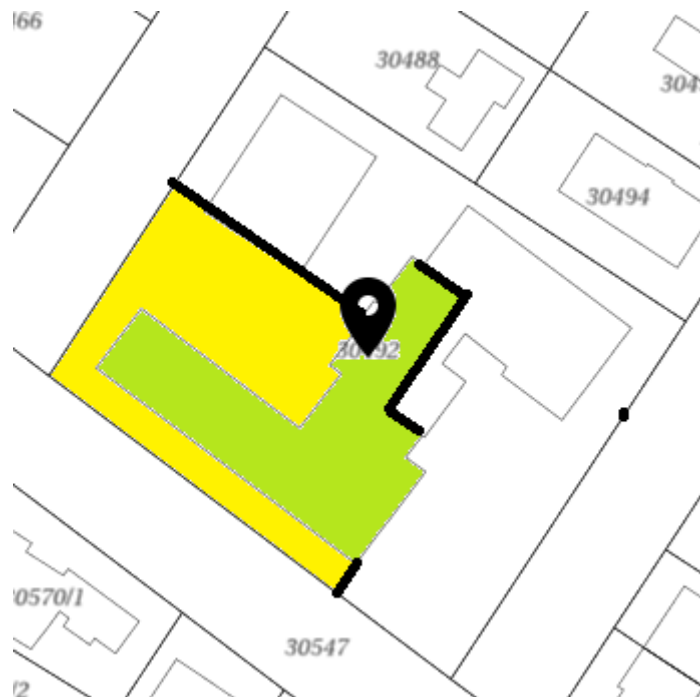
## Térképrészlet és műholdkép







Közműtérkép



Értékelt telek- és épületrész

## SZT és HÉSZ részlet



### 9. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Beépítési magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	<b>Lke-1/1</b>	400	1 200	K	30	55	40	0,70	-	6,5
3.	<b>Lke-1/2</b>	400	1 000	K	25	60	35	0,70	-	7,5
4.	<b>Lke-1/3</b>	800	1 000	K	25	60	35	1,00	-	7,5
5.	<b>Lke-1/4</b>	K	K	IK	K	55	K	0,50	-	4,0
6.	<b>Lke-1/5</b>	K	K	IK	25	55	K	0,50	-	4,0
7.	<b>Lke-1/I1</b>	2 000	-	K	50*	10*	45	2,00	-	12,5
8.	<b>Lke-1/I2</b>	5 000	-	SZ	35*	35*	45	1,00	-	7,5

\* BP/1002/000177-4/2018 számú OTEK eltérési engedély alapján.

90	Kisvárosias, teleszerű lakóterület (Lk-1)										
91	Lk-T/1	350	SZ	60	100	20	K	K	K	K	12,5
92	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
93	Lke-1/1	400	K	30	40	55	-	-	-	-	6,5
94	Lke-1/2	400	K	25	35	60	-	-	-	-	7,5
95	Lke-1/3	800	K	25	35	60	-	-	-	-	7,5
96	Lke-1/4	K	IK	K	K	55	-	-	-	-	4,0
97	Lke-1/5	K	IK	25	K	55	-	-	-	-	4,5
98	Lke-1/6	2 000	K	50	45	10 <sup>5</sup>	-	-	-	-	12,5
99	Lke-1/7	5 000	SZ	35	45	35 <sup>5</sup>	-	-	-	-	10,5
100	Mellékközpont terület (Vt-M)										

# Térinformatikai Rendszer

1:1000

**Telekhatár:**

Helyrajzi szám	30492
Utcánév 1	MISKOLCI UTCA
Hátszám 1	141-145
Utcánév 2	ILOSVAI SELYMES UTCA
Hátszám 2	116-118
Utcánév 3	CZOBOR UTCA
Hátszám 3	89-91
Utcánév 4	
Hátszám 4	
Tulajdonviszony	100 % önkormányzati tulajdonú intézmény

**CÍMKERESŐ**

HRSZ: 30492

Közterület:

Hátszám:

**Keresés**

[Közérdekű információk](#)

Zhiváncsi Alapadatok felhőszolgáltatásával készült. eng.szám: (F/M)-E/21664/2008

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

Megrendelés szám:8000004/174054/2024

2024.06.19

**BUDAPEST XIV.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 30492 helyrajzi szám**

1147 BUDAPEST XIV.KER. Ilosvai Selymes utca 116-118. "felülvizsgálat alatt"  
1147 BUDAPEST XIV.KER. Czobor utca 89-91. "felülvizsgálat alatt"  
1147 BUDAPEST XIV.KER. Miskolci utca 141-145.

**I R É S Z**

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:2085/1/1999/99.06.17

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 általános iskola

0

4028

0.00

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 141802/1991/91.10.15

törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI 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: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 141802/1991/91.10.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36678/2/2011/11.02.15

VezetékJog

22 m2 területre, a VMB-195/2010. számú vezetékJogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76474/2/2012/12.04.19

VezetékJog

56 m2 területre, VMB-24/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám:8000004/174054/2024

2024.06.19

**BUDAPEST XIV.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 30492 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

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 XV. kerület, Bogáncs utca 4.

Kiadó iskola

Ár havonta  
**4 000 000 Ft**

Alapterület  
**1270 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**500 m<sup>2</sup>**

Komfort	<b>összkomfortos</b>	Kilátás	<b>kertre néz</b>
Légkondicionáló	<b>van</b>	Parkolás	<b>udvari beálló - bérelhető</b>
Költözhető	<b>azonnal</b>	Parkolóhely ára	<b>12 000 Ft/hó</b>
Min. bérleti idő	<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>van</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

XV.kerületben, tömegközlekedéssel is jól megközelíthető helyen, telephelyen belül épült , felújított,oktatási intézmény bérbeadó.

Földszint és két emelet, nagy fogadótér, több bejárat.

Különböző méretű termek, légkondicionált helyiségek, saját étkezőrész, konyha kiépíthető.

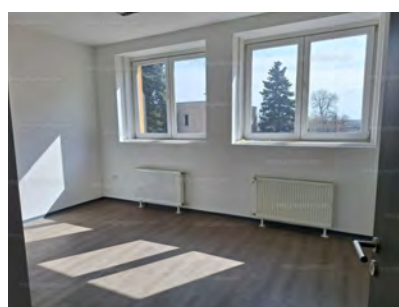
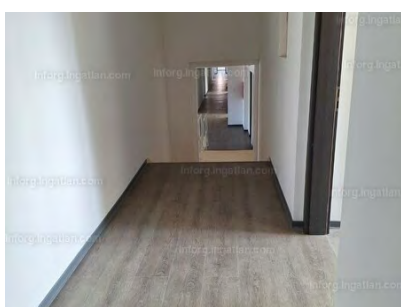
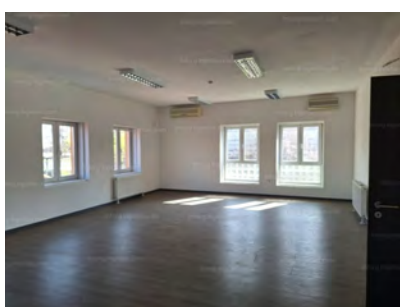
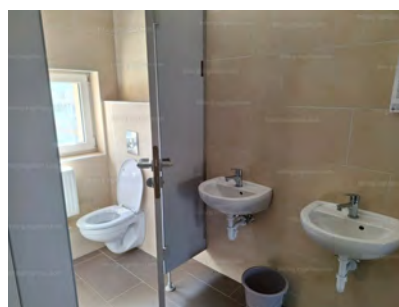
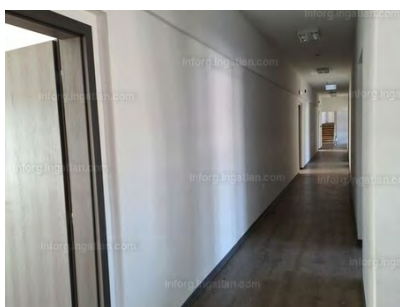
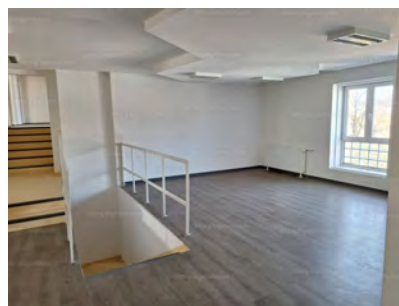
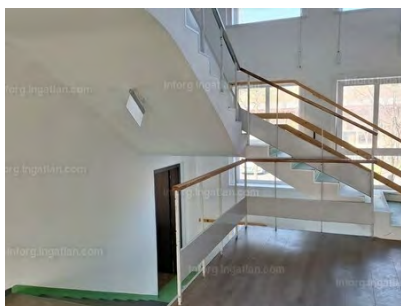
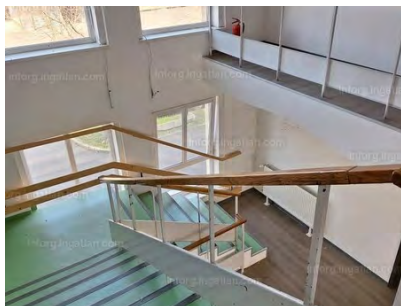
Parkolás az épület előtt, telken belül, bérelhető parkolóhelyekkel.

Belső kertre és udvarra néző termek.

Az épület további 725 nm-es része , amennyiben szükséges felújítható és ezek a részek is bevonhatók

a bérbeadásba.

Üzemeltetési díj: 883 Ft/nm/hó+áfa ( kertgondozás, takarítás, portaszolgálat, szemétszállítás, stb.)



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34112896>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Budapest XV. kerület, Mogyoród útja 42.

Kiadó iskola

Ár havonta  
**6 000 000 Ft**

Alapterület  
**1951 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**500 m<sup>2</sup>**

Komfort	<b>összkomfortos</b>	Kilátás	<b>kertre néz</b>
Légkondicionáló	<b>van</b>	Parkolás	<b>udvari beálló - bérelhető</b>
Költözhető	<b>nincs megadva</b>	Parkolóhely ára	<b>10 000 Ft/hó</b>
Min. bérleti idő	<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>van</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

XV. kerületben, jó tömegközlekedésnél, felújított oktatási intézmény bérbeadó.

Közvetlen utcai bejárat, de telephelyről is megközelíthető.

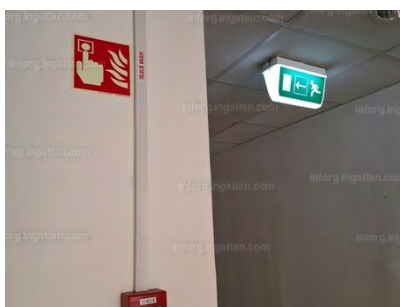
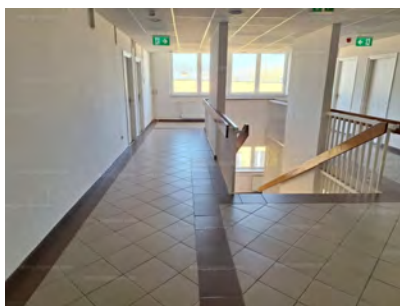
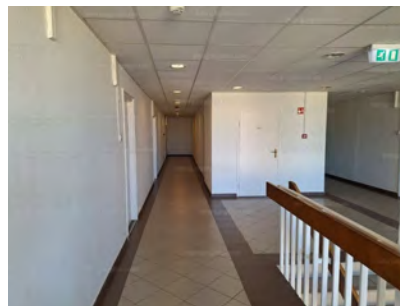
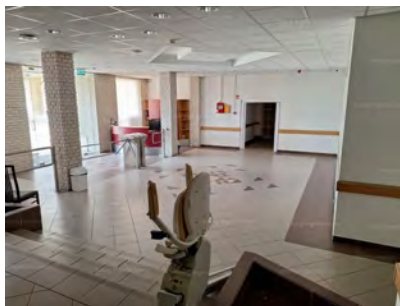
Tágas fogadótér, porta, beléptetőrendszer, akadálymentesített épület.

Földszint és 3 emelet, kisebb, nagyobb helyiségek, termek.

Utcára és kertre néz.

Parkolóhelyek bérelhetők a telephelyen belül.

Üzemeltetési díj: 883 Ft/nm/hó+áfa ( kertgondozás, 24 órás portaszolgálat, takarítás, szemétszállítás, stb.)



Tipp: Ha a hirdetés félvezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34112815>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## Cegléd, Törteli út 42-44.

Kiadó iskola

Ár havonta

**2 730 Ft**

7 €

Alapterület

**5000 m<sup>2</sup>**

Telekterület

**50000 m<sup>2</sup>**

Komfort	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó Cegléd keleti részén, egy tiszta, rendezett intézmény, ami tökéletes iskolának vagy akár más létesítménynek. Az egész ipartelep teljes felújításon ment át. Liszt Ferenc repülőtértől 53 km-re, M4 és M8 csomópontja közelében, Budapest központjától 75 km-re. Kiváló megközelíthetőség és fekvés. A közelben élelmiszerbolt (Lidl), áruház, kórház stb.

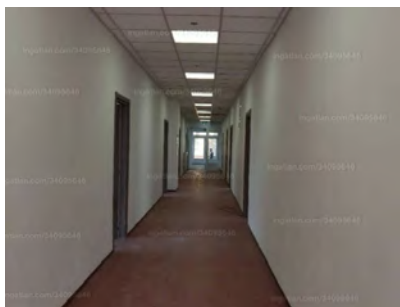
A belmagassága kb 5 méter.

\* 20 osztályterem ~3200m<sup>2</sup>

\* 3 informatika/számítógép terem

- \* 3 tánc terem
- \* Iroda 250m<sup>2</sup>
- \* Porta 150m<sup>2</sup>
- \* Raktár 1000m<sup>2</sup>
- \* Nagy sport terület (foci/kosár/etc)
- \* Terem könyvtárnak
- \* Büfé/kávézó

Eddig is egy iskola bérelte, de hamarosan lejár.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34095646>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

## MEGRENDELŐ

Megrendelő szám:	3654/2024_1_megrendeles	Dátum:	2024.06.21.
Hiba besorolása:	49 - egyéb		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/171-1/2023	Kapcsolattartó elérhetősége:	06 70 681 0823 engler.annamaria@zugloizrt.hu Pétervárad út 11-17
Kapcsolattartó neve:	Szebelédiné Engler Annamária	Megrendelő neve:	Béres Anita
Ügyintéző neve:	Szebelédiné Engler Annamária		

## Kivitelező:

Neve:	EURO-IMMO EXPERT Kft
Címe:	1065 Budapest, Nagymező u 4
Kapcsolattartó elérhetősége:	Dr. Novák Zalán, pasztellak.krisztina@euroimmo.hu 0670/313-1751

## Árajánlat, árazás

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

## Munkavégzés helye / munka tárgya:

Intézmény neve:	Stúdió Zene- és Táncművészeti Alapítvány,
Ingtatlan címe:	1147 Budapest Miskolci út 141-145
Munkavégzés ütemezésIG:	2024.06.20.
Munka tárgya:	Bérleti díj realitász vizsgálat Ingatlan címe: Miskolci út 141-145. Rendeltetése: Kivett általános iskola. Hrsz: 30492 nagysága: 4 028 m2 (tulajdoni lap szerinti)Telek területe: 861 m2. Épület nagysága: 2158 m2 Az épületbe való bejutás miatt az alábbi elérhetőségeken tud az értékbecslő időpontot egyeztetni: Használó neve: Stúdió Zene- és Táncművészeti Alapítvány Elérhetőség: Pásztor-Mozsár Zita 06 (1) 210-0997, 06 70 639 9909 Bogdán Péter 06 30 996 5826 elnok@tanciskola.eu titkarsag@tanciskola.eu

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

Béres Anita - 2024.06.21.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2024.06.21.