



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C.

sz. alatti ingatlanról

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek
T

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Kranjecz Zsuzsanna (06180/2010)
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2025.04.02
Az értékelés dátuma:	2024.04.03
Megrendelő szám	1194/2025_1_megrendeles

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: Piaci érték megállapítása

<i>teljes értékelés</i>		<i>éves felülvizsgálat</i>	X	<i>egyéb:</i>
-------------------------	--	----------------------------	----------	---------------

Üzletfél: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése: kivett lakóház, udvar

Az értékelt ingatlanrész természetbeli funkciója: nem hasznosított

Az ingatlan természetbeni címe: 1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: 1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C.

Helyrajzi száma: 30289/15

Értékelt tulajdoni hányad: 3318/1000

Telek területe: 285 m²

Összes nettó felépítmény terület: 0 m²

Összes redukált felépítmény terület: 0 m²

Értékelt terület: 95 m²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint: 17 820 232 Ft

Egyeztetett (végső) piaci érték : 17 800 000 Ft

Mellékletek	1. Fotók, térképek, Főépítési állásfoglalás	X
	2. Tulajdoni lap	X
	3. Térképmásolat	X
	4.	
	5.	
	6.	

Az értékelés 6 oldalon (+mellékletek) 1 példányban készült, érvényességi ideje: 180 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C.
Helyrajzi száma:	30289/15
Tulajdoni lap szerint terület (m ²):	285
Értékelt terület (m ²):	95
Bejegyzett tulajdonos(ok):	CAVE-02 Tanácsadó Kft; Budapest XIV. ker. Zugló Önk.
Tulajdoni hányaduk:	6682/1000; 3318/10000
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	vezetékjog 4+5 m ² -re; ELMŰ Hálózati Kft. Végrehajtási jogok; Dr. habil Schadl György bvh
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	nincs
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	társasházak, lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XIV. kerületében, Zugló, Alsórákos
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	víz, villany, csatorna, gáz
Hasznosítás jelenlegi formája:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	bontás után új társasház építése
Környezetszennyezésre vonatkozó információk:	veszélyes hulladék várható a bontással
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	gázrobbanás következtében statikailag veszélyes, volt társasház

Rövid, szöveges ismertető

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületében, Zugló kerületrészben az Erzsébet királyné úton, a Fűrész utca - Balázs utca közötti szakaszon, a páros oldalon található, a Nagy Lajos király úttól 800m-re, a Rákospataktól 300 m-re. Aszfalt úton közelíthető meg, parkolás a ház előtt nem lehetséges (villamosmegálló miatt), az Erzsébet királyné út további szakaszán korlátozott számban megoldott, nem fizetős övezet. A környező ingatlanok alapvetően lakóházak ill. társasházi épületek. A fővárosban belül a kerületrész megítélése közepes, átlagosan fejlődő városrész, aminél előnyt jelentenek a jó közlekedési lehetőségek, hátrányt a forgalmas, villamosparkolással terhelt környezet. Az ingatlan megközelíthető villamossal és autóbusszal is. A telken egy korábban 16 lakásos, bauxitbeton szerkezetű társasház áll, melyet az 1. emeleti lakásban 2007-ben történt gázrobbanás óta statikailag veszélyesnek minősítettek, a lakókat kilakoltatták, a társasház megszűnt. A megmaradt osztatlan közös tulajdon nem minősíthető nyílt piaci helyzetnek, mivel a két félnek van érdeke és lehetősége a másik hányadok megvásárolni. Az értékelt ingatlan beazonosíthatósága a tulajdoni lap, térképmásolat, és a helyszínen tapasztaltak alapján történt.

Az ingatlan övezeti besorolása Lk-1/2. Maximálisan 30 %-ban építhető be. A maximális építménymagasság 12,5 m.

Az épület állapota miatt a telket értékeljük, bontási költséggel. A jelenlegi beépítettség helyszíni becslés alapján cca. 80%-os, melynek kihasználása csak a mostani épületkontúr megtartásával lehetséges. Várható, hogy a meglévő épület szerkezetének minimális megtartásával a jelenlegi beépítés tovább érvényesíthető. A telek értékelés során a megmaradó épületrészt korrekcióval figyelembe vesszük, mint 80% beépíthetőség megtartása.

Előzményi adatok

Aktualizálás / <u>előzmény</u> értékelés készítője:	Euro-Immo Expert Kft. / Kranjecz Zsuzsanna
Aktualizálás / <u>előzmény</u> értékelés dátuma:	2024.02.13
Korábbi piaci érték (Ft):	17 700 000 Ft
Az előző értékelés óta bekövetkezett változások: változás nem történt.	

Az ingatlan értékelése

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés

Az alkalmazott módszer a piaci összehasonlító megközelítés. Egy ingatlan piaci 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 eladott, illetve eladásra felkínált ingatlanokat elemeztük és összehasonlítottuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C.	XIV. ker. Bp. Örs vezér térhez közel	XIV. ker. Bp. Szugló utca	XIV. ker. Bp. Alsórákos
Leírás	Lk-1/2; 17,5 m épmag.	Lk-2/3 övezeti besorolású terület, 6,5 m épmag.	Lk-1/6 övezeti besorolású terület, 10,5 m épmag. Bontandó épülettel.	Lk-1/2 övezeti besorolású terület, 12,5 m épmag. Bontandó épülettel.
Közművesítettség	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Beépíthetőség	30%	30%	30%	30%
Méret (m ²)	285	750	662	620
Ár / Kínálati ár (Ft)		160 000 000	180 000 000	148 600 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		213 333	271 903	239 677
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		192 000	244 713	215 710
Adatforrás időpontja		2025.04. ingatlan.com 34408725	2025.04. ingatlan.com 34631596	2025.04. ingatlan.com 33857652
A telekérték korrekciója				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Méret		15%	10%	10%
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Alak, forma				
Fekvés				
Elhelyezkedés		-20%	-20%	-15%
Megközelíthetőség				
Jogi helyzet	osztatlan közös; nem nyílt piaci h.	-15%	-15%	-15%
Infrastruktúra				
Esztétikai benyomás				
Környezeti szennyezettség				
Meglévő közművek				
Kerítettség				
Gazdasági környezet				
Hatósági előírások/megévvő engedély				
Hasznosíthatóság	jelenlegi beép. megtarthatósága	15%	15%	15%
Bontandó épület/szerkezet	veszélyes	-10%	-5%	-5%
Összes módosítás		-15%	-15%	-10%
Módosított alapár	188 448	163 200	208 006	194 139
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott alapár	188 448			
A telekérték megállapítás				
TÉ 1/1 th.:	285	m ² x	188 448	Ft / m ² = 53 707 751 Ft
TÉ 3318/10000 th.:	95	m ² x	188 448	Ft / m ² = 17 820 232 Ft

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét elsősorban piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. Maradványelvű módszert nem alkalmaztunk, mert nem állnak rendelkezésre beépítési tervek és engedélyek.

Súlyozás		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	17 820 232 Ft
Az ingatlan egyeztetett piaci értéke		17 800 000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Fejlesztési célra alkalmas ingatlan.
2. Az ingatlan forgalomképes. Osztatlan közös tulajdon, nyílt piacon nehezen értékesíthető.
3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. Amennyiben az adásvétel Afa fizetési kötelezettséggel jár, abban az esetben a meghatározott forgalmi érték netto érték, nem tartalmazza az AFA-t.
5. A rendelkezésre álló tulajdoni lap és térképmásolat e-hiteles, az értékelésben megállapítottak azon a feltételezésen alapulnak, hogy az adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.
6. 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.

FÉNYKÉPEK



Utcakép



Utcai homlokzat



Udvari homlokzat



Udvar



Lépcsőház



Pince

Földszint



Emeleti lakások Magasföldszint



1. emelet Kiegészítő lakás



2. emelet



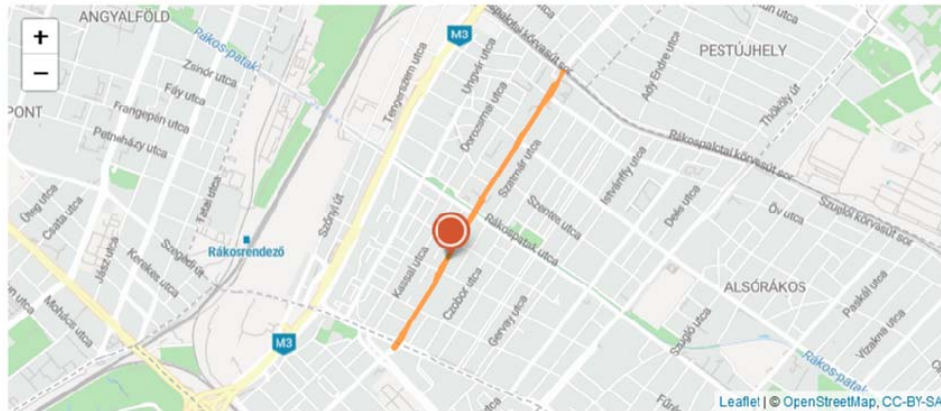
3. emelet és tetőzúg



Térkép

XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 62/A

Nagyítás



BKK megállók a közelben

Busz	5
Villamos	62 62A 69
Trolis	74 74A
Éjszakai	973 973A

Ingatlan körüli tömegközlekedés

Főépítészai állásfoglalás

Erzsébet királyné útja 62/C

hrsz: 30289/15/A/2, 30289/15/A/3, 30289/15/A/7, 30289/15/A/14, 30289/15/A/15, 30289/15/A/16.

Az Erzsébet királyné útja 62/c. számú ingatlan rendezett, kötelező telekalakítás nem érinti, műemléki vagy helyi védelem alatt nem áll.

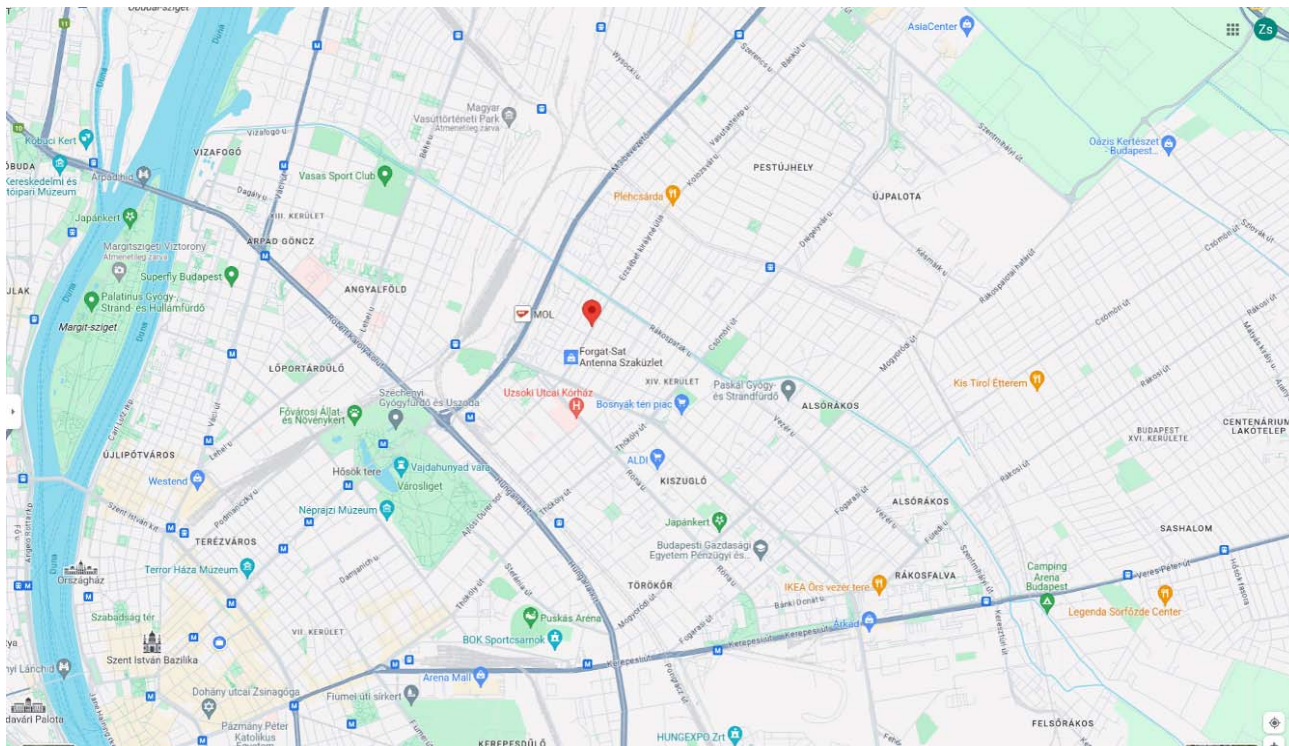
Az ingatlan a ZÉSZ szerint Lk-1/2 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/2)

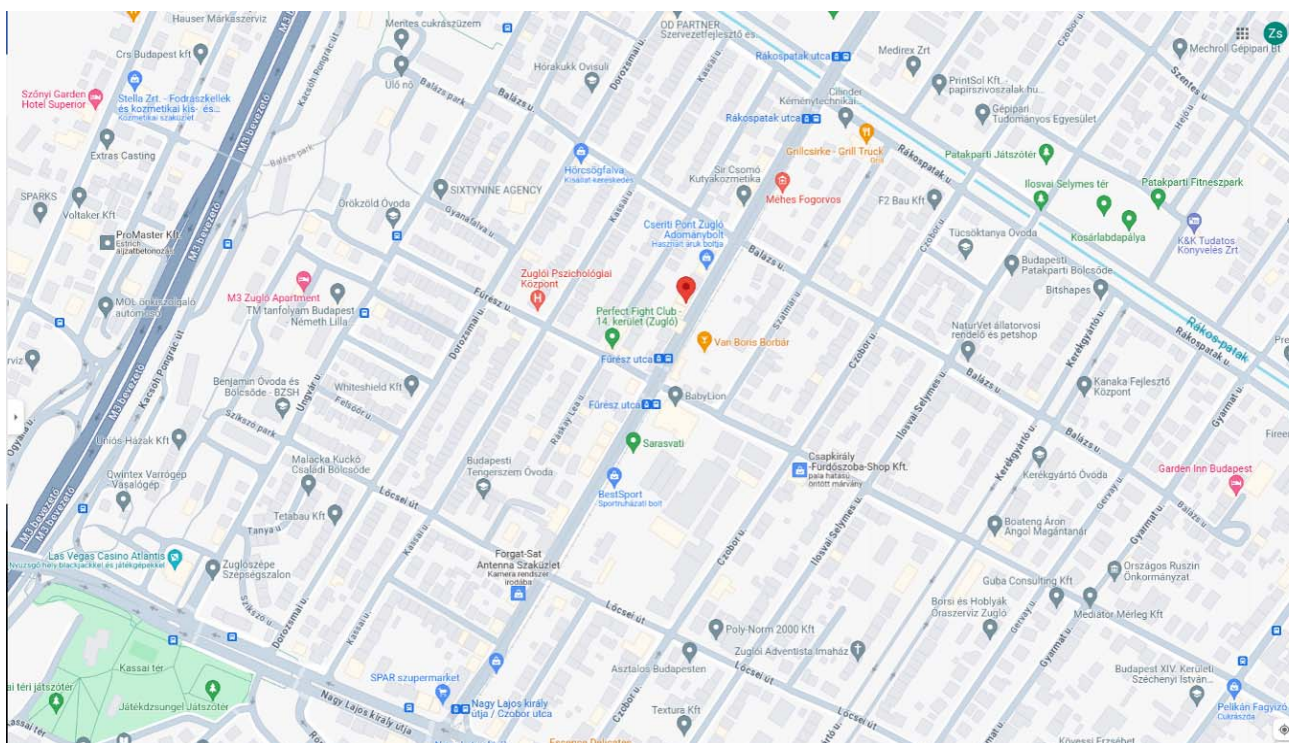
Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m ²)	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m ² /m ²)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
120/60	4000/4000	800	K	30/40	55	-/-/-	12,5	17,5

Az Lk-1/2 építési övezet területén megengedett rendeltetések: lakás, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, sport.

TÉRKÉP



Budapesten belüli elhelyezkedés

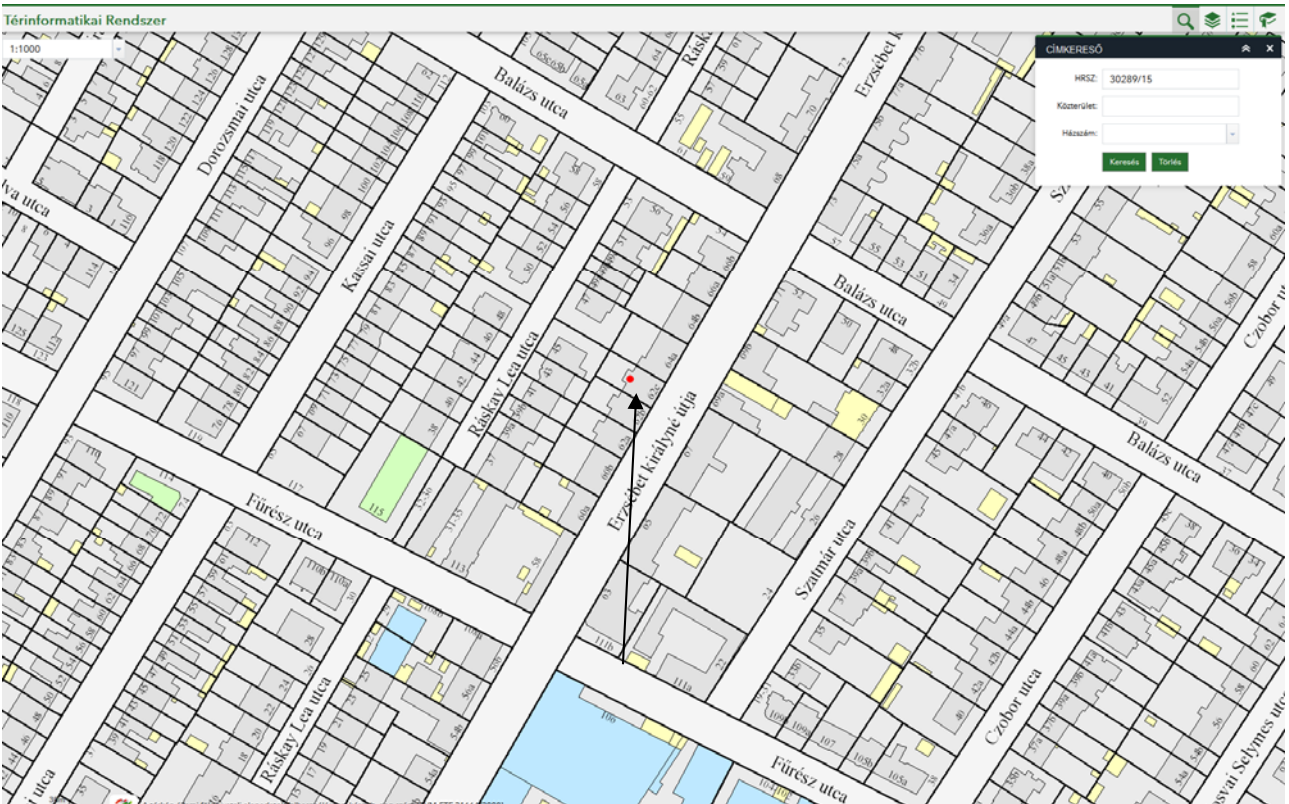


Kerületen belüli elhelyezkedés



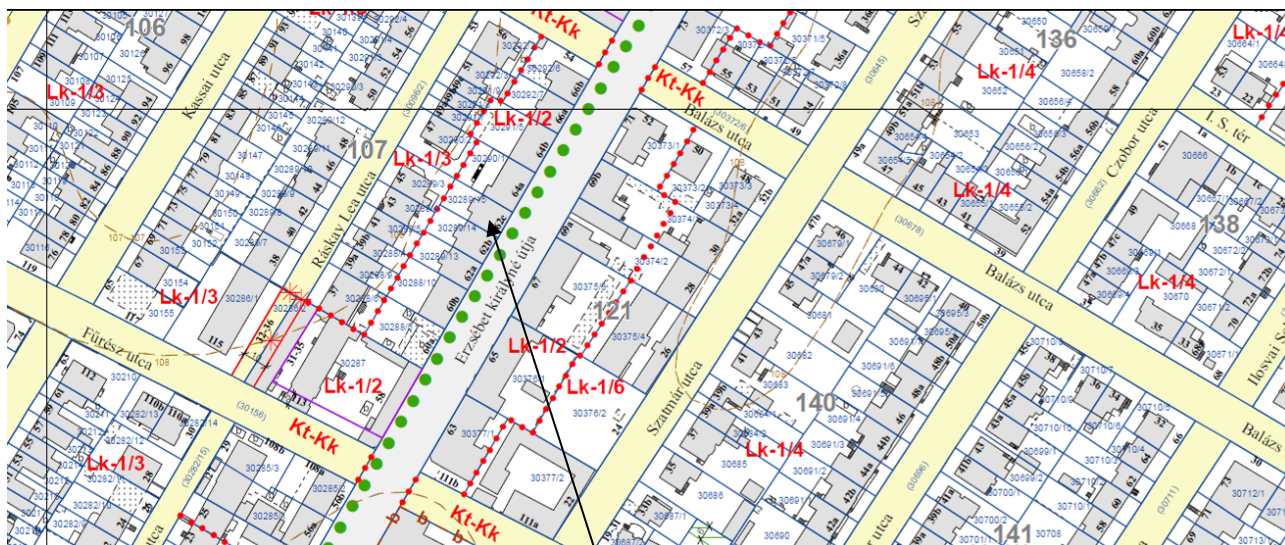
Környezet

Térinformatika



Vizsgált telek

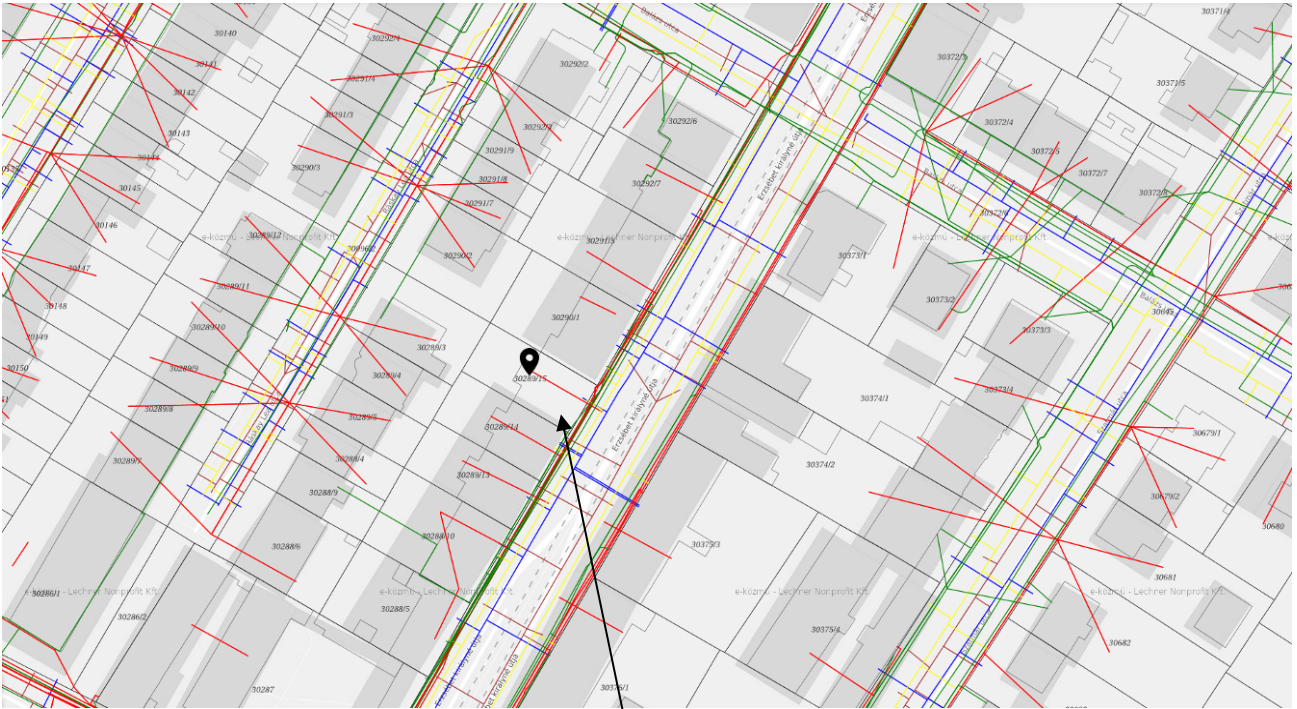
HÉSZ és Szab.terv részlet



Vizsgált ingatlan

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1** [I] A táblázat 1. sorát módosította a 7/2023. (II. 27.) rendelet 2. melléklet 1. pontja	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²) ** [2]	Parkolási szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²) * 3	Parkolási szintterületi mutató 24. § (4) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett mértéke (m)
49	Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület (Lk-1)										
50	Lk-1/1	800	Z	50	60	35	-	-	-	-	16,5
51	Lk-1/2	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
52	Lk-1/3	400	Z	40	45	45	-	-	-	-	6,5
53	Lk-1/4	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8,0
54	Lk-1/5	400	K	30	40	55	-	-	-	-	6,5
55	Lk-1/6	800	K	30	40	55	-	-	-	-	10,5
56	Lk-1/7	400	K	30	40	55	-	-	-	-	4,5
57	Lk-1/8	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8,0
58	Lk-1/9	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
59	Lk-1/10	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8,0
60	Lk-1/11	400	K	30	40	55	-	-	-	-	6,5
61	Lk-1/12	3 000	K	40	50	40	-	-	-	-	12,5

Közműtérkép



Vizsgált telek

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/86986/2025

2025.03.25

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 61

Belterület 30289/15 helyrajzi szám

1142 BUDAPEST XIV.KER. Erzsébet királyné útja 62/C.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:2211/1/1999/99.06.24
Földrészlet területe változás előtt: 285 (m2) törlő határozat:300218/1/2024/23.11.30

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 0 285 0.00

2. bejegyző határozat: 112392/1992/92.05.20 törlő határozat: 300218/1/2024/23.11.30

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

I I R É S Z

3. hányad: 1/1 törlő határozat: 300218/1/2024/23.11.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 112392/1992/92.05.20

törlő határozat: 300218/1/2024/23.11.30

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogokat a 1-16 különlapok tartalmazzák.

4. tulajdoni hányad: 6682/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 300218/1/2024/23.11.30

jogcím: apport 354966/1/2022/22.05.10

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: CAVE-02 TANÁCSADÓ KFT.

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6

5. tulajdoni hányad: 3318/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 300218/1/2024/23.11.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

I I I R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/86986/2025

2025.03.25

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 61

Belterület 30289/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 171025/1/2005/05.05.10
törlő határozat: 300218/1/2024/23.11.30

Egyéb

A Szervezeti és Működési Szabályzat beadása megtörtént.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER. Erzsébet Királyné útja 62/c.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35279/1/2011/10.10.27

VezetékJog

4 m2 területre, VMB-150/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 82903/2/2012/12.05.15

VezetékJog

5 m2 területre, a VMB-34/2012 számú vezetékJogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 370318/3/2021/21.07.01

Végrehajtási jog 7 262 FT, azaz hétezer-kétszázhatvankettő FT főkövetelés és járulékai erejéig.

Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0843/2021/32. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen.

utalás: II /4.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 370318/3/2021/21.07.01

Végrehajtási jog 12 524 FT, azaz tizenkétezer-ötszázhuszonnégy FT főkövetelés és járulékai erejéig.

Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0839/2021/31. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen.

utalás: II /4.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/86986/2025
2025.03.25

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 61

Belterület 30289/15 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 377064/1/2021/21.07.01
Végrehajtási jog 42 427 FT, azaz negyvenkétezer-négyszázhuszonhét FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0841/2021/31. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen.
utalás: II /4.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.
-
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 410997/3/2021/21.11.11
Végrehajtási jog 137 520 FT, azaz százharminchétezer-ötszázhusz FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.1715/2021/15 sz. megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen.
utalás: II /4.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.
-

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

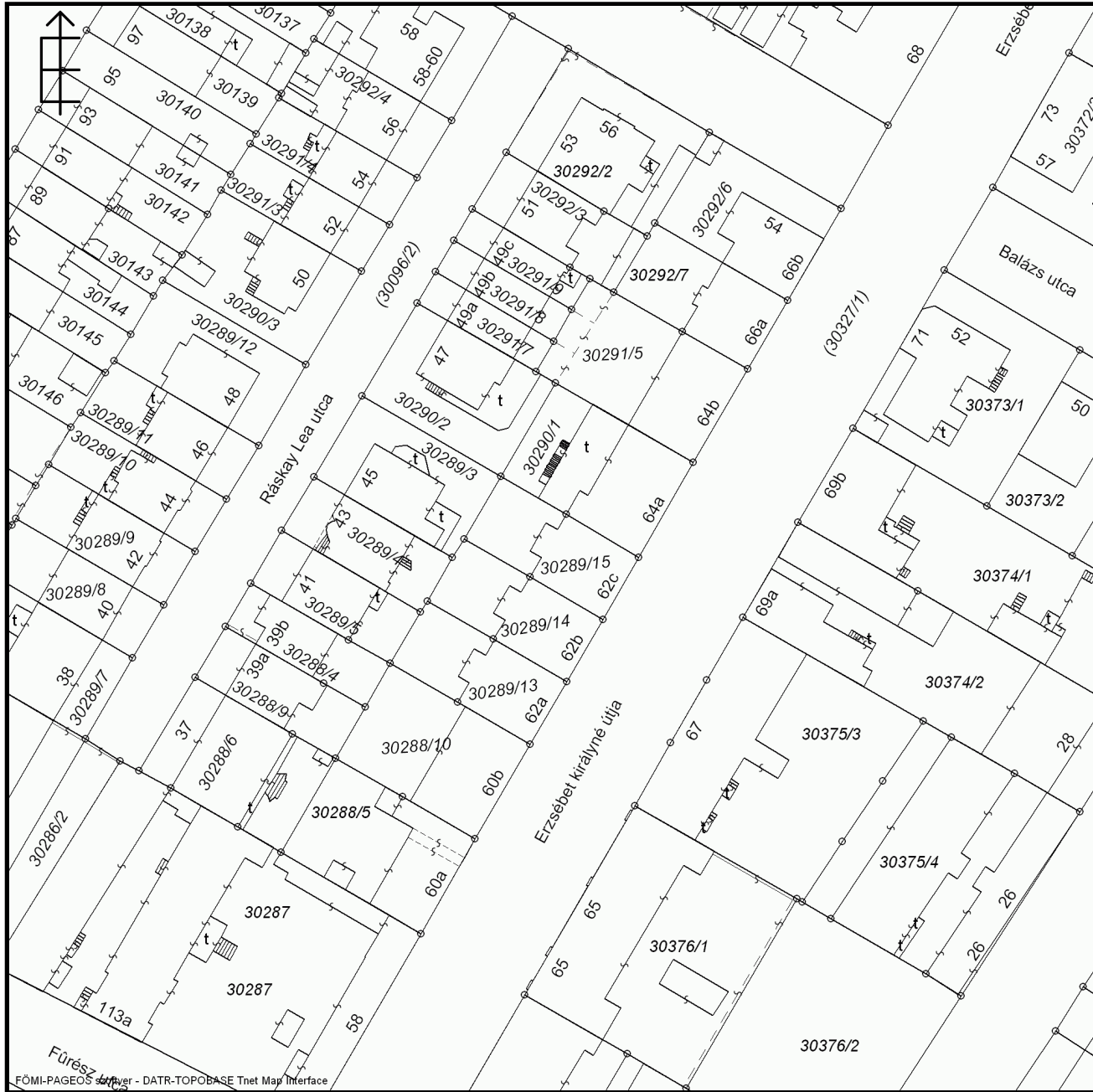
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.03.25 13:35:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 30289/15

Megrendelés szám: 9000/1411/2025

Méretarány: 1 : 1000



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

33 nm– hrsz.: 30289/15/A/2 – lakás	562/10.000 eszmei hányad
40 nm– hrsz.: 30289/15/A/3 – lakás	679/10.000 eszmei hányad
41 nm– hrsz.: 30289/15/A/7 – lakás	700/10.000 eszmei hányad
16 nm– hrsz.: 30289/15/A/14 – üzlethelyiség	281/10.000 eszmei hányad
41 nm– hrsz.: 30289/15/A/15 – egyéb helyiség	696/10.000 eszmei hányad
23 nm– hrsz.: 30289/15/A/16 – raktár	400/10.000 eszmei hányad

A Zuglói Önkormányzati tulajdon összesen: 3318/10 000 -ed eszmei hányad

TÁRSASHÁZI KÖZGYŰLÉS HATÁSKÖRÉBEN LÉTREJÖTT MEGÁLLAPODÁS TÁRSASHÁZ TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRŐL

Alulírottak, mint a Budapest XIV. kerület Erzsébet királyné útja 62/C. Társasház (a továbbiakban: Társasház) tulajdonostársai, illetőleg annak képviselői

CAVE-02 Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1023 Budapest, Orgona u. 4. 2/6.; cjsz.: 01-09-351482; adószám: 23900011-2-41; statisztikai jelzőszám: 23900011-6810-113-01; képv.: Mikola Benedekné ügyvezető)

és

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.; statisztikai számjele: 15735777-8411-321-01; adószáma: 15735777-2-42; törzskönyvi azonosító száma: 735771; képviseli: Horváth Csaba polgármester) tulajdonostárs képviselője

a **Budapest XIV. kerület belterület 30289/15 hrsz.-a** alatt felvett, természetben a **Budapest, XIV. kerület Erzsébet királyné útja 62/C. sz.** alatti, a Budapest Főváros Kormányhivatala (jogelődje: Fővárosi Kerületek Földhivatala) **112392/1992/92.05.20.** sz. határozata értelmében a társasház tulajdon jogi jellegű ingatlant, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 28.§ (1) bekezdés a) pontja alapján – a megalapított társasház közgyűlésének a hatáskörében is eljárva, illetve az arról szóló **1-3/2023(VII.18.)** sz. közgyűlési határozatok alapján – az alábbi,

társasház megszüntetéséről

szóló megállapodást kötjük egymással.

ELŐZMÉNYEK

A **CAVE-02 Kft** kérelmére készült előterjesztés alapján a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 191/2023.(V.25.) sz. önkormányzati határozatával döntött, illetve hozzájárult a tárgybeli társasház tulajdon megszüntetéséhez.


A fentiek alapján ezt követően a társasház tulajdonostársai 2023. július 18-án tartott közgyűlésén egyhangú döntésükkel meghozták a fentiekben hivatkozott közgyűlési határozatokat, mely alapján döntöttek a társasház tulajdon megszüntetéséről, a társasház alapító okiratának a visszavonásáról, a továbbiakban osztatlan közös tulajdon alapján történő tulajdonlásról.

A fentiekben hivatkozottak alapján Felek az alábbi megállapodásokat kötik.

1. Felek a Budapest XIV. kerület 30289/15 hrsz.-a alatt felvett, természetben Budapest, XIV., Erzsébet királyné útja 62/C. sz. alatti társasház 1992. május 04-én létrejött alapító okiratát és annak összes módosítását **visszavonják, megszüntetik** a Ptk.6:212. § (1) és (2) bekezdései alapján.
2. Felek az 1. pont alapján kérik az illetékes Ingatlanügyi Hatóságot, hogy a tárgybeli **Budapest XIV. kerület 30289/15 hrsz.-a** alatt felvett ingatlant érintő társasházat az annak albetéteit képező **30289/15/A-1-től 30289/15/A-16-ig** hrsz.-ú ingatlanokat, albetéteket (összesen 16 db albetét), valamint a társasház **30289/15** sz. törzslapját az Inyvtv. Vhr. 55. § (1) bek. alapján **szüntesse meg, törölje.**

A fenti törléshez a tulajdonostársak jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.


CAVE-02 Kft tulajdonostárs
képv.: Mikola Benedekné ügyvezető


Budapest Főv. XIV. Ker. Zuglói Önkormányzata tulajdonostárs
képv.: Horváth Csaba polgármester


Ellenjegyző ügyvéd

3. Felek az 1. pont alapján kérik az illetékes Ingatlanügyi Hatóságot, hogy a tárgybeli **Budapest XIV. kerület 30289/15 hrsz.-a** alatt felvett ingatlan, mint önálló ingatlan tulajdoni lapját „kivett lakóház, udvar” megnevezéssel állítsa vissza, és azon a tulajdonostársak tulajdoni hányadait a megszüntetett társasház szerinti tulajdoni hányadok, részilletőségek alapján az alábbi arányban jegyezze be:

CAVE-02 Kft 6682/10.000

Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata 3318/10.000

4. Alulírott tulajdonostársak jelen okirat aláírásával meghatalmazzuk az okiratszerkesztő ügyvédet dr. Békefi Lászlót (1143 Budapest, Stefánia út 75. III. emelet 15. (KASZ: 36057324), hogy a jelen okiratot az az illetékes ingatlanügyi hatósághoz (Budapest Főváros Kormányhivatala) a társasház megszüntetésének a kérelmezése céljából benyújtsa a tulajdonostársak nevében és képviselőjében, egyben a tulajdonostársakat teljes jogkörrel képviselje az illetékes ingatlanügyi hatóság (Budapest Főváros Kormányhivatala) előtt a társasház törlése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Jelen meghatalmazás kiterjed továbbá a jelen okirat aláírását követően annak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására és a társasház megszüntetése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőre is. dr. Békefi László ügyvéd a saját nevében a jelen pont szerinti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Felek jelen, a társasház és társasházi alapító okirat megszüntetését elrendelő megállapodást [amelyet a Tht. 28.§ (1) bekezdés a) pontja alapján a társasház közgyűlésének a hatáskörében eljárva fogadtak el illetve írtak alá a Felek], mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, közös elolvasást és értelmezést követően helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2023. december hó 16 nap


.....
CAVE-02 Kft
tulajdonostárs
képv.: Mikola Benedekné
ügyvezető


.....
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat
tulajdonostárs
képv.: Horváth Csaba
polgármester



Jelen Okiratot készítettem és ellenjegyeztem dr. Békefi László ügyvéd [az ügyvédi Iroda székhelye: 1143 Budapest, Stefánia út 75. 3/15.; a szárazbélyegzőn szereplő kamarai azonosító szám: 13446; KASZ szám: 36057324] Budapest, 2023. december hó 16 napján:



dr. Békefi László
1143 Budapest, Stefánia út 18.
tel.: 221-4323 / e-mail: l31@gmail.com

Főépítési állásfoglalás:

Erzsébet királyné útja 62/C

hrs: 30289/15/A/2, 30289/15/A/3, 30289/15/A/7, 30289/15/A/14, 30289/15/A/15, 30289/15/A/16.

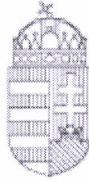
Az Erzsébet királyné útja 62/c. számú ingatlan rendezett, kötelező telekalakítás nem érinti, műemléki vagy helyi védelem alatt nem áll.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Lk-1/2 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/2)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m ²)	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m ² /m ²)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
120/60	4000/4000	800	K	30/40	55	-/-/-	12,5	17,5

Az Lk-1/2 építési övezet területén megengedett rendeltetések: lakás, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, sport.



**Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály**

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
BUDAPEST XIV.KER.
Pétervárad utca 2.
1145



Ügyiratszám:300218/1/2024

Ügyiratszám:300218/1/2024

Tárgy : **társasház megszüntetése**

Kérjük, hogy válaszában a fenti
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni !

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály a CAVE-02 Tanácsadó Kft. (1023 Budapest, Orgona u . 4. 2/6.) és Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (1145 Budapest, Pétervárad u. 2.) társasház megszüntetése iránti kérelmére indult eljárásban meghozza a következő döntést:

H A T Á R O Z A T

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15** helyrajzi szám alatt felvett
II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban szám alatti lakos társasháztulajdon tulajdonában lévő ingatlanra

Föld adatok módosítása:

szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 146, terület: 285 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

Föld adatok módosítása:

szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 146, terület: 285 nm, kat.jöv.: 0
megszüntettem.

Alrészlet adatok módosítása:

művelési ág: kivett (lakóház, udvar), minőség: 0, terület: 285 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

Alrészlet adatok módosítása:

művelési ág: kivett (lakóház, udvar), minőség: 0, terület: 285 nm, kat.jöv.: 0
megszüntettem.

- II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2 tulajdonában lévő ingatlant
törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/3** helyrajzi szám alatt felvett
II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2 tulajdonában lévő ingatlant
törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/4** helyrajzi szám alatt felvett
II/11. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant
törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/5** helyrajzi szám alatt felvett
II/10. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant
törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/6** helyrajzi szám alatt felvett
II/9. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant
törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/7** helyrajzi szám alatt felvett
II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2 tulajdonában lévő ingatlant
törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/8** helyrajzi szám alatt felvett
II/9. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant
törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/9** helyrajzi szám alatt felvett
II/9. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant
törlöm

III/5. sorszám alatt: Végrehajtási jog 7 262,00 - azaz, Hétezer-kettőszázhatvankettő - FT főkövetelés és járulékai erejéig (Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0843/2021/32. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen) BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.
törlöm.

III/6. sorszám alatt: Végrehajtási jog 12 524,00 - azaz, Tizenkettőezer-ötszázhuszonnégy - FT főkövetelés és járulékai erejéig (Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0839/2021/31. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen) BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.
törlöm.

III/7. sorszám alatt: Végrehajtási jog 42 427,00 - azaz, Negyvenkettőezer-négyszázhuszonzhét - FT főkövetelés és járulékai erejéig (Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0841/2021/31. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen) BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.
törlöm.

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/10** helyrajzi szám alatt felvett
II/9. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant

I/2. sorszám alatt: Társasház (A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.)

megszüntettem.

II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban szám alatti lakos társasháztulajdon 1992.05.20-tól (A tulajdonjogokat a 1-16 különlapok tartalmazzák.)

megszüntettem.

II/4. sorszám alatt: 6682/10000 hányadban CAVE-02 TANÁCSADÓ KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 javára a tulajdonjogot apport 354966/1/2022/22.05.10 jogcímen, társasház megszüntetése jogcímen

bejegyzem.

II/5. sorszám alatt: 3318/10000 hányadban BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2 javára a tulajdonjogot 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 73021/1/2013/13.05.22 jogcímen, társasház megszüntetése jogcímen

bejegyzem.

III/1. sorszám alatt: Egyéb (A Szervezeti és Működési Szabályzat beadása megtörtént.) TÁRSASHÁZ cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Erzsébet Királyné útja 62/c.

törölöm.

III/4. sorszám alatt: Végrehajtási jog 7 262,00 - azaz, Hétezer-kettőszázhatvankettő - FT főkövetelés és járulécai erejéig (Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0843/2021/32. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen) BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1. javára, (utalás: II/4.)

bejegyzem.

III/5. sorszám alatt: Végrehajtási jog 12 524,00 - azaz, Tizenkettőezer-ötszázhuszonnégy - FT főkövetelés és járulécai erejéig (Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0839/2021/31. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen) BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1. javára, (utalás: II/4.)

bejegyzem.

III/6. sorszám alatt: Végrehajtási jog 42 427,00 - azaz, Negyvenkettőezer-négyszázhuszónhét - FT főkövetelés és járulécai erejéig (Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.0841/2021/31. vh. számú megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen) BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1. javára, (utalás: II/4.)

bejegyzem.

III/7. sorszám alatt: Végrehajtási jog 137 520,00 - azaz, Egyszázharminchétezer-ötszázhusz - FT főkövetelés és járulécai erejéig (Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.1715/2021/15 sz. megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen) BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1. javára, (utalás: II/4.)

bejegyzem.

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A** helyrajzi szám alatt felvett

II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban szám alatti lakos társasháztulajdon tulajdonában lévő ingatlant

törölöm

II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban szám alatti lakos társasháztulajdon 1992.05.20-tól

megszüntettem.

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/1** helyrajzi szám alatt felvett

II/7. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant

törölöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/2** helyrajzi szám alatt felvett

törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/11** helyrajzi szám alatt felvett II/8. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant

törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/12** helyrajzi szám alatt felvett II/8. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant

törlöm

III/1. sorszám alatt: Végrehajtási jog 137 520,00 - azaz, Egyszázharminchétezer-ötszázhusz - FT főkövetelés és járulékai erejéig (Dr. habil. Schadl György PhD. önálló bírósági végrehajtó 348.V.1715/2021/15 sz. megkeresése alapján díj és pótdíj jogcímen) BUDAPEST FŐVÁROS XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.

törlöm.

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/13** helyrajzi szám alatt felvett II/9. sorszám alatt: 1/1 hányadban CAVE-02 KFT. cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Orgona utca 4. 2/6 tulajdonában lévő ingatlant

törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/14** helyrajzi szám alatt felvett II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2 tulajdonában lévő ingatlant

törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/15** helyrajzi szám alatt felvett II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2 tulajdonában lévő ingatlant

törlöm

A BUDAPEST XIV.KER. belterület, **30289/15/A/16** helyrajzi szám alatt felvett II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2 tulajdonában lévő ingatlant

törlöm

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs. Akinek jogát a döntés sérti, ellene közigazgatási pert indíthat. A Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett keresetlevelet a vitatott határozat közlésétől számított 30 napon belül Budapest Főváros Kormányhivatalánál (levélcím: 1590 Budapest, Pf. 101., Hivatali Kapu használatra esetén a hivatal rövid neve: BFKHFH, KRID azonosító: 318654158) kell benyújtani.

A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

INDOKOLÁS

Dr. Békefi László Tamás ügyvéd a CAVE-02 Tanácsadó Kft. és Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata képviselőjeként 2023. november 30. napján társasház megszüntetése iránti kérelmet nyújtott be hatóságomhoz. Kérelméhez csatolta a Budapest, 2023. november 20. napján kelt társasházi közgyűlés hatáskörében létrejött megállapodást társasháztulajdon megszüntetéséről.

A benyújtott okiratok vizsgálata során megállapítottam, hogy a kérelem teljesítésének akadálya nincs, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint jártam el.

Határozatom az 1997. évi CXLI. tv. 6., 26., 29. és 32. §-ában, 37. § (3)-(3c) bekezdéseiben, valamint a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 55. §-ában foglaltakon alapul.

A CAVE-02 Tanácsadó Kft. cégkivonata és Mikola Benedekné ügyvezető aláírás mintája elektronikus

úton rendelkezésre áll.

Az eljárási díj megfizetésre került.

Az ügyintézési határidőt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § (2) bekezdés c) pontja állapítja meg. Az ügyintézési határidőbe nem számít bele az Ákr. 50. § (5) bekezdésében meghatározott eljárási cselekmények időtartama.

A jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 112. § (1) bekezdés és a 114. § (1) bekezdése biztosítja.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály hatáskörét az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (1) bekezdés és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdése, míg illetékességét 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja állapítja meg

dr. Sára Botond főispán megbízásából




.....
Csaplár Gabriella főelőadó
(Tel.:550-4125)

Budapest, 2024. január 12.

Kapja:

1	BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA	BUDAPEST XIV.KER.Pétevárad
2	CAVE-02 TANÁCSADÓ KFT.	BUDAPEST II.KER.Orgona utca 4. 2/6
3	Dr. Békefi László Tamás	BUDAPEST XIV.KER.Stefánia út 75. 3/15.
4	Irattár	Helyben

ingatlan.com

Kecskés Inez
Ingatlanlux-Rózsaingatlan

+36 20 488 7672



Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

Ár
160 millió FtTelekterület
750 m²

Beépíthetőség	30%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	van

Rendkívüli adottságú SAROKTELEK eladó az Örs Vezér teréhez közel.

Felújításra szoruló ház található rajta, ami igény szerint bővíthető.

Kiváló infrastruktúra és tömegközlekedés jellemzik a környéket.

Építési övezet: Lk-2/3

4-8 lakásos társasház építhető rá.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34408725>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

M Zsuzsa
Immo1 Ingatlan (Érd,
Budakeszi, Budaörs)



+36 20 363 7970



Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóvezeti telek

<p>Ár</p> <p>180 millió Ft</p>		<p>Telekterület</p> <p>662 m²</p>	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Kivételes lehetőség! ZUGLÓBAN kiváló helyen egy 662nm-es összközműves lakóvezeti telek ELADÓ!

Zugló frekventált városrészén Alsórákoson eladó egy 662 nm-es összközműves lakóvezeti saroktelek.

Az ingatlan Zugló egyik legkeresettebb részén, a Rákos-patakhoz, a Paskál Gyógy-és Strandfürdőhöz és a teljes újjáépített Bosnyák térhez közel találjuk.

Az ingatlan előnye, hogy az újonnan épülő Zugló központ közelében helyezkedik el. A környező szomszédságban jó állapotú 8-10 lakásos társasházak találhatóak.

A telken jelenleg egy vendéglátó helyiség és hozzátartozó lakrész, és egy külön álló házrész található, mely igény szerint bontható és helyére új ingatlan építhető.

A telek kiválóan alkalmas min. 8 lakásos társasház építésére, befektetésre, vagy ingatlan beruházásra.

-662nm-es telek

- Lk-1/6-os besorolású

- építhető szintek száma 3,5 / három szint + tetőtér beépítés/
- épület magasság: 10,5m
- zöldfelületi mutató: 55%
- terepszint alatti mutató: 40%
- összközműves

Ne hagyja ki ezt a vonzó lehetőséget, és válassza ezt az ingatlant a sikeres üzleti tevékenység vagy befektetés szempontjából!

Közlekedés: 77-es troli megállója a háztól pár lépésnyire található. A környék infrastruktúrája nagyon kedvező. A közelben található Rákospatak környéke, ahol sokszínű kikapcsolódási és sportolási lehetőségek vannak: sportpályák, bicikliút, futóút, a közelben a gyógyvizes Paskál Gyógy-és Strandfürdő. Nagyobb vásárlásokhoz autóval 10 perc alatt elérhető az Árkád/IKEA, OBI, TESCO, LIDL és a Pólus Center, valamint a Bosnyák téri piac.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34631596>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XIV. kerület, Alsórákos

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
148,60 millió Ft	180 m²	620 m²	6

Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	nincs megadva
Komfort	duplakomfortos	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	2	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Parkolás	udvari beálló
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

ELADÁSRA KÍNÁLUNK EGY KIVÁLÓ LOKÁCIÓVAL RENDELKEZŐ TÖBB GENERÁCIÓS FELÚJÍTANDÓ CSALÁDI HÁZAT!

TELEK MÉRETE 620 M², BEFEKTETŐK RÉSZÉRE IS NAGYSZERŰ LEHETŐSÉG LEHET, MIVEL AKÁR 10 LAKÁS IS ÉPÍTHETŐ A TELEKRE!

A ház a 40-es években épült, mai napig kiváló statikai állapotban van, viszont teljes felújítást, korszerűsítést igényel.

Jelenleg a lenti szintet lakják, mely 90 m², 3 szoba, zuhanyzós fürdőszoba, wc, konyha, közlekedőből áll.

A fűtést gázkazán biztosítja a házban, ami 20 éve lett kicserélve, a melegvízellátást elektromos bojler, az utcafronti részen a nyílászárókat kicserélték korszerű ablakokra, így a lenti lakás rendezett, szép állapotban van.

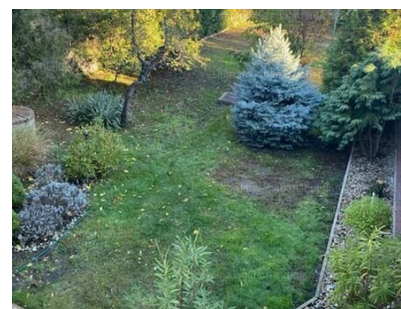
A fenti lakást kívülről lehet lépcsőn megközelíteni, de könnyedén megoldható egy belső lépcső kialakítása is, ez teljes felújítást igényel.

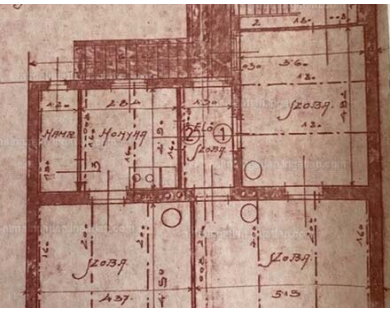
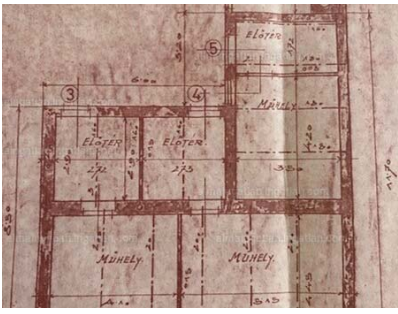
A telek övezeti besorolása LK-1/2, 30% beépíthetősége, 12,5 méter az épületmagasság, így akár 10 lakást is lehet a telekre építeni, körülötte is jó állapotú társasházak épültek az elmúlt időben.

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

Amennyiben bármi kérdése lenne, kérem keressen bizalommal, az ingatlan rugalmasan megtekinthető előre egyeztetett időpontban a hét bármelyik napján.

Ügyfeleink részére BANKFÜGGETLEN hitelügyszintező!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33857652>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

MEGRENDELŐ

Megrendelő szám:	1194/2025_1_megrendeles	Dátum:	2025.03.27.
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/170-1/2023	Kapcsolattartó elérhetősége:	06 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:	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:	
Ingtatlan címe:	Budapest, Erzsébet királyné útja 62/C,
Munkavégzés ütemezésIG:	2025.03.27.
Munka tárgya:	Forgalmi értékbecslés vizsgálat. Ingatlan címe: Erzsébet királyné útja 62/C. hrsz: 30289/15. Vizsgálandó területek: A megszűnt társasházban 3318/10 000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik az önkormányzat. 2007. 06. 16-án az I. em. 2. lakásban történt gázrobbanás miatt az épület lakhatatlanná vált, és életveszélyessé nyilvánították, azóta használaton kívül van. A forgalmi értékbecslést a csatolmányban felsorolt, de már törlésre került 6 db albetétre összesen 194 m ² -re kérjük. Telek területe: 285 m ² . Rendeltetése: kivett lakóház, udvar. Az épületbe való bejutást a közös képviselő tudja biztosítani : dr. Tóth Sándor, telefon: 06/30-444-65-86

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

Béres Anita - 2025.03.27.

.....
megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2025.03.28.