



## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1147 Budapest, Ilosvai Selymes tér 1/A.**

**sz. alatti ingatlanról**

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek

T

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Beleznay Péter (02394/2010)
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2024.01.23
Az értékelés dátuma:	2024.01.23
Megrendelő szám	133/2024_1_megrendeles

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: Piaci érték megállapítása

<i>teljes értékelés</i>	<b>X</b>	<i>éves felülvizsgálat</i>		<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 1147 Budapest, Ilosvai Selymes tér 1/A.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe 1147 Budapest, Ilosvai Selymes tér 1/A. "fva" és 1147 Budapest, Czobor u. 51.

Helyrajzi száma 30666

Telek területe 675 m<sup>2</sup>

Összes nettó felépítmény terület 652 m<sup>2</sup>

Összes redukált felépítmény terület 499 m<sup>2</sup>

Tulajdoni lap szerinti terület 675 m<sup>2</sup>

## Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint 116 300 000 Ft

**Egyeztetett ( végső ) piaci érték : 116 300 000 Ft**

<b>Mellékletek</b>	1. Fotók, térképek	X
	2. Tulajdoni lap	X
	3. Alaprajzok	X
	4. Műszaki leírás, felújítási terv dokumentáció	X
	5.	
	6.	

Az értékelés 8 oldalon (+mellékletek) 1 példányban készült, érvényességi ideje: 180 nap.

**Az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	1147 Budapest, Ilosvai Selymes tér 1/A.
Helyrajzi száma:	30666
Tulajdoni lap szerint terület (m <sup>2</sup> ):	675
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest, XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	nincs
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	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:	nem hasznosított
Legcélszerűbb hasznosítás:	fejlesztési telek
Környezetszennyezésre vonatkozó információk:	nincs
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	Az ingatlanon egy rossz műszaki állapotú 2 szintes (p+fszt) lapostetős épület található. Az ingatlan műszaki állapotát figyelembe véve gazdaságosan nem felújítható. Az ingatlan értékének jelentős részét a telek képviseli. A terület beépítettsége sem használja ki a lehetőségeket. Az épület bontása után fejlesztési telekként hasznosítható. Ezeket figyelembe véve a szakvélemény elkészítésekor a telek piaci összehasonlító módszerét alkalmaztuk, levonva a meglévő épület bontási költségét.

**Rövid, szöveges ismertető**

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületében, Zugló kerületrészen a Czobor u. és az Ilosvai s. tér sarkán található. Az ingatlan közel van a Bosnyák térhez. Aszfalt úton közelíthető meg, parkolás az utcában korlátozott számban megoldott, nem fizetős övezet. A környező ingatlanok alapvetően lakóházak ill. társasházi épületek. A fővároson belül a kerületrészt megítélése jó, közepesen fejlődő városrész, aminél előnyt jelentenek a jó közlekedési lehetőségek és kertvárosi zöldkörnyezet. Az ingatlan megközelíthető villamossal és autóbusszal is. Az értékelt ingatlan beazonosíthatósága a tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz és a helyszínen tapasztaltak alapjántörtént.

Az ingatlan övezeti besorolása Lk-1/4. Maximálisan 30 %-ban építhető be. A maximális építménymagasság 8,0 m. Szabályozási terv és építési szabályzat részletei a mellékletben közölve.

A kapott térképmásolat 2023.05.23-ai dátumozású. A kapott Műszaki leírás, felújítási terv dokumentáció 2018-ai dátumozású, nem a jelenlegi műszaki állapotnak megfelelő, tartalmát figyelmen kívül hagyjuk.

## Terület kimutatás

Megnevezés	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Redukció	Redukált terület (m <sup>2</sup> )
<b>pince</b>			
pince	58,01	50%	29,00
pince	246,21	50%	123,11
<b>összesen</b>	<b>304</b>		<b>152</b>
<b>földszint</b>			
előszoba	3,27	100%	3,27
közlekedő	49,48	100%	49,48
iroda	10,30	100%	10,30
iroda	15,05	100%	15,05
iroda	14,51	100%	14,51
iroda	15,21	100%	15,21
iroda	11,97	100%	11,97
iroda	25,15	100%	25,15
folyosó	28,89	100%	28,89
öltöző	24,48	100%	24,48
raktár	45,40	100%	45,40
raktár	5,67	100%	5,67
fürdő	4,60	100%	4,60
folyosó	7,73	100%	7,73
raktár	15,05	100%	15,05
raktár	8,05	100%	8,05
wc	1,98	100%	1,98
fürdő	3,95	100%	3,95
mosdó	3,50	100%	3,50
wc	0,85	100%	0,85
piszoár	0,81	100%	0,81
iroda	26,88	100%	26,88
konyha	11,96	100%	11,96
iroda	12,65	100%	12,65
<b>összesen</b>	<b>347</b>		<b>347</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>651,61</b>		<b>499,50</b>

## 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	1134 Budapest, Szabolcs utca 22-24. A lph. földszint 2.	XIV. ker. Bp. Alsórákos	XIV. ker. Bp. Alsórákos	XIV. ker. Bp. Deés u.	
Leírás	lakó övezeti besorolású terület	lakó övezeti besorolású terület	lakó övezeti besorolású terület	lakó övezeti besorolású terület	
Közművesítettség	összközműves	összközműves	összközműves	közmű nélküli	
Beépíthetőség	30%	30%	30%	30%	
Méret (m <sup>2</sup> )	675	675	620	550	
Ár / Kínálati ár (Ft)		<b>102 283 465</b>	<b>129 842 520</b>	<b>101 574 803</b>	
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		151 531	209 423	184 681	
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	
Korrigált fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>136 378</b>	<b>188 481</b>	<b>166 213</b>	
Adatforrás időpontja		2024.01 ingatlan.com 33754583	2024.01 ingatlan.com 33857702	2024.01 ingatlan.com 33869741	
<b>A telekérték korrekciója</b>					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Méret				-5%	
Beépíthetőség					
Beépítettség					
Alak, forma					
Fekvés	saroktelek	5%	5%	5%	
Elhelyezkedés		5%	5%	5%	
Megközelíthetőség					
Domborzat és lejtésviszonyok					
Infrastruktúra					
Esztétikai benyomás					
Környezeti szennyezettség					
Meglévő közművek				15%	
Kerítettség					
Gazdasági környezet					
Hatósági előírások					
Hasznosíthatóság					
Bontandó épület		10%	10%		
<b>Összes módosítás</b>		<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	
<b>Módosított alapár</b>	<b>196 429</b>	<b>163 654</b>	<b>226 177</b>	<b>199 456</b>	
<b>Súlyozás</b>		<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	
<b>Súlyozott alapár</b>	<b>196 429</b>				
<b>A telekérték megállapítás</b>					
<b>TÉ=</b>	675	m <sup>2</sup> x	196 429	Ft / m <sup>2</sup> =	132 589 533 Ft
<b>Bontási ktg.</b>	652	m <sup>2</sup> x	25 000	Ft / m <sup>2</sup> =	16 290 200 Ft
<b>Összesen:</b>					<b>116 300 000 Ft</b>

**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%	116 300 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett piaci értéke</b>		<b>116 300 000 Ft</b>

**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

1. Fejlesztési célra alkalmas terület rossz állapotú, bontandó épülettel.
2. Az ingatlan forgalomképes.
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



utcakép



utcai homlokzat



utcai homlokzat



utcai homlokzat



bejárat



iroda



iroda



iroda



közlekedő



iroda



iroda



iroda



iroda



iroda



iroda



gazdasági bejárat



raktár terület



pince lejáró



iroda



iroda



mosdó



mosdó



mosdó



---

iroda



---

mosdó



---

kazán

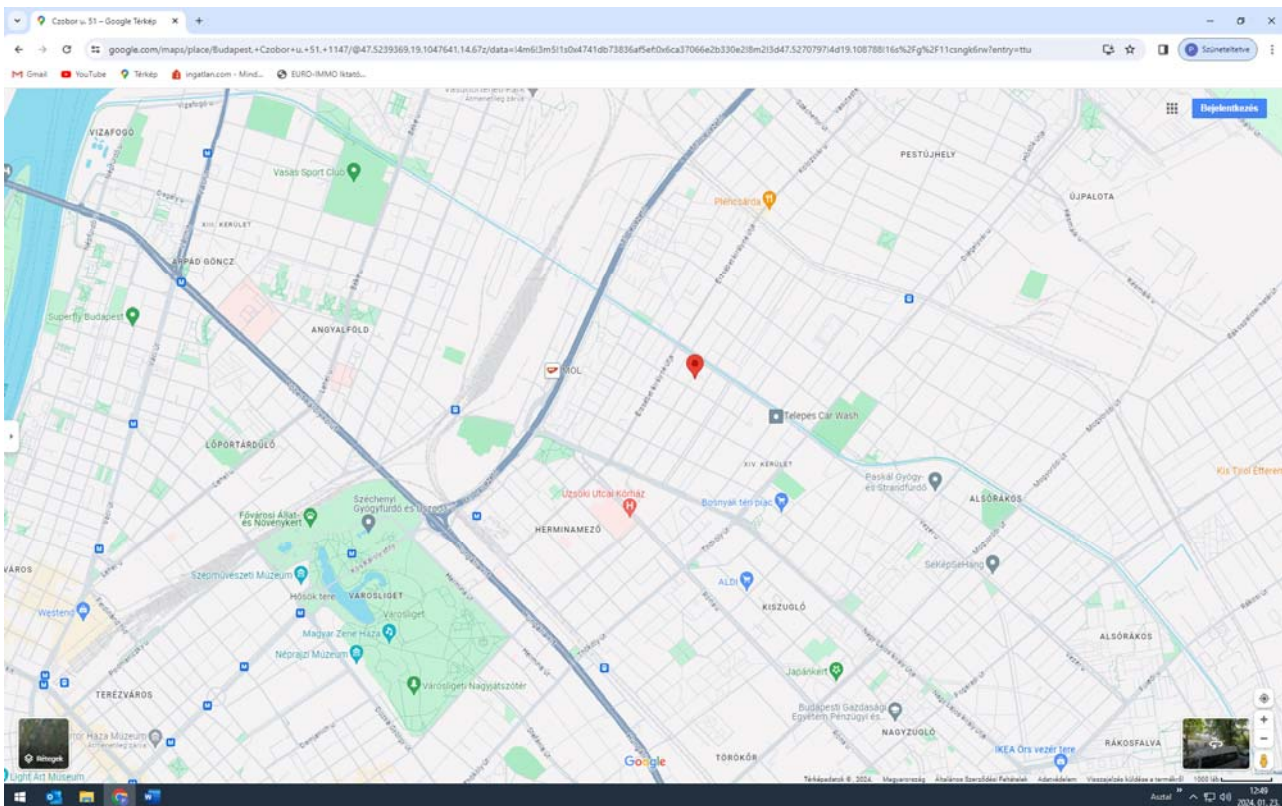
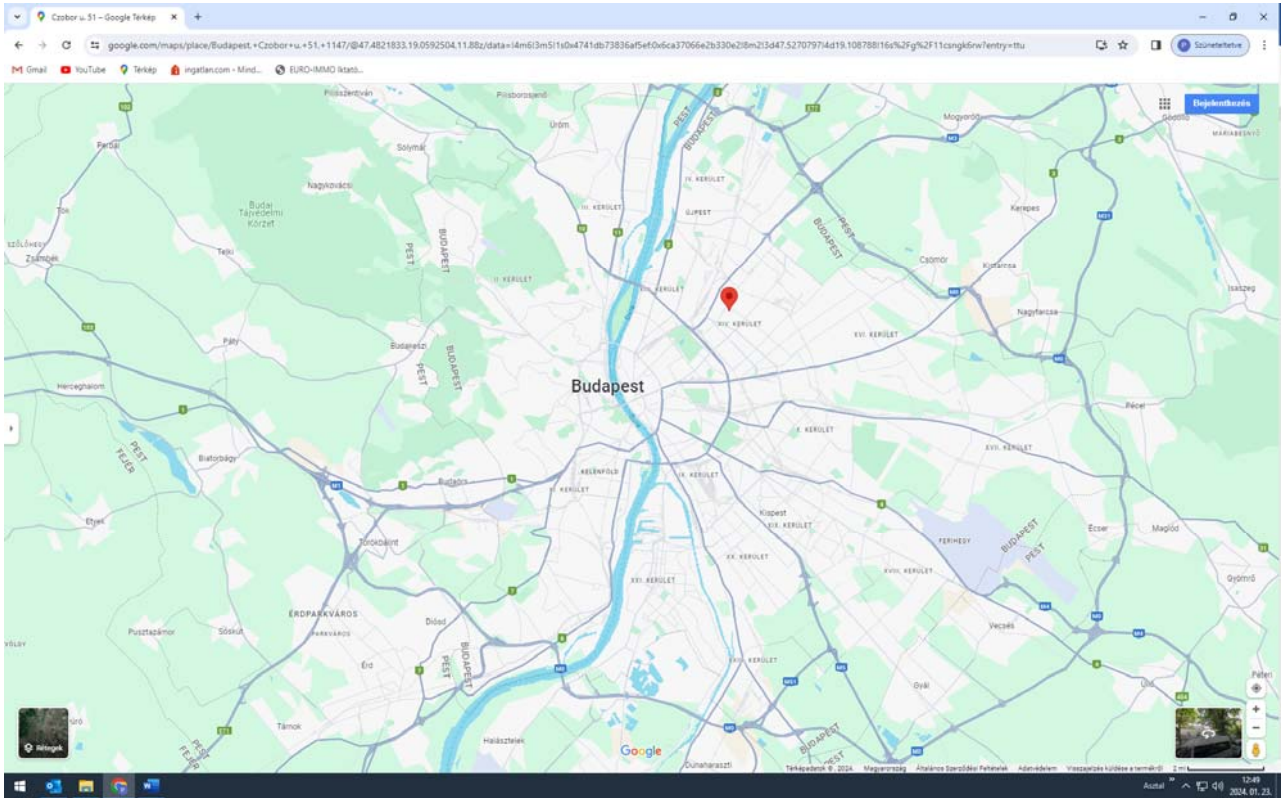


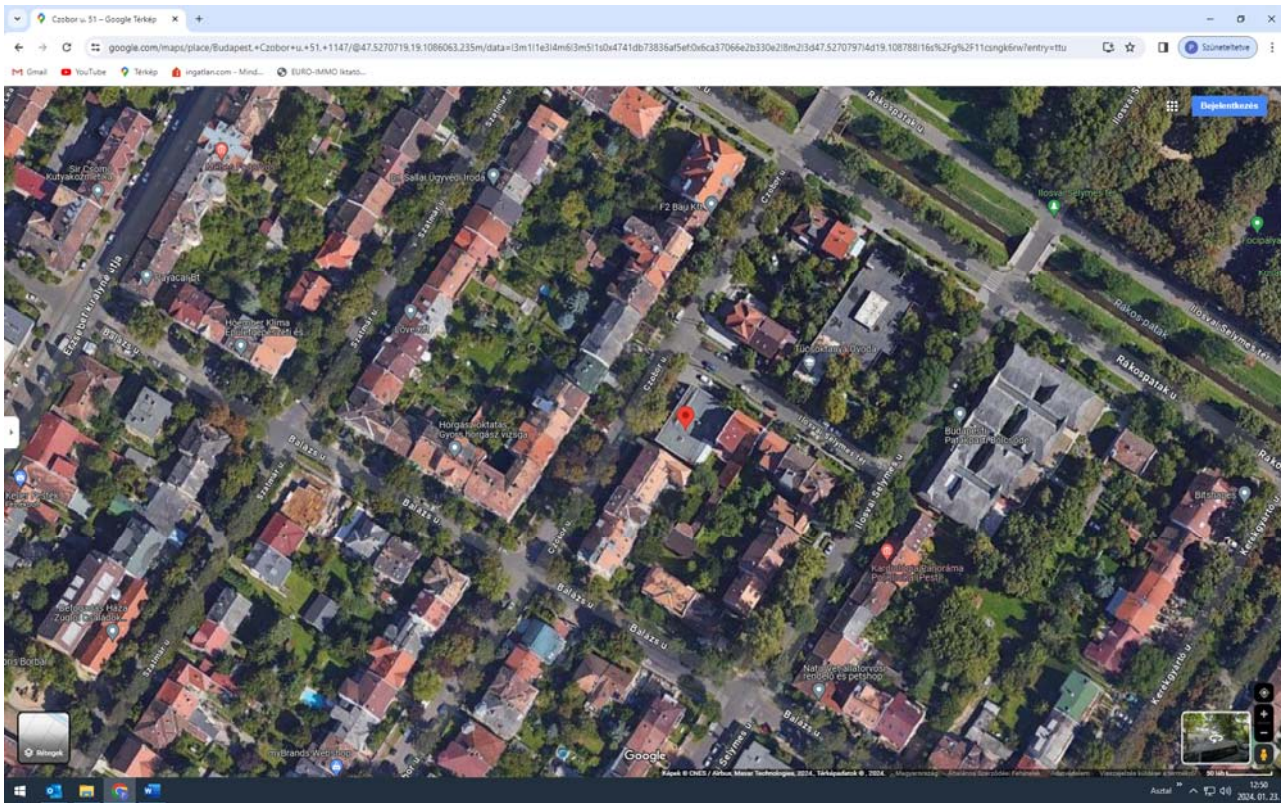
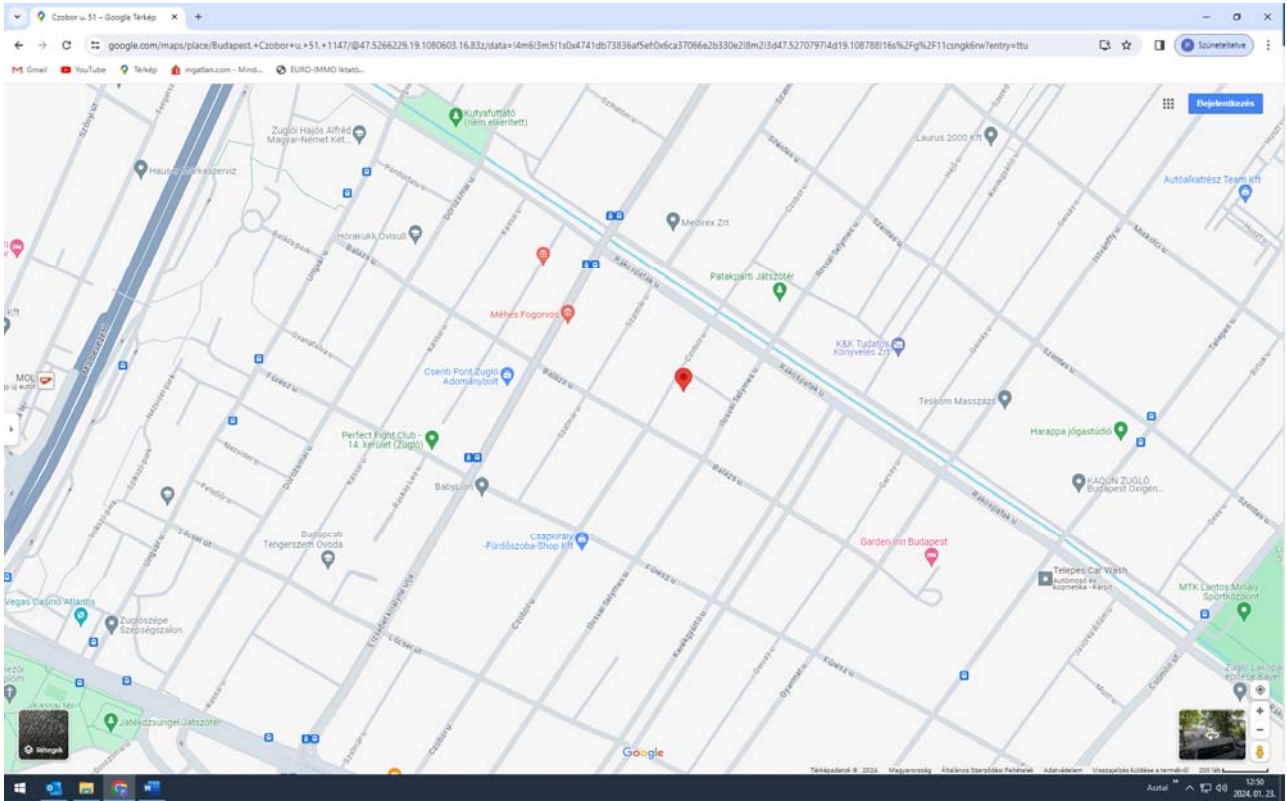
---

villanyóra

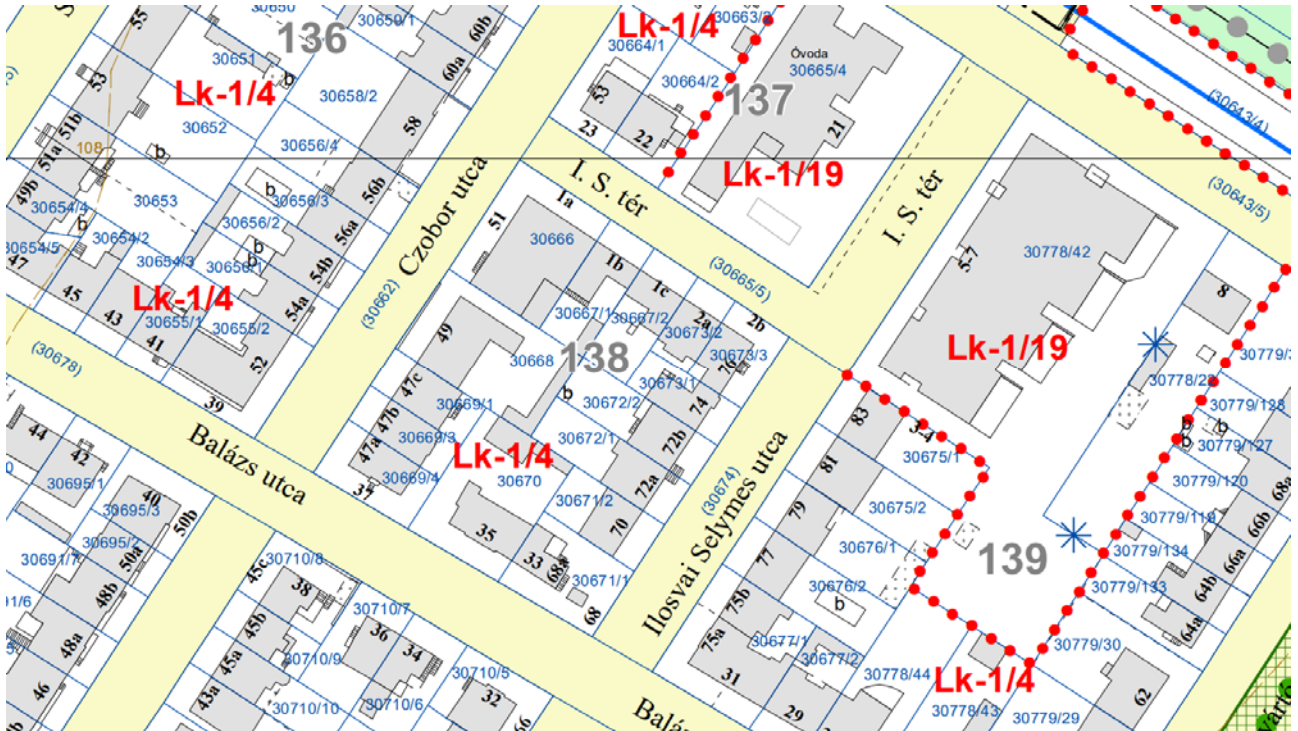
---

# TÉRKÉP



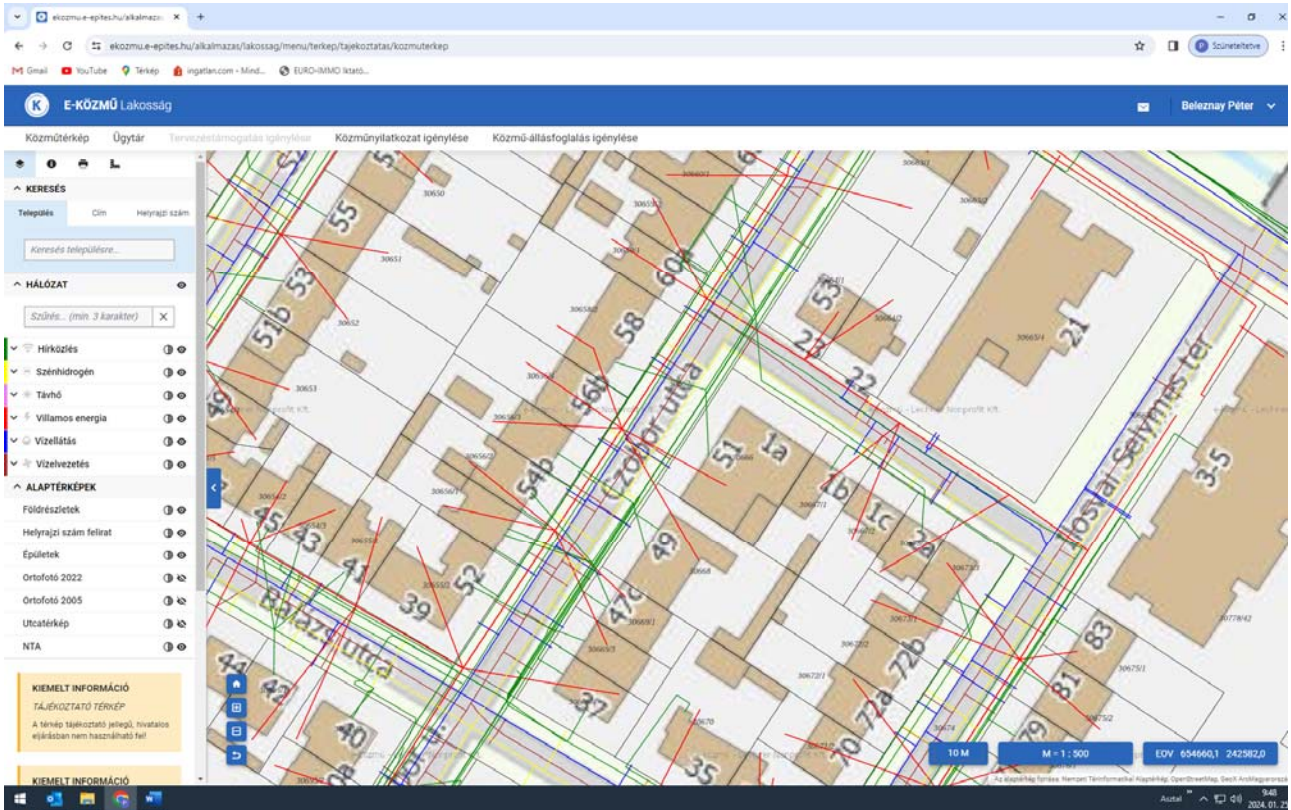


## HÉSZ és Szab.terv részlet



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
<b>1*1</b>	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Általános szinterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) * 2	Parkolási szinterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) * 3	Parkolási szinterületi mutató 24. §(4) szerinti engedélymentes értéke	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
43	Ln-T/11	800	K	40	40	40	K	K	K	K	12,5
44	Ln-T/12	1 000	K	60	65	10	K	2	K	1	10,5
45	Ln-T/13	800	SZ	100	100	0	K	K	K	K	7,5
46	Ln-T/14	1600	K	60	60	10	K	K	K	K	7,5
47	Ln-T/K1	800	K	30	40	55	K	K	K	K	10,5
48	Ln-T/K2	400	K	30	40	45	K	K	K	K	7,5
49	<b>Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület (Lk-1)</b>										
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

# Közműterkép



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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.05.23 08:32:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 30666

Megrendelés szám: 9000/2304/2023

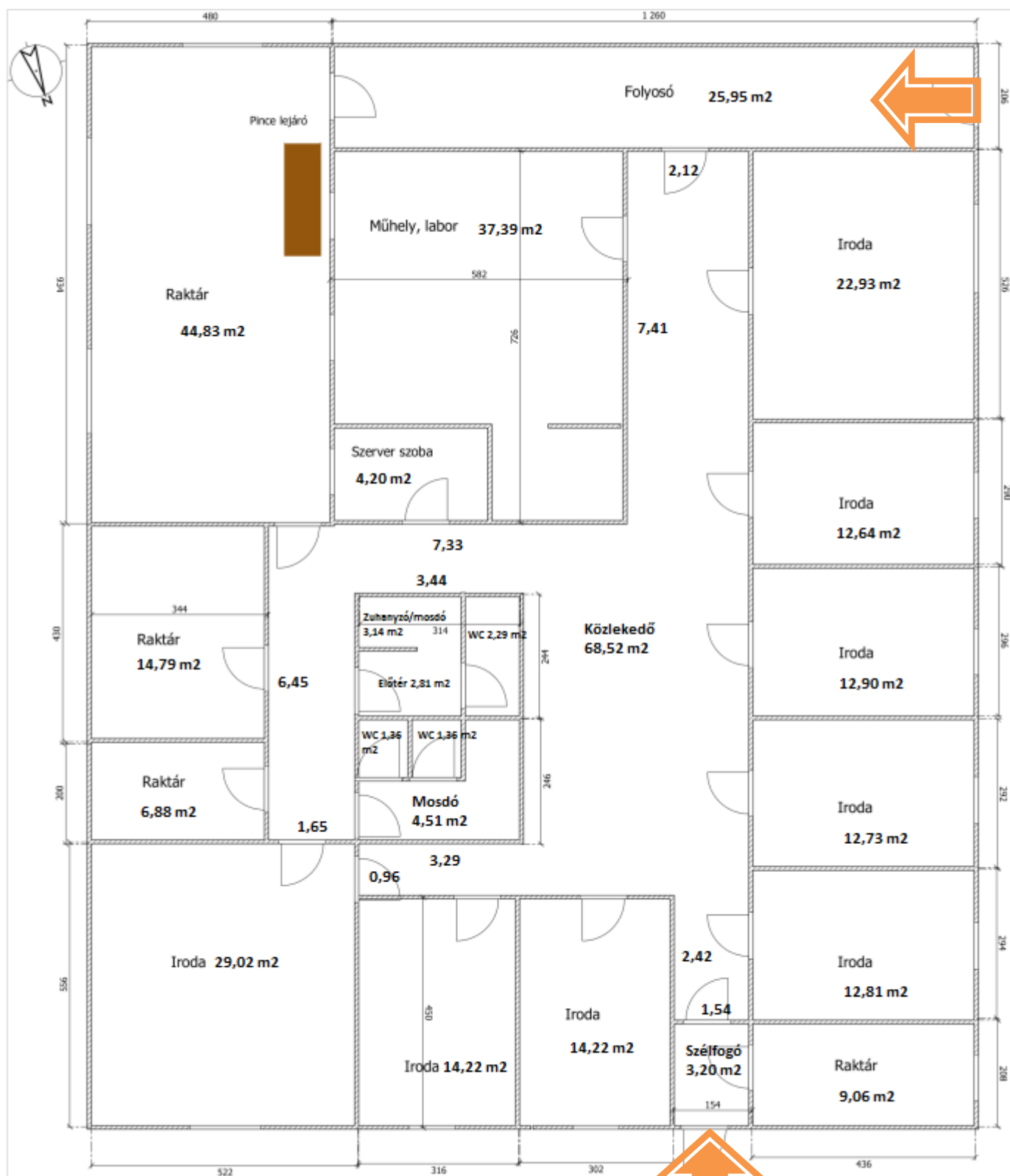
Méretarány: 1 : 1000

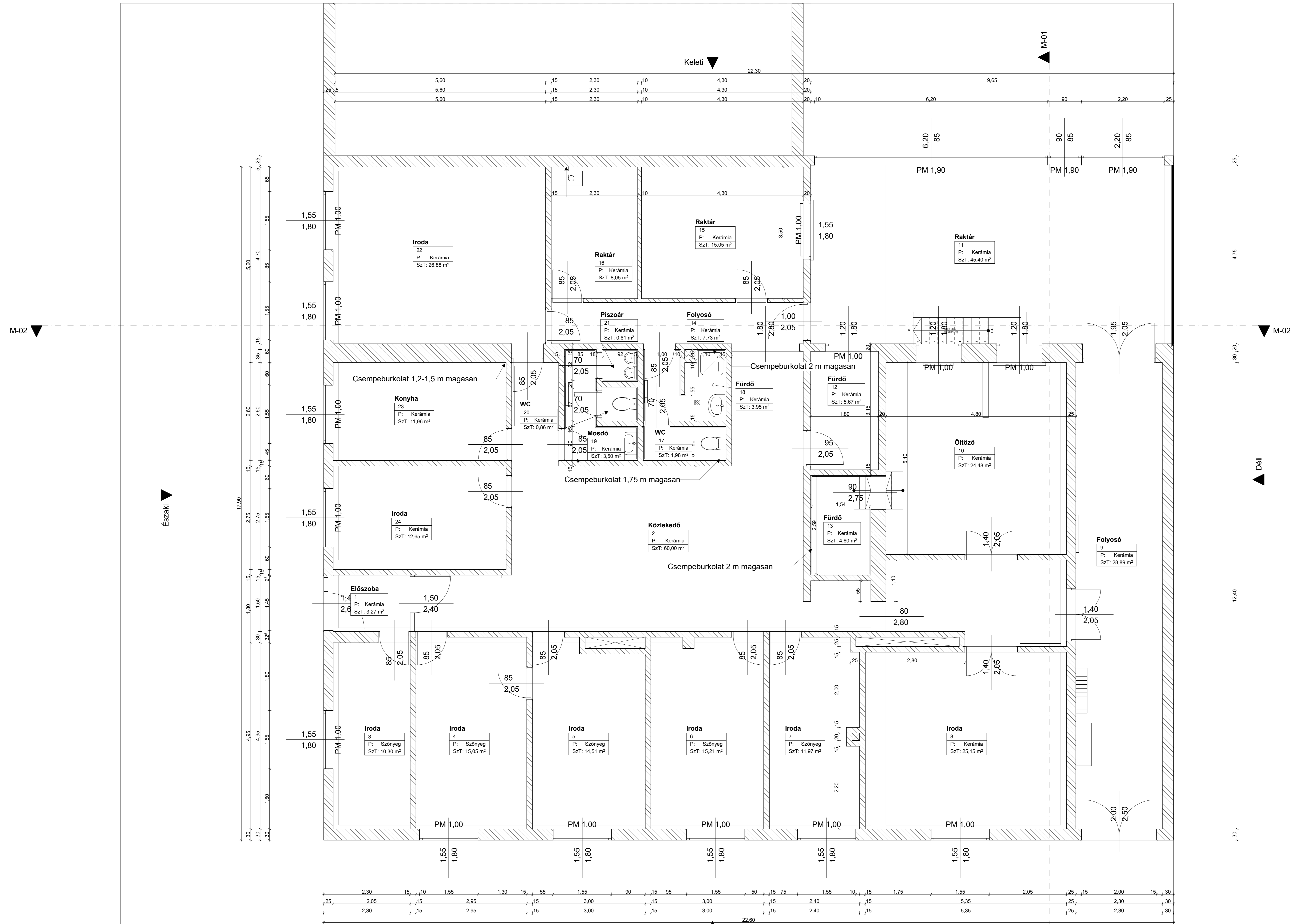


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

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

Hrsz.: 30666





Helység száma	Helység neve	Terület
01	Élőszoba	03,27 m <sup>2</sup>
02	Közlekedő	49,48 m <sup>2</sup>
03	Iroda	10,30 m <sup>2</sup>
04	Iroda	15,05 m <sup>2</sup>
05	Iroda	14,51 m <sup>2</sup>
06	Iroda	15,21 m <sup>2</sup>
07	Iroda	11,97 m <sup>2</sup>
08	Iroda	25,15 m <sup>2</sup>
09	Folyosó	28,89 m <sup>2</sup>
10	Öltöző	24,48 m <sup>2</sup>
11	Raktár	45,40 m <sup>2</sup>
12	Raktár	05,67 m <sup>2</sup>
13	Fürdő	04,60 m <sup>2</sup>
14	Folyosó	07,73 m <sup>2</sup>
15	Raktár	15,05 m <sup>2</sup>
16	Raktár	08,05 m <sup>2</sup>
17	WC	01,98 m <sup>2</sup>
18	Fürdő	03,95 m <sup>2</sup>
19	Mosdó	03,50 m <sup>2</sup>
20	WC	00,85 m <sup>2</sup>
21	Piszoár	00,81 m <sup>2</sup>
22	Iroda	26,88 m <sup>2</sup>
23	Konyha	11,96 m <sup>2</sup>
24	Iroda	12,65 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>347,99 m<sup>2</sup></b>

**ARKITECTURA Kft.**  
 1145 Budapest, Dózsa u. 25.  
 Tel: +36 1 462 4870  
 www.arkitektura.hu

**FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**Bélemény**  
 1145 Budapest, Csobor u. 51

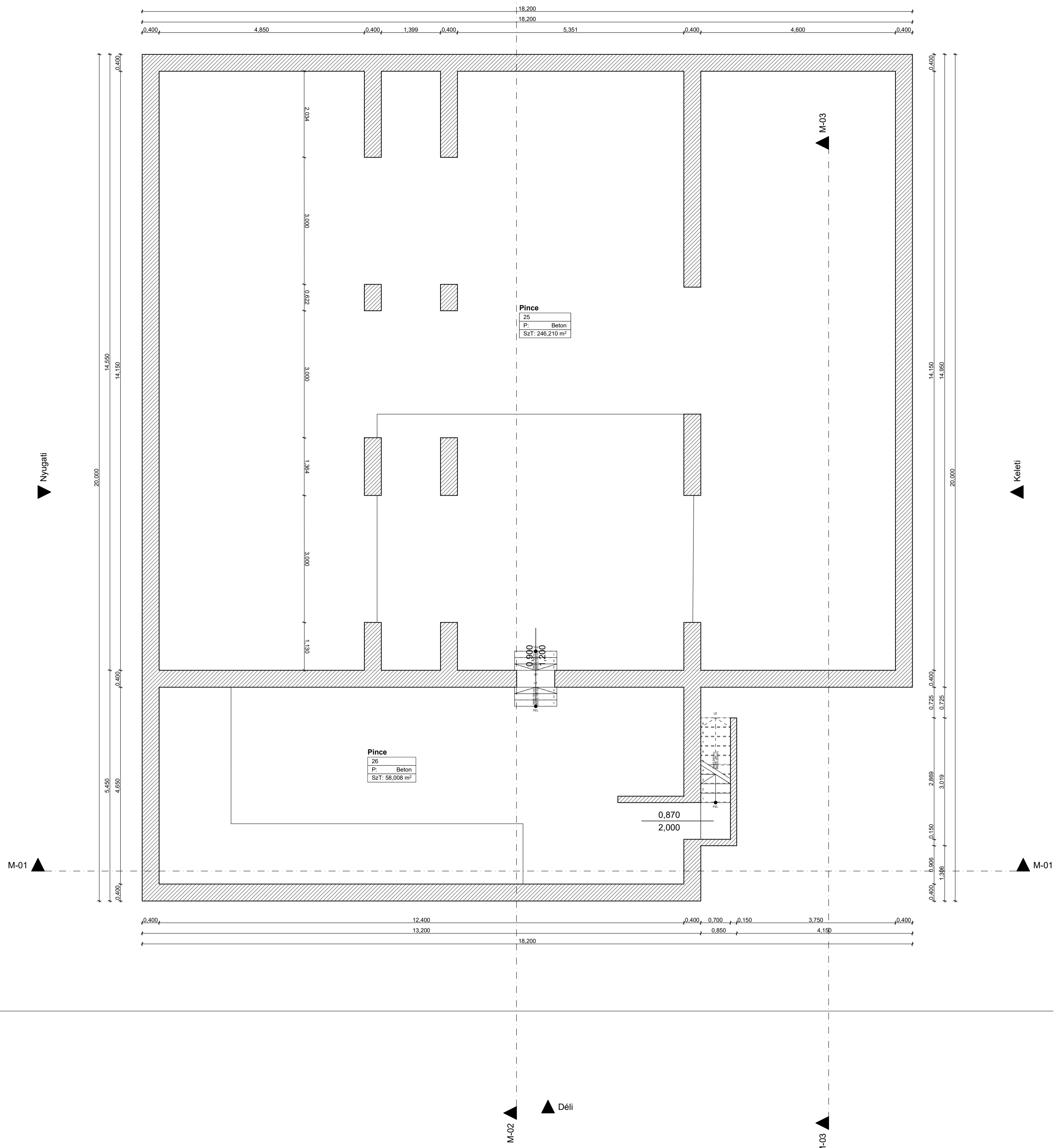
**Zuglói Zrt.**  
 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17

**Sipos Gergely**  
 1145 Budapest, Dózsa u. 25.  
 04. sz. építéskaména

**E 01 4870**

Földrajzi Alrajz

m=1:50  
 2018. 07. 11. **1,1**



**ARKITEKTI KFT.**

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

###  
**FELMÉRÉSI  
 TERVDOKUMENTÁCIÓ**

tervező:  
**Bérmény**  
 1145 Budapest, Czobor u. 51

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

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

tervező:  
**Pince alaprajz**

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

1,2

# BÉRLEMÉNY FELÚJÍTÁS

## KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

### MŰSZAKI LEÍRÁS

1148 Budapest, Czobor utca 51.

Készítette:



**ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖKIRODA KFT.**

**ARK KITEHTI ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖKIRODA Kft.**

cím: 1173 Bp., Fodormenta u.21  
tel.: +36 70 941 17 93

**BUDAPEST**  
2018. augusztus

Megbízó:

cím: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

képviseli:

Tüske Szabolcs Zoltán

Megbízott:

**ARKKITEHTI ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖKIRODA KFT.**

cím: 1173 Budapest, Fodormenta u. 21.

web: [www.arkepitesz.hu](http://www.arkepitesz.hu)

készítette:

Sipos Gergely

ügyvezető

okl. építészmérnök – E 01-4870

építési műszaki ellenőr – ME – EI – MEK – 01 - 04870

okl. épületszigetelő szakmérnök – PT M 000848 – 7520

Kovács Zsolt

okl. gépészmérnök – GT-09-1027

Zay Zoltán

okl. villamosmérnök – VT-01-10646

Horváth Barbara

építészmérnök

## Tartalomjegyzék

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS.....	3
ÉPÜLETGÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS.....	4
ÉPÜLETVILLAMOSSÁG MŰSZAKI LEÍRÁS.....	5
1. Előzmények, megbízás tárgya.....	5
2. A létesítmény rövid ismertetése.....	5
3. Erősáramú rendszerek.....	5
3.1. Villamos energia ellátás.....	5
3.2. Világítási hálózata.....	5
3.3. Tűzvédelmi berendezések, biztonsági és irányfény világítás.....	5
4. Villámvédelem.....	5
5. Mérési jegyzőkönyvek, dokumentálás.....	5
6. Érintésvédelem.....	5
7. Szerelési mód.....	5

## ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Korábbi megrendelés alapján 2016-ban tartószerkezeti szakvélemény készült az épületről. A beázás már akkor is fennállt. A jelenlegi felmérést és a szakvéleményt figyelembe véve az alábbi javításokat tartjuk szükségesnek:

### Homlokzati és belső felújítás:

#### Homlokzaton

- Vizes homlokzati lábazat és homlokzatkakolat leverése
- Új lábazati és homlokzati vakolat felhordása
- Lábazati és homlokzati fedőburkolat kialakítása

#### Belső térben

- Minden helyiségben a felázott, vizes és penészes vakolat leverése
- Fellazult kerámialapok cseréje
- Szőnyegpadló lapok cseréje
- Kazettás álmennyezet kazettáinak bontása
- Szerelt válaszfal penészes burkolatán bontása
- Raktár feletti gipszkarton álmennyezet és szigetelésének bontása
- Új falszárító vakolat készítése
- Új kazetta elhelyezése az álmennyezetben
- Raktár új gipszkarton álmennyezetének elkészítése
- Raktárban a pincejáróhoz új fa lépcső készítése
- Glettelés, festés

#### Lapostető felújítás

A megrendelő anyagi keretei miatt a lapostető jelenlegi rétegrendje nem kerül bontásra. A hibák teljes elhárításához később a teljes rétegrend bontása szükséges.

- A meglévő szigetelés javítása Mapei Mapeslope javítóhabarccsal
- Új párazáró réteg felhelyezése

- Új 2 rétegű bitumenes szigetelés fektetése
- Attika fedésének bontása majd újrabádogozása
- Elvezető ereszcsonna bontása, helyére új készítése
- Meglévő páraszellőzők megtartása, ezen keresztül szellőzhet ki a vizes rétegrend

## ÉPÜLETGÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

- 1db radiátor pótlása
- Meglévő fűtési rendszer átmosása, gázkészülék újbóli beüzemelése
- 2db mosdó 2db Wc 2db zuhanytálca cseréje
- Piperék elhelyezése

# ÉPÜLETVILLAMOSSÁG MŰSZAKI LEÍRÁS

## 1. Előzmények, megbízás tárgya

Az épület lapos teteje és a pincei helyiségek felújításon fognak átesni. A tervezés kiindulási alapja a Megbízó által szolgáltatott érintésvédelmi jegyzőkönyv, valamint a szakmai szükségesség alapján szakszerűen kivitelezhető rendszer megépítése. A tervezési határ a mérőóra és a mért vezetékek.

## 2. A létesítmény rövid ismertetése

Az ingatlan lapostetős épület melyen villámvédelmi rendszer található. Ennek állapota felújításra szorul. A pince erősen vizesedik, így ennek megszüntetése villamos szempontból is javasolt. Az érintésvédelmi jegyzőkönyv szerint az elektromos hálózat teljes felújításra kell átessen.

## 3. Erősáramú rendszerek

### 3.1. Villamos energia ellátás

Erőátviteli hálózat

Az épület pince szintjén csak általános dugaljakkal tervezünk.

Az elosztót cseréljük, korszerű elosztóra központilag ÁVK-val védetten.

Az elosztó betáplálását a mérőórától újra kell vezetkezni.

### 3.2. Világítási hálózata

A helyiségekbe csak por és páramentes fénycsöves világítást tervezünk.

### 3.3. Tűzvédelmi berendezések, biztonsági és irányfény világítás

A jelenlegi előírás szerinti rendszerek nincsenek kiépítve.

Jelen tervnek nem tárgya ennek vizsgálata.

## 4. Villámvédelem

A tető szigetelése felújításra kerül. Mivel jelenleg rendelkezik villámvédelmi rendszerrel így ezt meg is tartjuk, csak felújítjuk az MSZ 274 szerint.

## 5. Mérési jegyzőkönyvek, dokumentálás

A bővítést követően az érintett elektromos hálózatra érintésvédelmi jegyzőkönyvet kell készíteni. Az elektromos hálózat csak akkor helyezhető üzembe, ha a mérés hiány és hibamentes.

A villámvédelem javítása után villámvédelmi felülvizsgálatot kell végezni.

## 6. Érintésvédelem

(MSZ HD 60364-5-54:2012 szerint, MSZ HD 60364-4-41: 2007, 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet a az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről)

Az érintésvédelem TN-S rendszer.

Minden egyes csatlakozás önállóan is bontható kell legyen.

A gépészeti csövezéseket be kell kötni az EPH hálózatba.

Az elosztókban a PE és N vezetők összekötése tilos!

El kell vezetni a PE vezetőt külön-külön minden lámpahelyhez. A dugaljak mindenhol 2s+f kivitellűek.

A kivitelezés és lezárása, dokumentálása a 40/2017 (XII.4) NGM rendelet szerint.

## 7. Szerelési mód

A pince jellege és várható kis vizesedése miatt csak falon kívüli eltartott szerelés lehetséges.

A kötődobozok és az elosztó min. IP 44 védettségűek legyenek.

192444

ingatlan.com

Lojkovits Móni  
Alma-Ingatlan

+36 30 190 1906



## XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

<p>Ár</p> <p><b>129,90 millió Ft</b></p>		<p>Telekterület</p> <p><b>675 m<sup>2</sup></b></p>	
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>		

KIVÁLÓ LEHETŐSÉG BEFEKTETŐKNEK, VÁLLAKOZÓ KEDVŰ CSALÁDOKNAK!

23 MÉTERES UTCAFRONT!

Zugló közkedvelt, csendes kertvárosi utcájában 675 m<sup>2</sup>-es telek eladó felújítandó, vagy bontandó házzal!

A telek övezeti besorolása: Lk-2/3, beépíthetőség 30%, 5 lakás építhető a telekre, amennyiben a mélygarázsban elhelyezhetőek az autóbeállók.

Kiváló lehetőség vállalkozó kedvű családok számára is, mivel a telken található 120 m<sup>2</sup>-es ház statikailag jó állapotú, jól alakítható, viszont teljes felújítást igényel.

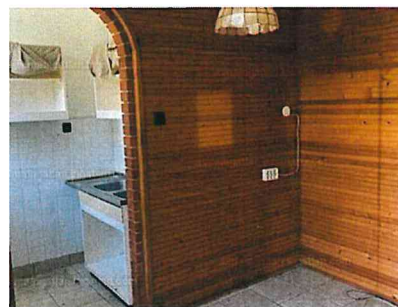
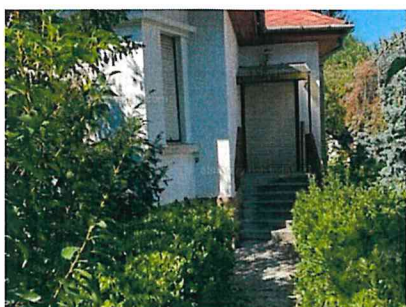
Lokáció:

Csendes mellékutca, mégis pár perc sétára BKV, vásárlási lehetőség, óvoda.

Az ár irányár!

Amennyiben felkeltettük érdeklődését, és szeretné az ingatlant megtekinteni, kérem keressen a hét bármelyik napján előre egyeztetett időpontban.

Ügyfeleink részére BANKFÜGGETLEN hitelügyszintező!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33754583>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

265968

ingatlan.com

Lojkovits Móni  
Alma-Ingatlan

+36 30 190 1906



## XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

Ár  
**164,90 millió Ft**

Telekterület  
**620 m<sup>2</sup>**

Beépíthetőség	<b>30%</b>	Víz	<b>nincs megadva</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>		

BERUHÁZÓK FIGYELMÉBE AJÁNLOM!

620 M2-ES TELEK KIVÁLÓ LOKÁCIÓVAL ELADÓ!

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

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

A TELEKRE AKÁR 10 LAKÁS IS ÉPÍTHETŐ!

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

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

előre egyeztetett időpontban a hét bármelyik napján.

Ügyfeleink részére BANKFÜGGETLEN hitelüggyintéző!



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

239545

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 535 3488

## XIV. kerület, Deés utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	129 millió Ft	Telekterület	550 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	30%	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Alsórákos frekventált részén, csendes helyen mégis jó közlekedésnél eladó egy 550 nm-es építési telek. Utcafrontja 19 m, hosszúsága 29 m. Családház, vagy 4 lakásos társasház építhető rá. Eladó a mellette lévő telek is, hasonló paraméterekkel. A két telek összevonása esetén 9 lakás építhető.

Irányár: 129M 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/33869741>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

## MEGRENDELŐ

Megrendelő szám:	133/2024_1_megrendeles	Dátum:	2024.01.17.
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/170-1/2023	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:	EURO-IMMO EXPERT Kft
Címe:	1065 Budapest, Nagymező u 4
Kapcsolattartó elérhetősége:	Dr. Novák Zsolt, 0670/313-1751

## Árajánlat, árazás

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

## Munkavégzés helye / munka tárgya:

Intézmény neve:	
Ingtatlan címe:	1147 Budapest Czobor 51.
Munkavégzés ütemezésIG:	2024.01.15.
Munka tárgya:	Forgalmi értékbecslés megrendelése Ingatlan címe: Czobor u. 51. (Ilosvai Selymes tér 1/A) hrsz: 30666 rendeltetése: kivett lakóház, udvar nagysága: 675 m2A 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.