

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:	2024.01.22.
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>152 600 000,- Ft</b>

Kecskemét, 2024. január 22.



.....  
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. 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:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2024.01.10.
- Térképkivonat 2023.05.23.
- Övezeti előírás
- E-közmű térkép

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

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

## **Korlátozó feltételek**

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

- 
- jog illeti meg, míg a számlázott összeg a Megbízott által számlázott összeg Megbízott bankszámlájának jóváírását követően felhasználási jog illeti meg az Értékbecslés érvényességi idejére. Ezt követően a felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel –természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdeklődésben, vagy a Ptk. szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
  - Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
  - Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
  - A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
  - Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részleghajlástól mentes következtetései.
  - Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
  - Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
  - Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2024. január hó, közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

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

**INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**

Az ingatlan valós címe:	1147 Budapest, Czobor u. 51.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1147 Budapest, Ilosvai selymes tér 1/A. 1147 Budapest, Czobor u. 51.
Ingatlan hrsz. -a	30666 hrsz.
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Lakóház, udvar
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	675 m <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:	2024.01.10.
Térképkivonat dátuma:	2022.10.19.
Helyszíni szemle dátuma:	2024.01.18.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 706 851 (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 vízhálózat Áram: kiépített hálózat Gáz kiépített földgáz Csatorna közterületről bekötött vezetékes csatorna

**Épület bemutatása**

Az épület becsült építési éve:	Pontos időpont nem ismert, szakértői becslés alapján az 1960-as évek
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Tégla falazat
Födémek:	Vb.
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, bitumenes lemez
Külső felületek:	Kóporos 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

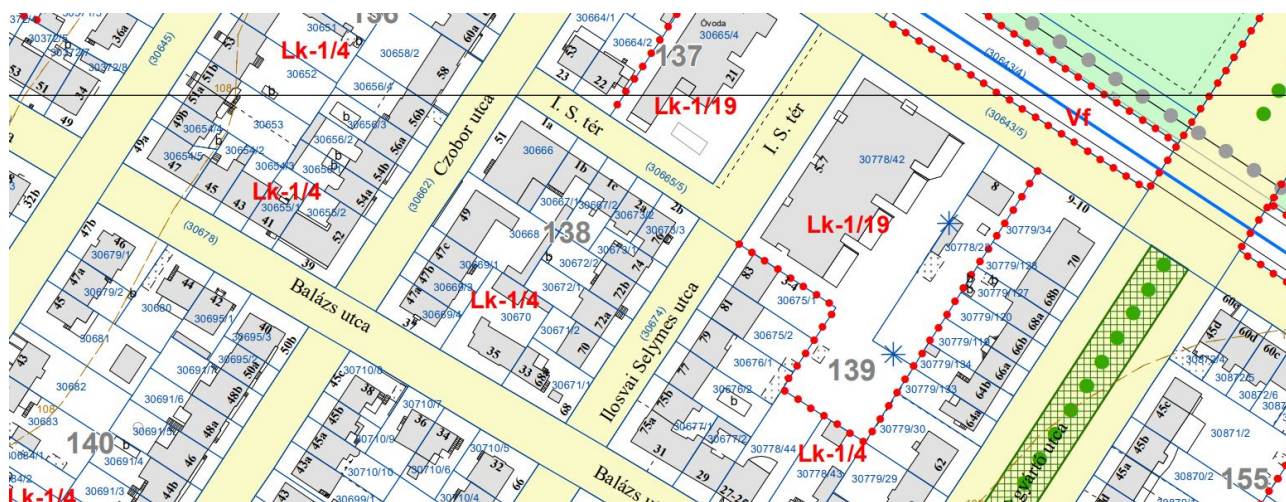
A vizsgált ingatlan téglalap alakú, sík felszínű, bekerített. A telken egy ingatlan nyilvántartás szerint lakóház megnevezésű, valóságban korábban irodának átalakított, jelenleg üresen álló épület áll.

### 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. 2023-as 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	Családi ház
Telek területe	996,00 m <sup>2</sup>	689,00 m <sup>2</sup>	427,00 m <sup>2</sup>
Területe	800,00 m <sup>2</sup>	510,00 m <sup>2</sup>	195,00 m <sup>2</sup>
Építés éve:	1950	1980-as évek	1950-es évek
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	felújítandó	felújítandó	átlagos
Ár:	397 000 000 Ft	179 000 000 Ft	66 000 000 Ft
ÁFA	0%	0%	0%
ÁFA mentes ár	397 000 000 Ft	179 000 000 Ft	85 000 000 Ft
Idő:	2024	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/33674286	ingatlan.com/33917456	ingatlan.com/33898108
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	496 250 Ft/m <sup>2</sup>	350 980 Ft/m <sup>2</sup>	435 897 Ft/m <sup>2</sup>
Telek terület eltérés	148%	102%	63%
Alapterület eltérés	221%	141%	54%
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>	15%	15%	15%
<i>épület építészeti megjelenés hatás</i>	-5%	-5%	-5%
<i>telek méret eltérés hatása</i>	5%	0%	-4%
<i>alapterület eltérés</i>	12%	4%	-5%
<i>funkció eltérése</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	-10%	-5%	-10%
<i>energia hatékonyság</i>	0%	0%	-5%
<i>övezeti előírás hatása</i>	5%	5%	5%
Összes korrekció	12%	4%	-19%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	555 800 Ft/m <sup>2</sup>	365 020 Ft/m <sup>2</sup>	353 077 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás	131%	86%	83%
Korrigált átlagos fajlagos érték:	424 632 Ft/m <sup>2</sup>		
Redukált terület	362,60 m <sup>2</sup>		
Forgalmi érték	153 972 052 Ft		
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>154 000 000 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	Szugló u.	Szenice u.	Telepes u.
Leírás	Társasházi lakás	Társasházi lakás	Társasházi lakás
Lakás területe	40 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Erkély területe	7 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Erkély redukciója	50%	0%	50%
Redukált terület	43,50 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>	52,00 m <sup>2</sup>
Építés éve:	2024	2023	2023
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	új építésű	új építésű	új építésű
Ár:	56 090 000 Ft	63 500 000 Ft	69 200 000 Ft
ÁFA	5%	5%	5%
ÁFA mentes ár	53 419 048 Ft	60 476 190 Ft	65 904 762 Ft
Idő:	2024	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/33802896	ingatlan.com/33857225	ingatlan.com/33748208
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 228 024 Ft/m <sup>2</sup>	1 259 921 Ft/m <sup>2</sup>	1 267 399 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>	6%	2%	6%
<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	1%	-3%	1%

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

30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	1 240 304 Ft/m <sup>2</sup>	1 222 123 Ft/m <sup>2</sup>	1 280 073 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás	99%	98%	103%
<b>Lakások korrigált egységára</b>	<b>1 247 500 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	Czobor u.	Szugló u.	Dorozsmai u.
Leírás	Garázs	Teremgarázs beállóhely	Teremgarázs beállóhely
Beállóhely	24 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
Építés éve:	2000-es évek	2015	2000-es évek
Építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
Minősége	átlagos	átlagos	átlagos
Ár:	9 000 000 Ft	5 990 000 Ft	7 500 000 Ft
ÁFA	0%	0%	0%
ÁFA mentes ár	9 000 000 Ft	5 990 000 Ft	7 500 000 Ft
Idő:	2024	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/33828925	ingatlan.com/33744725	ingatlan.com/33949940
Fajlagos alapár (Ft/db)	375 000 Ft/m <sup>2</sup>	460 769 Ft/m <sup>2</sup>	468 750 Ft/m <sup>2</sup>
<i>Korrekciók</i>			
kínálat	-3%	-3%	-3%
eltelt idő hatása	0%	0%	0%
elhelyezkedés	0%	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	10%	0%	0%
energia hatékonyság	0%	0%	0%
beállóhely hatása	0%	0%	0%
panoráma hatása	0%	0%	0%
Összes korrekció	7%	2%	2%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Korrigált fajlagos érték:	401 250 Ft/m <sup>2</sup>	469 985 Ft/m <sup>2</sup>	478 125 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás	89%	104%	106%
Korrigált átlagos fajlagos érték:	449 787 Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Beállóhely egységára kerekítve</b>	<b>450 000 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	1 247 500 Ft/m <sup>2</sup>
Bevételek lakás eladásból	623 564 222 Ft
Bevételek beállóhelyekből	
Értékesíthető beállóhelyek száma:	13,00 db
Beállóhely átlagos területe:	12 m <sup>2</sup>
Beállóhely nettó egységára	450 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bevételek beállóhely értékesítésből	70 200 000 Ft
<b>Bevételek összesen</b>	<b>693 764 222 Ft</b>
<b>Költségek</b>	
Építési költségek	
Meglévő épület bontási költsége telekre vetítve	15 000 Ft/m <sup>2</sup>
Telek területe	675,00 m <sup>2</sup>
Bontási költség	<b>10 125 000 Ft</b>
Lakások építési költsége	655 000 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>436 839 480 Ft</b>
Közmű fejlesztés	3%
<b>Szoft költségek Ft-ban</b>	<b>13 105 184 Ft</b>
Szoft költségek	10%
<b>Szoft költségek Ft-ban</b>	<b>43 683 948 Ft</b>
Finanszírozás költsége	
Önrész	50%
Finanszírozott rész	50%
Finanszírozással érintett időszak	1 év
Banki éves kamat	6%
<b>Finanszírozott rész banki költsége</b>	<b>13 105 184 Ft</b>
<b>Beruházási teljes költség</b>	<b>516 858 797 Ft</b>
Elvárt beruházói nyereség	5%
<b>Elvárt beruházói nyereség Ft-ban</b>	<b>25 842 940 Ft</b>
<b><i>Beruhási költség + elvárt beruházói nyereség</i></b>	<b><i>542 701 737 Ft</i></b>
Maradványérték	151 062 486 Ft
<b>Maradványérték kerekítve</b>	<b>151 100 000 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 újratерemtésének 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.

Telkek értékképzése			
Megnevezés	Adásvétel	Kínálat	Kínálat
Település neve	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca, közterület neve	Lipótvár u.	Deés u.	Lipótvár u.
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1
Ingatlan rövid bemutatása	Telek	Telek	Fejlesztési lakótelek bontandó házzal
Közművesítettség	összközmű	közmű csatlakozási lehetőségfel	összközmű
Terület m <sup>2</sup>	538 m <sup>2</sup>	1 085 m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup>
Ár /Ft	99 900 000 Ft	258 000 000 Ft	109 000 000 Ft
Időpont	2024	2024	2024
Forrás	ingatlan.com/33925456	ingatlan.com/33869773	ingatlan.com/33912476
Fajlagos piaci ár (Ft/m <sup>2</sup> )	185 688 Ft/m <sup>2</sup>	237 788 Ft/m <sup>2</sup>	163 910 Ft/m <sup>2</sup>
Méret eltérés	80%	161%	99%
korrekciók			
Kínálat	-5%	-5%	-5%
Eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	-5%
Környezet eltérése	0%	0%	-5%
Telek alakjának, domborzatának eltérése	0%	0%	0%
Telek méret eltérés	2%	-6%	0%
Közműellátottság eltérése	0%	4%	0%
Hatósági előírások eltérése	0%	0%	0%
Tulajdoni hányad eltérés hatása	0%	0%	0%
Bontási költségek	0%	0%	-10%
Összes módosítás	-3%	-7%	-25%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított alapár	180 117 Ft/m <sup>2</sup>	221 143 Ft/m <sup>2</sup>	122 932 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált adat eltérése az átlagtól	103%	127%	70%
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték:</i>	174 731 Ft/m <sup>2</sup>		
Telkek együttes területe (m <sup>2</sup> )	675 m <sup>2</sup>		
<b>Telek forgalmi értéke (Ft)</b>	<b>117 943 265 Ft</b>		

Felépítmények								
Nettó pótlási költséget az ÉKS 2023 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 (%)	Funkción ális (%)	Környezeti (%)	
Épület pince	304,22	300 000	91 266 000 Ft	100	50	10	75	10 267 425 Ft
Épület földszint	347,39	715 000	248 383 850 Ft	100	50	10	75	27 943 183 Ft
<b>Épület összesen</b>			<b>339 649 850 Ft</b>					<b>38 210 608 Ft</b>
Ingatlan forgalmi értéke								156 153 873 Ft
<b>Ingatlan forgalmi értéke kerekítve</b>								<b>156 200 000 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	154 000 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan maradványértékű értéke	151 100 000 Ft
Módszer súlyozása	50%
Az ingatlan értéke költség alapú módszer szerint	156 200 000 Ft
Módszer súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	152 550 000 Ft
<b>Nettó forgalmi érték kerekítve</b>	<b>152 600 000 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:	119/2024_1_megrendeles	Dátum:	2024.01.17.
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/99-1/2023	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, Óz 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:	2024.01.12.
Munka tárgya:	Forgalmi értékbecslés megállapítása. Ingatlan címe: Czobor u. 51. (Ilosvai Selymes tér 1/A) hrsz: 30666 rendeltetése: kivett lakóház, udvar nagysága: 675 m2 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 - 2024.01.17.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2024.01.17.

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

Megrendelés szám: 8000004/8636/2024  
2024.01.10

**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

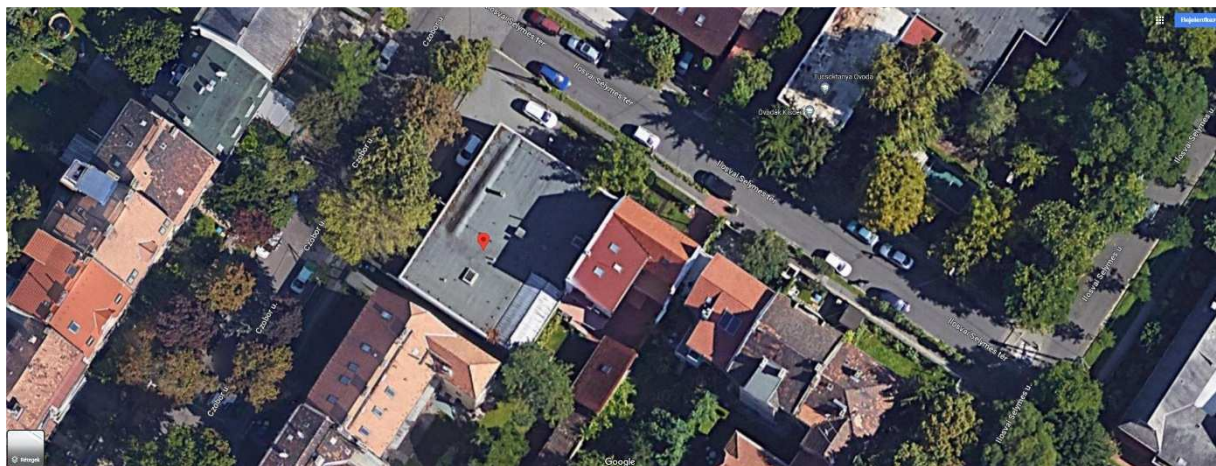
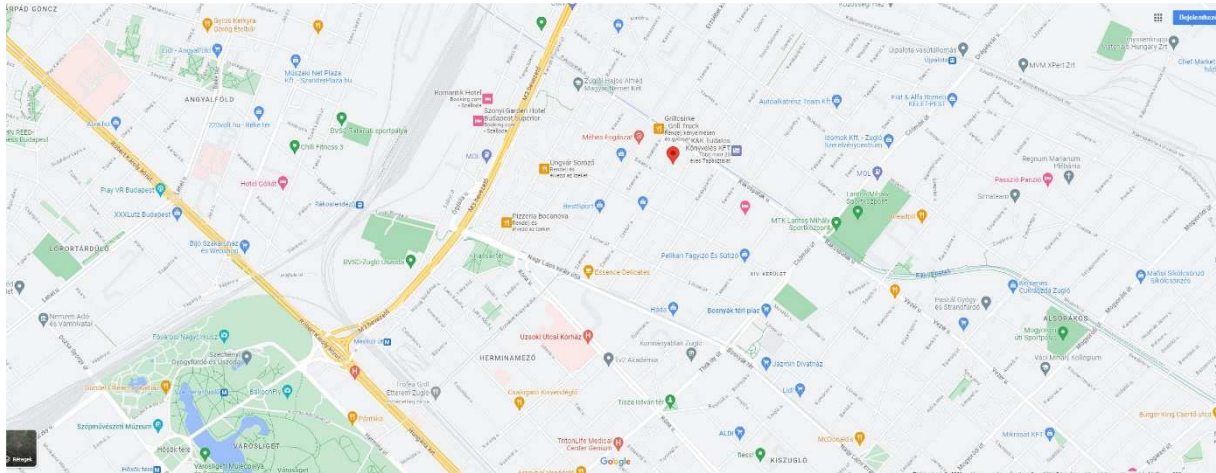
**III R É S Z**

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

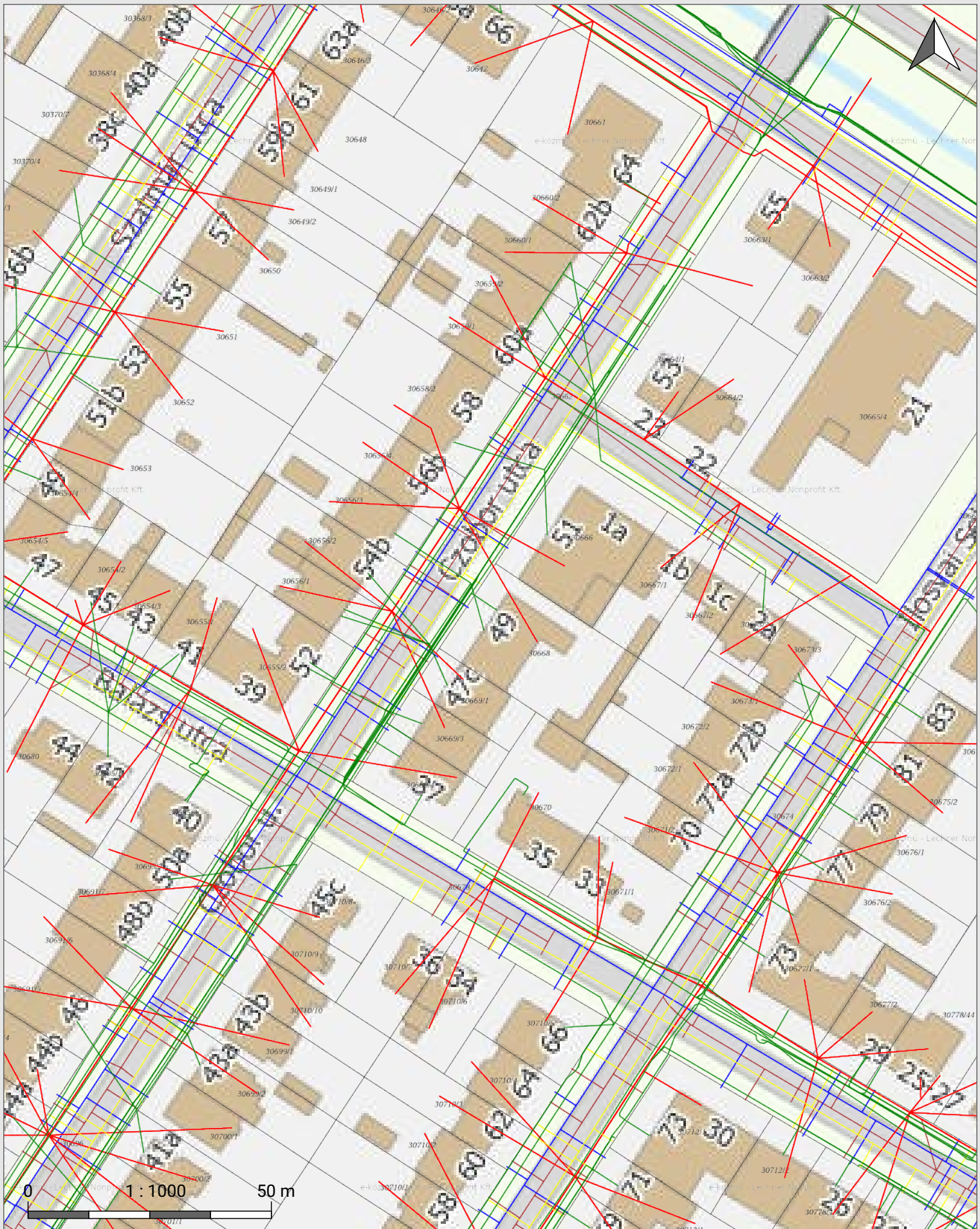
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 30666

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!



1

E-KÖZMŰ

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

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



Budapest Főváros XIV. Kerület  
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

**Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.**

**Kisné Patkó Boglárka**  
**Ingtalngazdálkodási igazgató részére**

1145 Budapest,  
Pétervárad u. 11-17.

**Főépítési Iroda**

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

**Tisztelt Igazgató Asszony!**

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

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

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

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

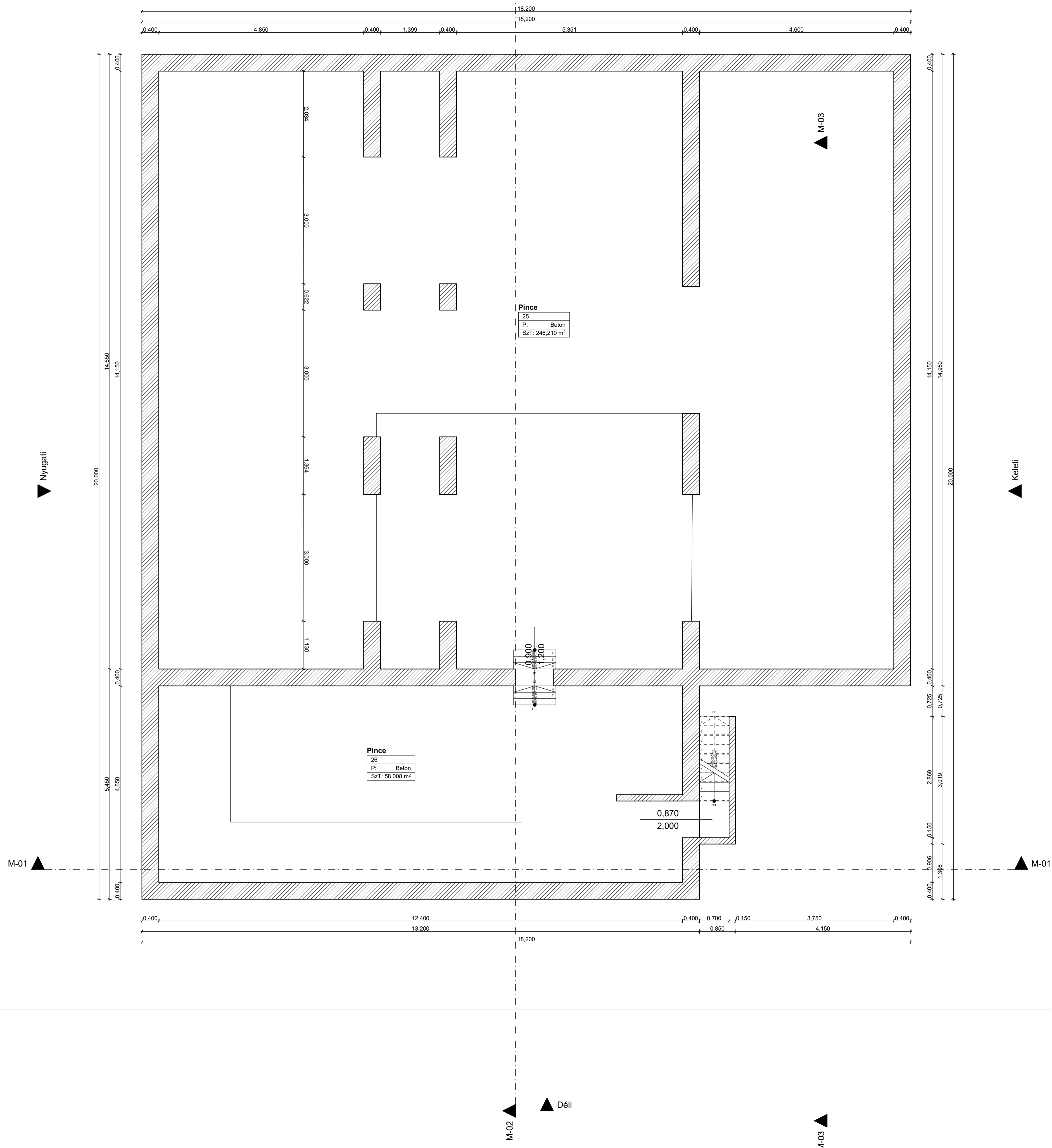
**Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/4)**

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

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

A telek területe 675 m<sup>2</sup>, a fentiek alapján 13 darab lakás építhető az ingatlanon.

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



**ARKITEKTI KFT.**  
 1148 Bp. Nagy Lajos király útja 56/5  
 www.arkitektus.hu, 70-941-17-93

###  
**FELMÉRÉSI  
 TERVDOKUMENTÁCIÓ**

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

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

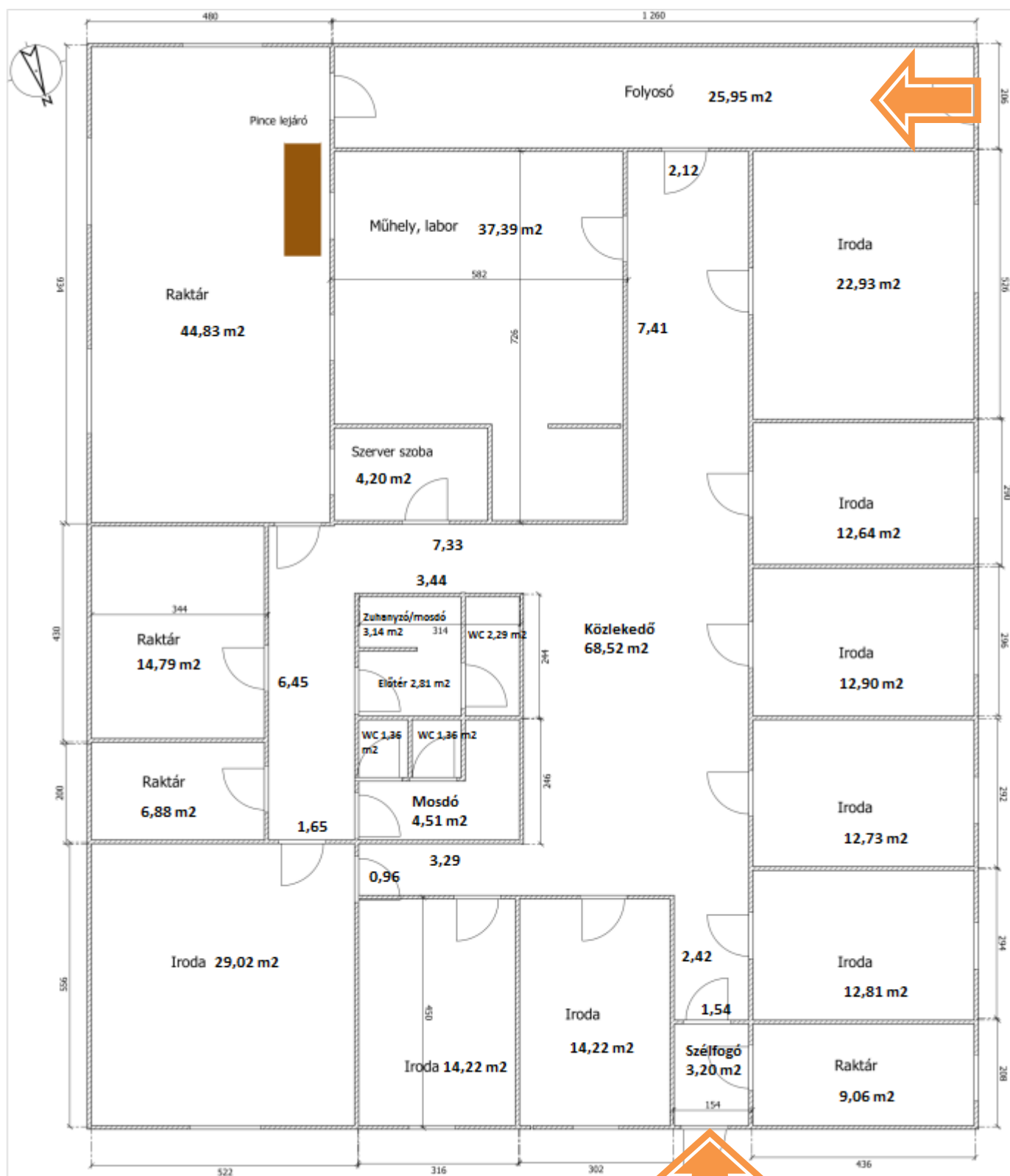
ajánló:  
**Sipos Gergely**  
 1162 Budapest, Diófa utca 25.  
 OKM-Építészmérnök  
**É 01 4870**

terület megnevezése:  
**Pince alaprajz**

###  
 m=1:50  
 2018. 07. 04. **1,2**

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

Hrsz.: 30666





## Tanúsítványok lekérdezése

### Menü

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

### Szűrőfeltételek - összes tanúsítvány

Település\*



Közterület neve

Házzszám

HRSZ

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

HET azonosító\*

Lekérdezés

Feltételek törlése

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



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



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,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere



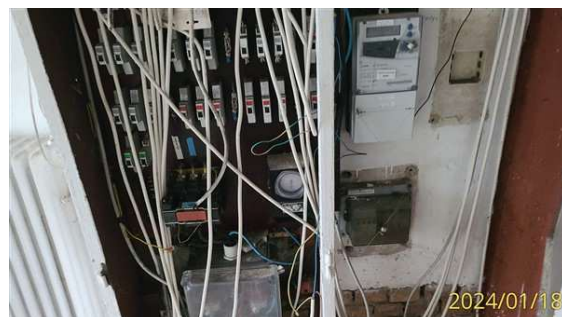
Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere,  
penészes fal



Vizsgált ingatlan belső tere



Vizsgált ingatlan belső tere

ingatlan.com

Lévai Erika  
Finanz Global  
Ingatlaniroda



+36 20 921 9640

+36 20 583 2198



## 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	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Komfort	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>beépített</b>
Épület szintjei	<b>3</b>	Pince	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>udvari beálló</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>		

## 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 melléképületek.

Funkciója iroda épület volt.

Gépkocsi bejárattal 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.

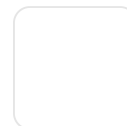
Jelenlegi formájában beépíthető, átalakítható lakásszám: 8 db 120m<sup>2</sup>-es.

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 "Bejelentem" ikonra kattintva.



+36 20 932 5774



## XIV. kerület, Alsórákos

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>179 millió Ft</b>	<b>510 m<sup>2</sup></b>	<b>689 m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>

Ingatlan állapota	<b>közepes állapotú</b>	Fürdő és WC	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>1981 és 2000 között</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Komfort	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>beépíthető</b>
Épület szintjei	<b>2</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>önálló garázs - benne van az árban</b>
Akadálymentesített	<b>nem</b>	Fűtés	<b>gázkazán</b>
Átlag gázfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Napelem	<b>nincs</b>
Átlag áramfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

Eladó a XIV. kerületben egy 2 szintes családi ház, szintenként 275+240m2 alapterületű. A házban összesen 7 szoba található, jelenleg irodának és raktárnak ad helyet így kiválóan alkalmas akár cégközpontnak is, vállalkozás számára, ahol szükséges a tárolás.

A tetőtér 66m<sup>2</sup>, amely beépíthető.

A ház 689m<sup>2</sup>-es telken áll, melyen fűtő kút található.

A ház udvarán, a garázsbejárón egymás mögött 3, a garázsban egymás mögött 2 db autó fér el. A garázs elektromosan fűthető, légkondicionáló lett 2023.nyarán felszerelve, valamint wc és kézmosó is a kényelmet szolgálja.

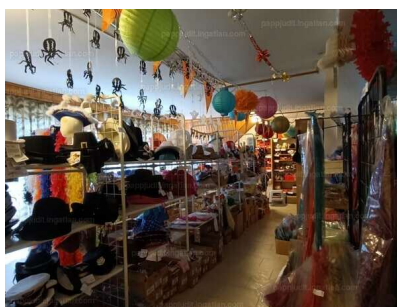
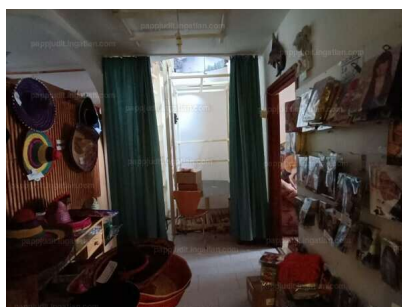
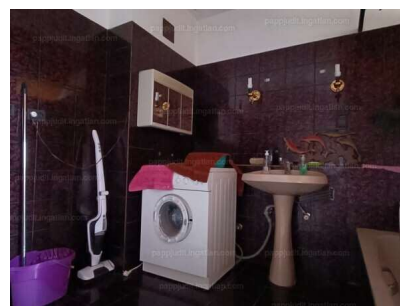
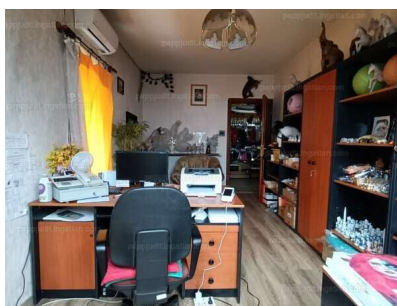
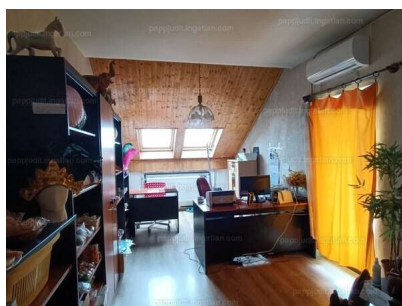
A garázs alatt található egy 160m<sup>2</sup> pince.

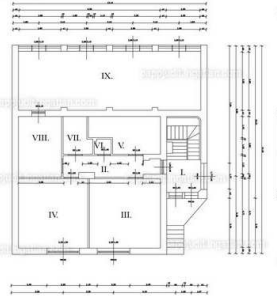
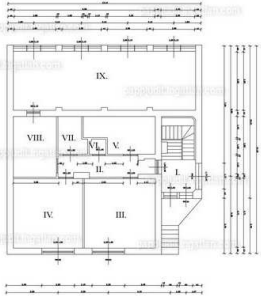
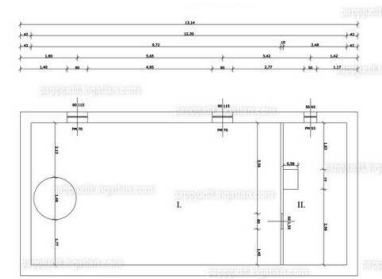
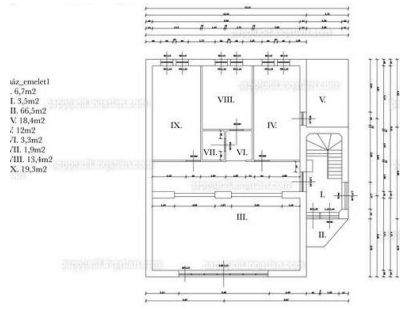
Az elmúlt időben folyamatosan felújítási munkálatok folynak pl:a földszinti ablakok cseréje, emeleten terasz szigetelés, burkolás, belül a falak rendbetétele, szigetelése.

A napkollektorok a meleg vízről gondoskodik, valamint a fűtés rásegítésére is alkalmas.

Kiváló infrastruktúrával rendelkezik, a közelben Ázsia Center, Bosnyák tér, valamint számos autóbussz megállója, amely a belváros felé visz.

Kérdésével vagy megtekintéssel kapcsolatban állok rendelkezésére!



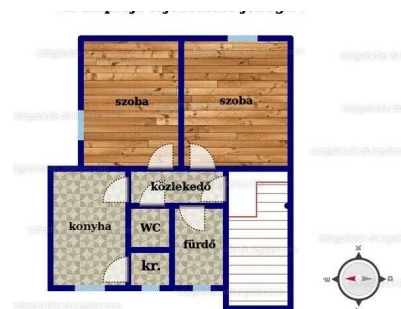


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33917456>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



+36 30 485 7386

+36 20 954 1339



## XIV. kerület, Alsórákos

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>85 millió Ft</b>	<b>195 m<sup>2</sup></b>	<b>427 m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>

Ingatlan állapota	<b>felújítandó</b>	Fürdő és wc	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>1950 és 1980 között</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>2</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>teremgarázs hely</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>		

Zugló közkedvelt kertvárosi részén, eladó önálló, körbejárható, garázzsal! - Befektetőknek ideális választás!

Az ingatlan 1970-ben épült. Belső két szintes + pince szint összesen 195nm-es, szintenként 65nm bruttó 72nm re bővíthető.

Igény esetén két generációs házzá is alakítható, külső lépcső építése megoldható, 4 db garzon lakás kialakítására is van lehetőség.

Teljes területben alapincézett, szerkezetileg tökéletes állapotban van, a lapos tető néhány éve felújításon esett át, a belső felújításra szorul.

Fűtése gázkazánal megoldott. Állapota lakható, igény esetén korszerűsíthető! Azonnal birtokba vehető!

kert: 427nm telek, a ház körbejárható, elő, oldal és egy nagyobb hátsó kert részből áll.

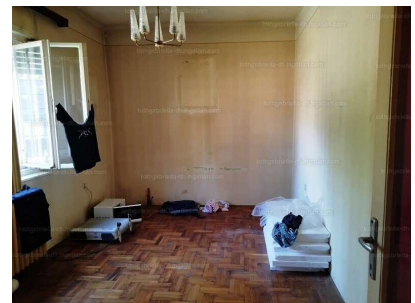
Jelenlegi elosztás:

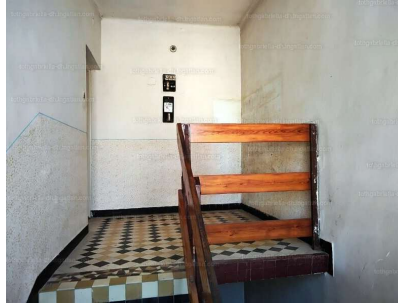
pince szint: két állásos garázs, kazánház és tárolók

alsó szint: két külön nyíló szoba, külön konyha, fürdő, külön WC és kamra.

felső szint: 4 háló szoba, fürdő szoba és WC.

Csendes környezet, tökéletes közlekedés, igazi értékálló ingatlan! A környéken ilyen áron telket lehet vásárolni, hívjon amíg nem késő!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33898108>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

**ingatlan.com****Révy Ingatlan**  
Révy Ingatlan - zuglói  
ingatlanok**+36 20 318 6719**

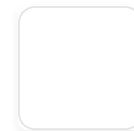
## XIV. kerület, Lipótvár utca

**Eladó lakóövezeti telek**

Ár		Telekterület	
<b>99,90 millió Ft</b>		<b>538 m<sup>2</sup></b>	
Beépíthetőség	<b>25%</b>	Víz	<b>telken belül</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>telken belül</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>telken belül</b>
Villany	<b>telken belül</b>		

20 méteres utcafrontú a telek , 2-4 lakásos iker ill. társasház építhető rá , 25%-os beépíthetőséggel max 7,5 m magasan . Szabadon álló épület építhető rá , tehát nem kell telekhatárra építkezni . Teljes összközműves .

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33925456>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



## XIV. kerület, Deés utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	258 millió Ft	Telekterület	1085 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Alsórakos frekventált részén, csendes helyen, mégis nagyon jó közlekedésnél eladó egy 1085 nm-es építési telek. Utcafrontja 38 m, mélysége 29 m. Családirház, vagy 9 lakásos társasház építhető rá.

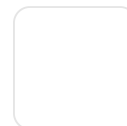
A telek két telek összevonásával jön létre, amelyek külön-külön is eladók.

Irányár: 258M Ft

További kérdés esetén hívjon bizalommal!

Ingatlanközvetítők segítségét nem szeretném kérni!!! Köszönöm!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33869773>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

**+36 70 519 2167**

## XIV. kerület, Lipótvár utca 54.

Eladó lakóövezeti telek

Ár  
**109 millió Ft**

Telekterület  
**665 m<sup>2</sup>**

Beépíthetőség	<b>30%</b>	Víz	<b>van</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>van</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>van</b>
Villany	<b>van</b>		

**5 LAKÁS ÉPÍTHETŐ ERRE A TELEKRE!**

Eladó a 14. kerületben, Alsórákoson a Lipótvár utca 54A alatti, 665 m<sup>2</sup>-es TEHERMENTES telek, rajta egy lebontandó bő 100 m<sup>2</sup>-es épülettel.

Utcafront 21 m.

A telek nem tökéletes téglalap alakú.

Hátrafelé a telek bal oldala kb. 29,5 m, a telek jobb oldala kb. 34,5 m hosszú-

Építési övezet: Lke-1/1

Beépíthetőség: 30%

Terepszint alatti beépíthetőség: 40%

Zöld terület: 55%

Maximális építménymagasság: 6,5 méter

Akár 2 emelet + tetőtér beépítés is lehetséges.

Szintterületi mutató nincs meghatározva.

Azaz a pinceszinti teremgarázsokon és tárolókon túl akár bruttó  $665 \times 30\% \times 3 = 600 \text{ m}^2$ . Ha a falakkal, közös területekkel, tetőtérrel is számolunk, akkor is nettó 400-450 m<sup>2</sup>-nyi lakás építhető rá, vagyis 5 db kb. 80-90 m<sup>2</sup>-es lakás.

Parkolás:

Maximum 80 m<sup>2</sup>-es lakásokhoz egy parkoló,

80 m<sup>2</sup> feletti lakásokhoz két parkoló szükséges.

A parkolók 50%-át épületen belül kell biztosítani.

SZABADON ÁLLÓ ÉPÍTÉSI MÓD, 5 méter előkerttel és legalább 6 méter hátsó kerttel.

Az ingatlan összközműves. Van áram (2 db villanyóra is van), gáz, víz, csatorna.

Kérésre küldök videót is az ingatlanról!

Várom a hívását akár hétfvégén, akár az esti órákban is.

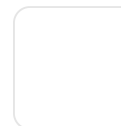


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33912476>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Jázminbau Kft.

Jázminbau Kft.



+36 70 407 4056



## XIV. kerület, Szugló utca 180.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
<b>56,09 millió Ft</b>	<b>40 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>

Ingatlan állapota	<b>új építésű</b>	Fürdő és wc	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>2024</b>	Tájolás	<b>nincs megadva</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>1</b>	Erkély mérete	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Épület szintjei	<b>3</b>	Kertkapcsolatos	<b>nincs megadva</b>
Lift	<b>nincs megadva</b>	Tetőter	<b>nincs megadva</b>
Belmagasság	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>udvari beálló - megvásárolható</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Parkolóhely ára	<b>3 M Ft</b>
Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>házközponti egyedi méréssel</b>
Átlag gázfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>nincs megadva</b>
Átlag áramfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>		
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>		

Közös költség

nincs megadva

Energetikai  
tanúsítvány

nincs megadva

Újépítésű lakás kizárólag a BERUHÁZÓTÓL!

Projektünk a XIV. kerület zöldövezeti részén, a Szugló u. 180. szám alatt épül, közelében villamos trolis és autóbusz vonallal.

Az Szugló 180 projektünk keretén belül egy mindössze 4 lakásból álló, korszerű, megújuló energiával (napkollektoros), grafitos hőszigeteléssel ellátott társasház készül el. A kiváló elosztású lakások minden igényt kielégítenek a minőség, a biztonság, az otthonérzet és a kényelem terén. Törekszünk arra, hogy hangulatos környezetet nyújtsunk az ide költözők számára, amely a beruházás egyediségét is biztosítja.

A lakásokhoz garázshely és kerti beálló valamint tároló opcionálisan vásárolható!

A környéken megtalálható számos bevásárlási lehetőség, gyógyszertár, óvoda és iskola.

Tervezett átadás: 2024 első negyedév.

Bővebb tájékoztatásért keresse kollégáinkat!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33802896>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



+36 30 331 5142



## XIV. kerület, Szenice utca 9.

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
<b>63,50 millió Ft</b>	<b>48 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>

Ingatlan állapota	<b>új építésű</b>	Akadálymentesített	<b>igen</b>
Építés éve	<b>2023</b>	Fürdő és wc	<b>külön helyiségben</b>
Komfort	<b>luxus</b>	Tájolás	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>1</b>	Kilátás	<b>kertre néz</b>
Épület szintjei	<b>2</b>	Erkély mérete	<b>nincs megadva</b>
Lift	<b>nincs</b>	Kertkapcsolatos	<b>nincs megadva</b>
Belmagasság	<b>3 m-nél alacsonyabb</b>	Tetőtér	<b>nem tetőtéri</b>
Légkondicionáló	<b>van</b>	Parkolás	<b>nincs megadva</b>
Átlag gázfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Fűtés	<b>padlófűtés</b>
Átlag áramfogyasztás ⓘ	<b>nincs megadva</b>	Szigetelés	<b>van - 10 cm</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Közös költség	<b>nincs megadva</b>		

I. emelet 5.lakás: 52,7 nm, (amerikai konyhás nappali + 1 szoba), Ár: 68 M Ft

#### Leírás:

Az épület jelenleg 85%-os készütségi fokban van!

Zugló közkedvelt részen, annak egyik legszebb - csak célforgalom részére fenntartott - utcájában helyezkedik el, mégis kiváló közlekedéssel és parkolással rendelkező 6 lakásos új építésű társasházban lakások eladóak.

Az építkezés elkezdődött, várható befejezés 2023 októbere.

Elhelyezkedésének köszönhetően kellemes, csendes környezetet biztosító társasház, mely mégis könnyen megközelíthető, minden szükséges szolgáltatással, boltokkal, óvodával, játszótérrel, stranddal., rendkívül jó tömegközlekedési adottságokkal ellátott ingatlan, Az ingatlan az építési követelményeknek megfelelően kombi cirkó a padlófűtést és a melegvizet biztosítja , továbbá klíma biztosítja a hűtést-fűtést (H tarifára köthető). Továbbá a melegvizet hőszivattyús okos bojler fogja biztosítani. Tehát gázzal is és árammal is teljesen élhetőek lesznek a lakások.

A társasházhoz tartozik egy közös használatú 270 nm-es parkosított kert.

#### Parkolóhelyek:

Minden lakáshoz felszíni gépkocsi beálló vagy garázs vásárolható, amely garázs esetében 6 millió forint, felszíni beálló esetében 3 millió forint.

#### Műszaki beltartalom:

Falazat: porotherm 30 N+F külső falazat.

Válaszfalak: 10 cm ytong téglából.

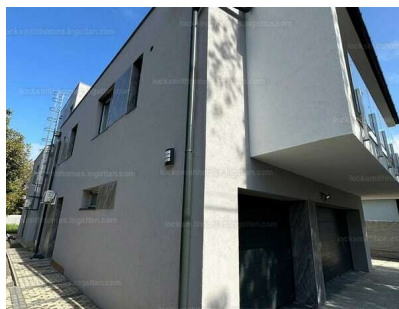
Födémek: 22 cm vastag monolit vasbeton.

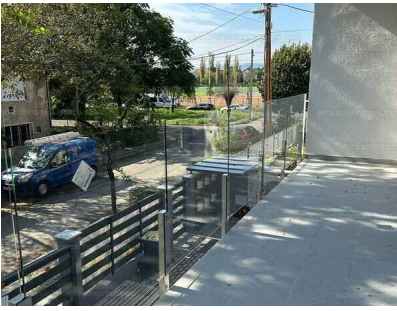
Szigetelés: 10 cm szürke dryvit.

Nyílászárók: 3 rétegű üvegezés, 5 légkamrás K: 0,6 kívül antracit, belül fehér.

Hideg burkolatok: 6000 Ft/nm ár-ig.

Meleg burkolatok: 4000 Ft/nm ár-ig.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33857225>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Koczka Kornél  
Balla Ingatlaniroda

+36 20 981 0634



## XIV. kerület, Telepes utca 47/B

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
<b>69,20 millió Ft</b>	<b>48 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>

Ingatlan állapota	nincs megadva
Építés éve	<b>2023</b>
Komfort	nincs megadva
Emelet	<b>3</b>
Épület szintjei	<b>3</b>
Lift	nincs megadva
Belmagasság	<b>3 m-nél alacsonyabb</b>
Légkondicionáló	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	<b>Nincs gáz bekötve az ingatlanba</b>
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva

Fürdő és wc	<b>egy helyiségben</b>
Tájolás	<b>dél</b>
Kilátás	<b>kertre néz</b>
Erkély mérete	<b>8 m<sup>2</sup></b>
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	<b>tetőtéri</b>
Parkolás	<b>teremgarázs hely - megvásárolható</b>
Parkolóhely ára	<b>6 M Ft</b>
Fűtés	<b>hőszivattyú, mennyezeti hűtés-fűtés</b>
Szigetelés	<b>van - 15 cm</b>

Rezsiköltség **nincs megadva**Energetikai  
tanúsítvány **BB**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.

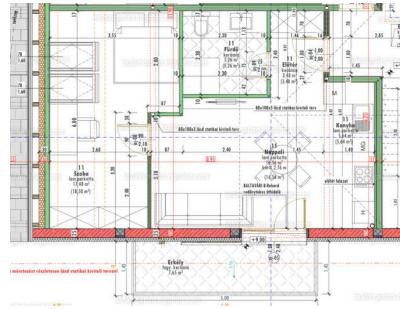
Passzív ház jellegű lakásainkat a lehető legnagyobb energiamegtakarításúnak terveztük. Az alkalmazott megoldások összessége (pl.: 15-25 cm vastag hőszigetelés, 3 réteg hőelnyelő üvegezésű nyílászárók, TELJES HŐHASZNOSÍTÁSÚ hőszivattyús - fűtés - hűtés - HMV, egyedileg állítható felület fűtés - hűtés, 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.

D-DNY-i fekvésű, 2 szobás, amerikai konyhás, tetőtéri( bruttó: 63 m<sup>2</sup>-es nettó 1,90 m feletti hasznos lakótér 48 m<sup>2</sup>) harmadik emeleti, erkélyes (8 m<sup>2</sup>), belvárosi társasházi öröklakás. Passzívház jellegű kivitel, minimális energiafelhasználás. Opcionálisan pincszinti teremgarázs beállítóval és tárolóval vásárolható.

NE HAGYJA KI !!, 2023 decemberéig tartó CSOK (családi otthonteremtési kedvezmény) és KAMATTÁMOGATOTT lakáshitelt!

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

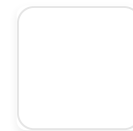




Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33748208>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 949 5279

## XIV. kerület, Czobor utca 45/a

Eladó önálló garázs

Ár  
**9,00 millió Ft**  
23 ezer €

Alapterület  
**24 m<sup>2</sup>**

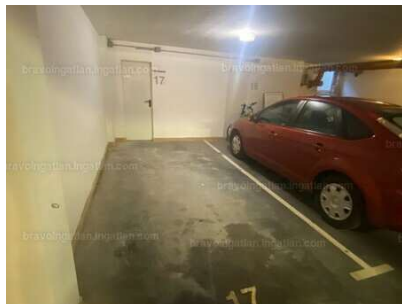
Ingatlan állapota **közepes állapotú**Parkolóhelyek száma **2**Építés éve **1950 és 1980 között**

Önálló, gyakorlatilag két kocsibeálló méretű 24,2 nm-es garázs és az előtte lévő kapuval lezárt ferde kocsileálló eladó. A garázsnak külön belső folyosóra is nyíló személybejárója is van, ami zárható vasajtó. Hideg víz, villany és csatorna elvezetéssel rendelkezik. Padlóösszefolyós. Belmagassága 2m, száraz. Télen részben fűtött, a hőmérséklet 16 fok alá soha nem megy benne.

Szükség esetén tárolási céllal egy autó és 3 motor is elfér benne plusz egy harmadik az előtte lévő zárt feljárón.

Pillanatnyilag raktárként és műhelyként van használva, több erősfényű lámpával is fel van szerelve. Akörben benne lévő hatalmas salgó polcok megbeszélés tárgyát képezik.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33828925>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

**ingatlan.com****Benke Árpád**  
BRAVO-Ingatlan Kft.**+36 20 333 1448**

## XIV. kerület, Szugló utca

**Eladó teremgarázs hely**

Ár  
**5,99 millió Ft**

Alapterület  
**13 m<sup>2</sup>**

Ingatlan állapota

**újszerű**

Parkolóhelyek száma

**1**

Építés éve

**2015**

Kivételes lehetőség Zugló szívében a Szugló utcában!

A bosnyák téri piac közelében, újszerű társasház mélygarázsában eladó 12,5 m<sup>2</sup>-es teremgarázs beálló. Külön helyrajzi számon van, így gördülékenyen megvásárolható.

Az épület utcai és garázskapuja egyaránt elektromos, a tulajdonos társak kultúráltak.

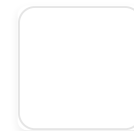
A beálló végében van egy 2 m<sup>2</sup>-es tároló, mely szintén külön helyrajzi számon van, igény esetén az is megvásárolható.

Irányár: 5.990.000 Ft

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33744725>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 316 1772

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

Eladó teremgarázs hely

Ár	7,50 millió Ft	Alapterület	16 m <sup>2</sup>
Ingatlan állapota	nincs megadva	Parkolóhelyek száma	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva		

Eladó mélygarázs beálló hely a Levendula Lakópark B épület -1. szintjén. A garázs portaszolgálat által őrzött területen található, a kapuk telefonszám alapján nyílnak.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33949940>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.