

Herczeg István
u. 61. sz. 10

a(z) ...-.../2019. ikt. sz. előterjesztés 3.a. melléklete

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Arany János utca 41. földszint 8. sz. alatti,
86609/0/A/8 helyrajzi számú**

**önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról,
és a vele egybenyitott**

**Budapest XV. kerület, Arany János utca 41. földszint alatti, 86609/0/A/12
helyrajzi számú**

önkormányzati tulajdonban levő üzlethelyiség ingatlanról



Készítette:

a



Palota-Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2019. március

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.1	Értékelési bizonyítvány	3
2.2	Értékelési bizonyítvány	4
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	5
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	5
3.2.	Az értékelés célja	5
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	6
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	6
4.2.	Az ingatlan leírása	6
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	6
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	6
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	7
4.2.4.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	8
4.2.5.	A lakásingatlan bemutatása	9
4.2.6.	Az üzlethelyiség bemutatása	9
5.	Az ingatlan értékelése	10
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	10
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	10
5.3.	Az értékek levezetése	11
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	11
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	13
7.	mellékletek:	14

2.1 ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Arany János utca 41. földszint 8.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 886609/0/A/8

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, értékesítés céljára

A megállapított érték:

6.910.000,-Ft azaz Hatmillió-kilencszáztízezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2019. március 27.

Az értékelés fordulónapja: 2019. április 8.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt. Szabados András
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6. felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
ÉRTÉKBECSLÉS 01167/1992



2.2 ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Arany János utca 41. földszint

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 886609/0/A/12

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, értékesítés céljára

A megállapított érték:

5.650.000,-Ft azaz Ötmillió-hatszázötvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2019. március 27.

Az értékelés fordulónapja: 2019. április 8.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt. Szabados András
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6. felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
ÉRTÉKBECSLÉS 01167/1992



3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86609/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Arany János utca 41. szám földszint 8. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan, és a vele egybenytott Budapest XV. 86609/0/A/12 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Arany János utca 41. szám földszint alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti üzlethelyiség ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, az Arany János utca és a Palánk utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt, a közelben és a mellékutcákban megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296), és az Eötvös utcában (125) és az Arany János utcában (25) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a társasház udvarán keresztül megközelíthető utcai és udvari tájolású lakás, és vele egybenyitott utcai tájolású, az épület sarkán elhelyezkedő üzlethelyiség. A sarkon levő bejáratot ablakra cserélték. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. Az Arany János utca ezen szakaszán átlagos mértékű közúti és átlag alatti gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, minkét utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 680 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon egy db 11 lakást és 2 helyiség ingatlant magába foglaló lakóépület található. Az épület utcafronton zárt sorú beépítéssel mindkét utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült U alakban 1923-ban. Az épület részben alápincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 11 db lakás, egy üzlethelyiség és egy pincei raktár (volt óvóhely) található benne. Az épület földszintes, magastetős, részben alápincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafal szerkezettel épült, téglatermésű sávalapozással, földeme borított gerendás fa földem. A tetőszerkezet kétállószerű fa szerkezetű nyeregtető cserépfedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés teljesen előregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Arany János utca
41. földszint 8.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86609/0/A/8

tulajdoni hányada: 32/419

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-8

a telek területe: 680 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

51,9 m²

ingatlan alapterülete: 32 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher-
és igénymentes

A Társasháztulajdont alapító okirat tartalmazza:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat
elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” megelőzi.”

4.2.4. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Arany János utca
41. földszint

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86609/0/A/12

tulajdoni hányada: 26/419

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: üzlethelyiség

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-8

a telek területe: 680 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

42,2 m²

ingatlan alapterülete: 26 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher-
és igénymentes

A Társasháztulajdont alapító okirat tartalmazza:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat
elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” megelőzi.”

4.2.5. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú utcai és udvari tájolású komfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	20,25 m ²		
	konyha	8,55 m ²		
	<u>zuhany + WC</u>	<u>3,00 m²</u>		
	összesen:	31,80 m ²	kerekítve:	32 m²

A falak a szobában és a konyhában vakoltak, festettek, a WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában hajópadló, a konyhában cementsimítás, a WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok nagyon lehasznált, teljesen felújítandó, cserélendő állapotúak. Az bejárati ajtó fa szerkezetű, cserélendő állapotban, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú. A szobából nyíló ajtóval egybe van nyitva a szomszédos üzlethelyiséggel.

4.2.6. Az üzlethelyiség ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség eredetileg utcai bejáratú volt, az épület sarkán levő bejáratúval. A lakással történő egybenyitás során a bejárati ajtót ablakra cserélték, a helyiség csak a lakásból megközelíthető. Egy helyiségből áll az ingatlan, **26 m²** alapterületű. A falak vakoltak, festettek, a padozaton laminált lap. A burkolatok lehasznált, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ablakok műanyag szerkezetűek megfelelő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség, fűtése gázkonvektorral történt, folyóvíz és melegvíz ellátás csak a lakásban van. A helyiség teljes felújítást igényel, leromlott állapotú. A helyiségből nyíló ajtóval egybe van nyitva a szomszédos lakással.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találok célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Az üzlethelyiség is leromlott állapotú.

A környék kiépülésekor, a múlt század első felében, a kisvárosi beépítés során sok kis üzlethelyiség, műhely került kialakításra, jellemzően a saroképületek sarkán. Azóta a kereskedelem, szolgáltatás stratégiája, formája jelentősen átalakult, különösen az elmúlt 25 év során. A környéken jelentős üzletközpontok épültek, a kisebb helyiségek a nagyobb forgalmat biztosító főútvonalakra koncentrálnak. A csendes mellékutcákban túlkínálat van kisebb üzlethelyiségekből, több helyen látni régóta bezárt, használaton kívüli helyiséget. Ingatlanforgalma gyakorlatilag csak a főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeknek létezik a környéken és a tágabb környezetben is. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből hasonló adottságú, főútvonalak mentén elhelyezkedő üzlethelyiségeket vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertes, földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A lakásingatlan értékelése

A vizsgált ingatlanok mind felújítandó állapotú földszinti lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	27	370	0	-10	333
Bp. XV. Molnár Viktor utca	41	456	0	-10	410
Bp. XV. Bocskai utca	40	373	0	-10	336
<i>Átlag:</i>					360

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 360 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

az épület és a lakás műszaki állapota -40 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -40 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$32 \text{ m}^2 \times 360.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 = 6.912.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **6.910.000,- Ft azaz Hatmillió-kilencszáztízezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

6.910.000,- Ft azaz Hatmillió-kilencszáztízezer forint.

A Bp. XV. Arany János utca 41. földszint 8. szám alatti 86609/0/A/8 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

6.910.000,-Ft azaz Hatmillió-kilencszáztízezer forint.

Az üzlethelyiség értékelése

A vizsgált ingatlanok mind üzlethelyiségek a XV. kerület környező részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Tátika utca	52	423	0	-10	381
Bp. XV. Rákos út	68	353	0	-10	318
Bp. XV. Illyés Gyula utca	37	541	0	-10	487
<i>Átlag:</i>					395

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 395 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

az épület és a helyiség műszaki állapota -30 %
gyérforgalmú területi elhelyezkedés -15 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -45 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$26 \text{ m}^2 \times 395.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 5.648.500,- \text{ Ft}$
összesen kerekítve: **5.650.000,- Ft** azaz Ötmillió-hatszázötvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

5.650.000,- Ft azaz Ötmillió-hatszázötvenezer forint.

A Bp. XV. Arany János utca 41. földszint alatti 86609/0/A/12 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke tehát:

5.650.000,-Ft azaz Ötmillió-hatszázötvenezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2019. április 8.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



dr. Erdélyi-Kincses Andrea
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.



tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/113089/2019
2019.04.01

BUDAPEST XV. KER.

Bölteület 86609/0/A/8 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Arany János utca 41. földszint. ajtó:8. "Felülvizsgálat" alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

Lakás	32	1 0	32/419	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.30				

2. bejegyző határozat: 34098/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülsívek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34098/1996/1996.01.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 34098/1996/1996.01.09

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST XV. KER. Hubay J. tér 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZET

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420190401101436kfbpraqpLfts-137688957-1-1...> 2019.04.01.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bonyhák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000904/113101/2019

2019.04.01

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86609/0/A/12 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Arany János utca 41. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	-----------------	-----------------

Üzlethelyiség	26	0 0	26/419	Önkormányzat
Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.30				

2. bejegyző határozat: 34098/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felületek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34098/1996/1996.01.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 34098/1996/1996.01.09

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST XV.KER. Hubay J. tér 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

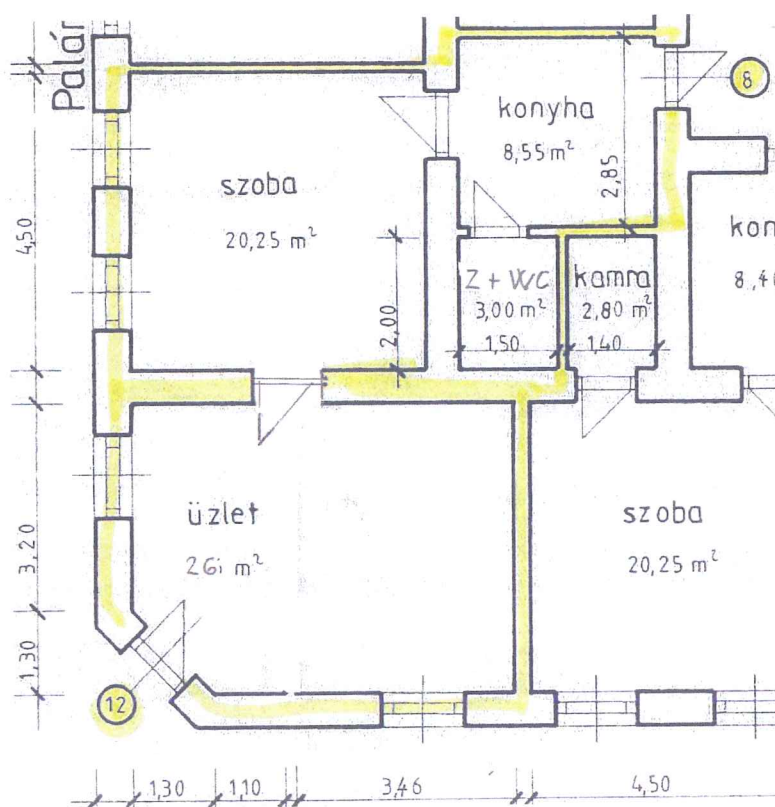
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

térkép:



Lakás és üzlethelyiség alaprajz:



Környezet:





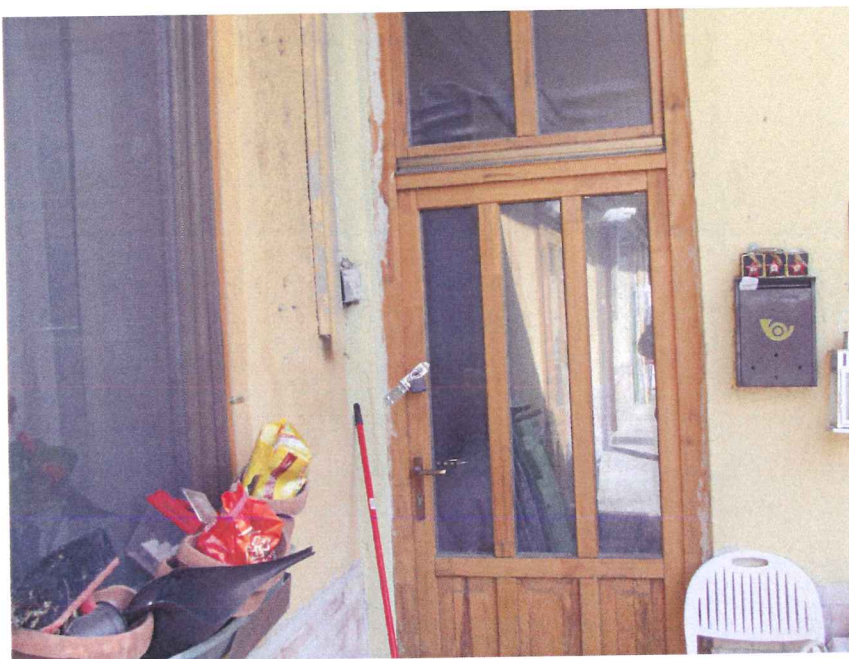
A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás és az üzlethelyiség bejárata:



A lakás:



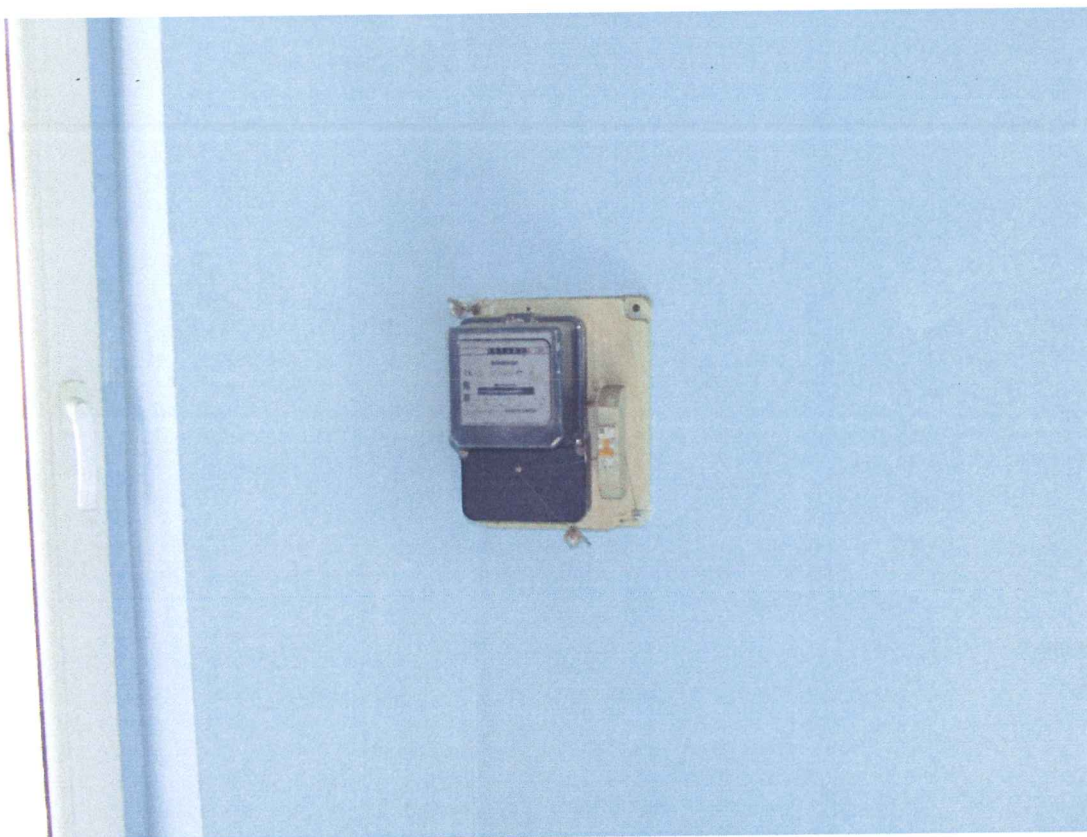






az üzlethelyiség:



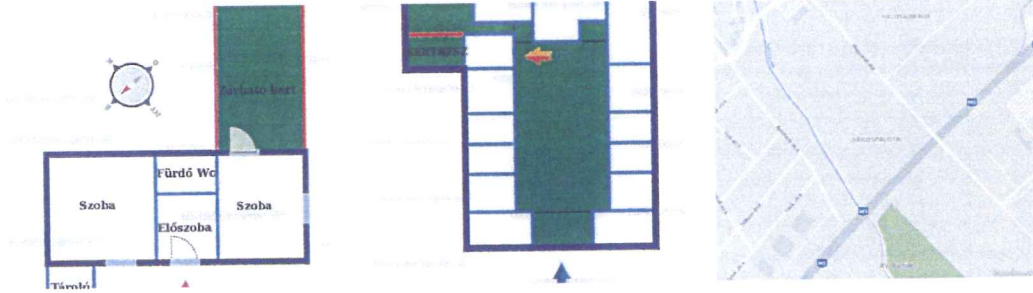


ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

2019.03.20.

Szabó Balázs ingatlanreferens 
(Duna House Damjanich utca)

Az: 2895 9302



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Tetőtér	nem tetőtéri
Vételár	9.99 M Ft	Típus	tégla építésű lakás
Alapterület	27 m ²	Ingatlan állapota	felújítandó
Szobák száma	1 + 2 fél	Építés éve	1950 előtt
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota)	Emelet	földszint
		Fűtés	egyéb
		Lift	nincs
		Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
		Tájolás	északkelet
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Eladó a XV. kerületben a Bethlen Gábor utcában egy saját kertrésszel rendelkező 27nm-es lakás. Az ingatlan a társasháztól különálló, de mégis hozzáépített épületben található. A lakás külső homlokzatát 2017-ben szigetelték. A nyílászárók és a bejárati ajtók cseréje szintén megtörtént. A belső állapot végleges kialakítása az új tulajdonosra vár. A lakás hátsó bejárata a 30 nm-es saját használatú kertre nyílik. Lehetőség van a kert teljes leválasztására is.

Az ingatlan Tulajdoni lapon 18 nm!

Referencia szám: LK466973



370 EFH/m²



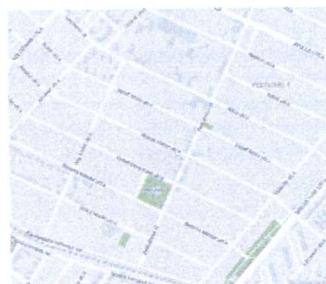
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet/28959302](https://www.ingatlan.com/ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet/28959302)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com (Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége)
A legtöbb ingatlan egy helyen.



2019.03.20.

92:28210979



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Tetőtér	nem beépíthető
Vételár	18.7 M Ft	Típus	háztér
Alapterület	41 m ²	Ingatlan állapota	közepes állapotú
Telekterület	150 m ²	Építés éve	1950 előtt
Szobák száma	1	Pince	nincs
Cím	Budapest, 15. kerület, (Pestújhely), Molnár Viktor utca	Épület szintjei	földszintes
		Fűtés	gáz (konvektor), cserépkályha
		Komfort	komfortos
		Parkolás	utca, közterület - ingyenes
		Kilátás	kertre néző
		Akadálymentesített	igen
		Rezsiköltség	25 000 Ft/hó
		Fürdő és WC	egy helyiségben
		Légkondicionáló	nincs
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Kicsi kert, cuki lakás, fiatalok első közös fészke vagy egyedülálló meleg otthona. Bármelyik célcsoportba is tartozik nem fog mellé. Ez a 41 nm-es jelenleg egy szoba konyhás, de könnyen alakítható, kedves otthon most eladóvá vált. A tulajdonos pár éve cserélte ki a nyílászárókat, a konyha és fürdő felújítást igényel. A lakáshoz közvetlenül kapcsolva tartozik egy kb 10 nmes helyiség, amiből bármi kialakítható. A 7 lakásos, jó közösségű társasház utolsó lakásaként az előtte lévő kertet csak a tulajdonos használta és itt két tároló is rendelkezésre áll. Ha van fantáziája, 18,7 Millió forintja és komoly szándéka, akkor kérem hívjon, nem fog csalódnii!

456 E Ft/m²



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado/haz/hazresz/budapest+15+kerulet/molnar+viktor+utca/28210979](https://www.ingatlan.com/ker/elado/haz/hazresz/budapest+15+kerulet/molnar+viktor+utca/28210979)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

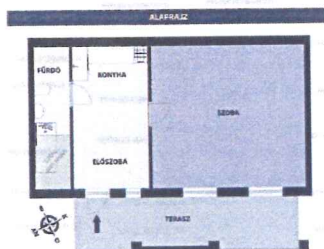
A legtöbb ingatlan egy helyen.

2019.03.20.

Cseh Rebeka ingatlanreferens
(RBK Ingatlan)



Az: 288 755 24



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	tégla építésű lakás
Vételár	14.9 M Ft	Erkély	13 m ²
Alapterület	40 m ²	Ingatlan állapota	felújítandó
Szobák száma	1	Épület szintjei	földszintes
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Bocskai utca	Emelet	földszint
		Fűtés	gáz (konvektor)
		Kilátás	kertre néző
		Akadálymentesített	igen
		Fürdő és WC	egy helyiségben
		Belmagasság	3 m vagy magasabb
		Tájolás	délnyugat
		Légkondicionáló	nincs
		Kertkapcsolatos	igen
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

XV. Rákospalotán, remek közlekedés mellett, a Bocskai utca elején, ELADÓ egy 40 m²-es földszinti lakás, melyhez tartozik egy 13 m²-es FEDETT TERASZ (veranda).

A LAKÁS ÉS AZ ÉPÜLET JELLEMZŐI:

A lakás jelenleg egy szobás, de könnyen MÁSFÉL vagy akár KÉT SZOBÁSSÁ ALAKÍTHATÓ. Pár évvel ezelőtt a konyhát felújították, de egyéb tekintetben felújítást igényel. Kis fantáziával nagyon hangulatos kis otthon alakítható ki belőle!

A lakás egy 5 lakásos egyszintes házban található, mely egy 1200 m²-es telken fekszik, amely osztatlan közös tulajdonban van.

MŰSZAKI INFORMÁCIÓ:

A lakás fűtését egy gázkonvektor biztosítja, melegvíz ellátása villanybojlerrel megoldott. Fűtésének

373 EF/m²

korszerűsítésére kiváló alternatíva a parapetes konvektor helyére beszerelhető Mika minikazán, melynek beszerelését követően egyszerűen kialakítható a radiátoros központi fűtési rendszer.

Ajánlom mindenkinek aki egy JÓ HANGULATÚ OTTHONT KERES, JÓ KÖZLEKEDÉS MELLETT, de annak is aki befektetési céllal keres könnyen kiadható ingatlant!
Az ingatlan tehermentes és azonnal birtokba vehető. Készpénzes vásárlás lehetséges!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet+bocskai+utca/28875524](https://wwwingatlan.com/ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet+bocskai+utca/28875524)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

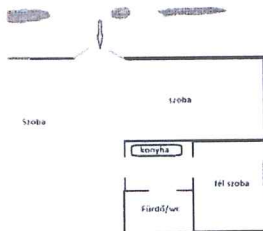
Az ingatlanok közötti leggyorsabb

2019.04.01.

Komondi Edit ingatlanreferens

(City Centrum Ingatlaniroda)

42 28827683



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség
Vételár	22 M Ft	Építés éve	1950 előtt
Alapterület	52 m ²	Épület szintjei	3
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Tátika utca 8	Minimum bérelhető terület	nincs megadva

XV. kerület kertvárosi részen, közel a Mézeskalács térhez és a Kolozsvár utcához, mégis csendes parkos környezetben található az ingatlan, a Tátika utcában.

Felújítandó!

De, ár-érték arányban kiváló vétel lehet, amennyiben:

- üzlethelyiséget

-irodát keres?!

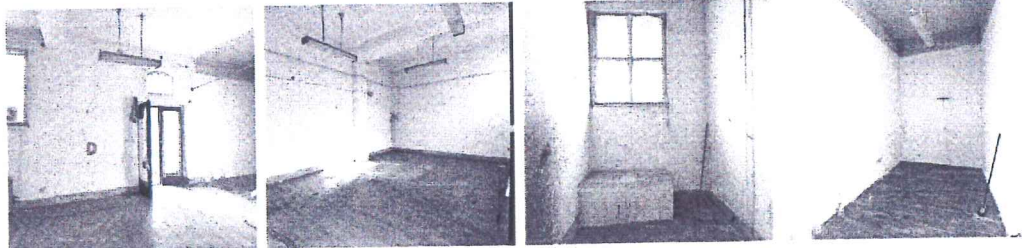
vagy kiadható lakást vásárolna, akár 2 kisebb, belső két szintes! garzont is kialakíthat belőle!

Víz, gáz, csatorna van az ingatlanban.

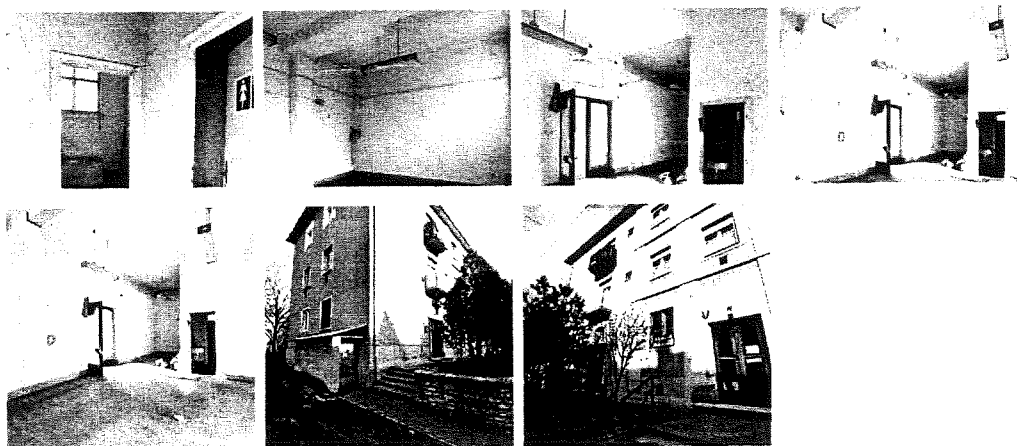
Igény esetén , az épület alatt található 50-60 nm-es pince is bérelhető hozzá a háztól (külön bejáráttal és leválasztott!)

További kérdésekkel, megtekintéssel kapcsolatban, állok rendelkezésére a hét minden napján!
Komondi Edit

IÁ:22 millió Ft



423 EF4/m²



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+15+kerulet+tatika+utca+8/28827683](https://www.ingatlan.com/ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+15+kerulet+tatika+utca+8/28827683)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

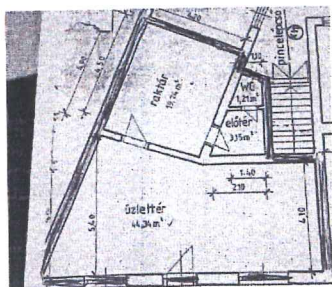
ingatlan.com

A legjobb ingatlanok és szolgáltatások

2019. 04. 01.

(Homeland) 

Az - 27897365



Ajánlat eladásra kínált ingatlan
Vételár 23.99 M Ft
Alapterület 68 m²
Cím Budapest, 15. kerület,
(Rákospalota), Rákos út

Típus utcai bejáratos
üzlethelyiség
Építés éve 1950-1980 között
Épület szintjei földszintes
Akadálymentesített nem
Légkondicionáló van
Minimum bérelhető terület nincs megadva

ÁR LESZÁLLÍTÁS MÉG 7 NAPIG!!!!!!

SAJÁT VÁLLALKOZÁSBA KEZDENE? DE NEM TUDJA MERRE INDULJÓN? BEVEZETETT ÉLELMISZER JELLEGŰ VEGYES KISKERESKEDÉS, ÖNÁLLÓ KERTTEL és KOCSIBEÁLLÓVAL, AKÁR CÉGGEL EGYÜTT ELADÓ!!!!

Eladó XV. kerületben, Rákospalotán a forgalmas /üzleti szempontból/ Rákos úton egy 35 éve bevezetett és sikeresen működő élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedésű üzlet. Az üzlet NAGY LÉTSZÁMÚ VEVŐKÖRREL és BESZÁLLÍTÓI KÖRREL RENDELKEZIK. Az ingatlan UTCA FRONTI, tehát könnyen megközelíthető. A környéken a parkolás ingyenes/ mindig van szabad hely/ ezért az ide érkező vevők kényelmesen vásárolhatnak.

Az üzletbe belépve a tágas közel 45m²-es eladó térbe érkezünk, és innen tudjuk megközelíteni a többi mellékhelyiséget, mint raktár /20m²/, toalett és a konyha /4m²/ . Az üzletben 8 állású kamerarendszer működik ami a vételár részét képezi. Az üzlet összközműves, a meleget a központi kazán biztosítja, a nyári melegben pedig a klíma ad enyhülést. A közös költség 26000 ft, amely magába foglalja a víz és csatorna használati díjat illetve a szemét szállítást. Az üzlethez 25m²-es pince, illetve saját kert rész tartozik aminek használati engedélye van.

Amennyiben felkeltettem az érdeklődését, hívjon akár hétvégén is, és megmutatom ezt a remek üzleti lehetőséget.

AKCIÓSAN CSAK PÁR NAPIG ELÉRHETŐ!!!!!!

irányár: 23,99Mft

353 EFH/m²



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+uzlethelyiseq/utcai-bejaratos-uzlethelyiseq/budapest+15+kerulet+rakos+ut/27897365](https://www.ingatlan.com/ke/elado+uzlethelyiseq/utcai-bejaratos-uzlethelyiseq/budapest+15+kerulet+rakos+ut/27897365)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

A legelső ingatlan egyenesen

2019.04.01.

Gombkötő Péter ingatlanreferens
(Mizu Ingatlan)

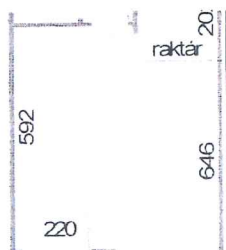
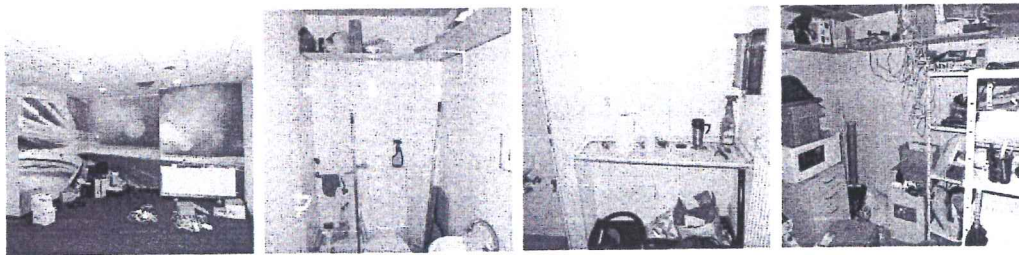
MIZU
INGATLAN

AZ 28765769



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség
Vételár	20 M Ft	Építés éve	1981-2000 között
Alapterület	37 m ²	Épület szintjei	4
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Illyés Gyula utca	Légkondicionáló	van
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Rákospalotán az Illyés Gyula utcában eladó egy utcai bejáratos üzlethelyiség.
Az üzlethelyiség 37 nm-es, amiből 30 nm az eladótér, 4 nm a raktár és 2,5 nm a wc, mosdó és annak előtere.
Fűtése cirkó, a helyiségben klíma is van. Közös költség 4.800 Ft. Jelenleg az üzletben bérlő van, aki szívesen
maradna. Az épület rendezett. Buszmegálló a ház előtt.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xy-ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+15+kerulet+illyes+gyula+utca/28765769](https://www.ingatlan.com/xy-ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+15+kerulet+illyes+gyula+utca/28765769)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

541 EKH/m²