

a(z) ...-.../2019. ikt. sz. előterjesztés 5.a. melléklete

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 86/B. földszint 5. sz. alatti,
86606/0/A/5 helyrajzi számú**

önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlanról



Készítette:

a

 **Palota-Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2019. március

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 86/B.
(Arany János utca 36.) földszint 5.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 86606/0/A/5

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

8.710.000,-Ft azaz Nyolcmillió-hétszázötvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2019. március 19.

Az értékelés fordulónapja: 2019. április 8.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

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

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyoni értékelő
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. 86606/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 86/B. (AranyJános utca 36.) földszint 5. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlan 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 Újfalú részén, a Beller Imre utca és az Arany János 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, és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A sarkon autóbusz megálló van (25), de a Rákos úton levő autóbusz megállók (5, 24, 224, 296) is pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, udvari (kertből nyíló) bejárattal, de utcára nyíló ablakokkal. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. Az Beller Imre utca és az Arany János utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, mindkét utcára a járdavonalra épített L alakú lakóház határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken járdavonalra zárt sorúan épített L alakú, földszintes lakóépület áll. Az épület hagyományos téglá szerkezetű, részben alápincézett (az Arany János utcai fronton), magastetős. A társasházban 6 db lakás, és 1 db nem lakás célú helyiség található. A lakóház az 1920-as években épült, téglasávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel. A födém szerkezet a pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózza és vakolva. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű nyeregteretű, cserép és palafedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A külső homlokzat vakolt, téglá lábazattal, az Arany János utcai fronton felújított, a Beller Imre utcai fronton nagyon rossz állapotú, hiányos. Az épület az Arany János utcai oldalán felújított, a Beller Imre utcai fronton felújítandó, elhanyagolt állapotú. Az értékelés tárgyát képező lakás a Beller Imre utcai fronton található.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Beller Imre utca
86/B. (Arany János utca 36.) földszint 5.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86606/0/A/5

tulajdoni hányada: 956/10 000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-8

a telek területe: 837 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

80,01 m²

ingatlan alapterülete: 44 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

bérlője: üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú komfortos lakás. Négy helyiségből álló ingatlan, de csak az utcai tájolású szoba és az előszoba rendelkezik ablakokkal, a fürdőszobára és a konyhára az alaprajzi kialakítás miatt nem nyitható ablak.

| | | | |
|---------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------------|
| A lakás helyiségei: | szoba | 23,75 m ² | |
| | előszoba | 5,49 m ² | |
| | fürdőszoba | 2,30 m ² | |
| | konyha | 9,10 m ² | |
| | <u>pincerekesz</u> | <u>3,25 m²</u> | |
| | összesen: | 43,89 m ² | kerekítve: 44 m² |

A falak a szobában vakoltak, tapétával fedettek, a többi helyiségben festettek, az előszobában részben lambériával, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, az egyéb helyiségekben mázas kerámia, a burkolatok nagyon lelakott, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és az ablak fa szerkezetűek, cserélendő állapotban, kivéve az utca két műanyag ablakot. A falakon felszívódó faldnedvesedés, vakolathullás tapasztalható, az előszobában a plafon egyrésze lehullott. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése cserépkályhával történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. 2015. februárja óta üresen áll, a lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott.

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 találom 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. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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) nem, burkolatokkal csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

| | |
|--|--------------|
| az épület és a lakás műszaki állapota | -30 % |
| kedvezőtlen alaprajzú sötét lakás | -15 % |
| Alapárat módosító tényezők összesített hatása | -45 % |

A forgalmi érték kiszámítása:

$$44 \text{ m}^2 \times 360.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 8.712.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **8.710.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-hétszázötvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

8.710.000,- Ft azaz Nyolcmillió-hétszázötvenezer forint.

A Bp. XV. Beller Imre utca 86/B. (AranyJános utca 36.) földszint 5. szám alatti 86606/0/A/5 helyrajzi számú lakásingatlan értéke tehát:

8.710.000,-Ft azaz Nyolcmillió-hétszázötvenezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást 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., Boznyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285633/2017

2017.08.30

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 86606/0/A/5 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Arany János utca 36. földszint. ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"
1152 BUDAPEST XV. KER. Beller Imre utca 86/B. földszint. ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma egyes/Eél | eszaki hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|---|----|-----|-----------|---------------|
| lakás | 44 | 1 0 | 956/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 32084/2/2013/13.01.08 | | | | |

1. bejegyző határozat: 32084/2/2013/13.01.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32084/2/2013/13.01.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/06.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

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

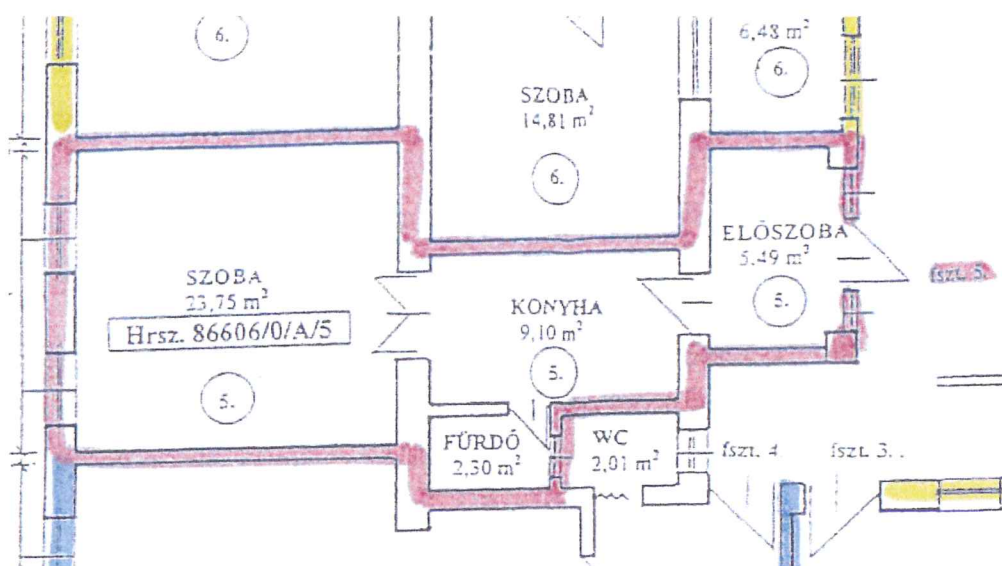
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320170830091016EiWfxajtQauz-81244857-1-8...> 2017.08.30.

térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:





A ház bejárata:



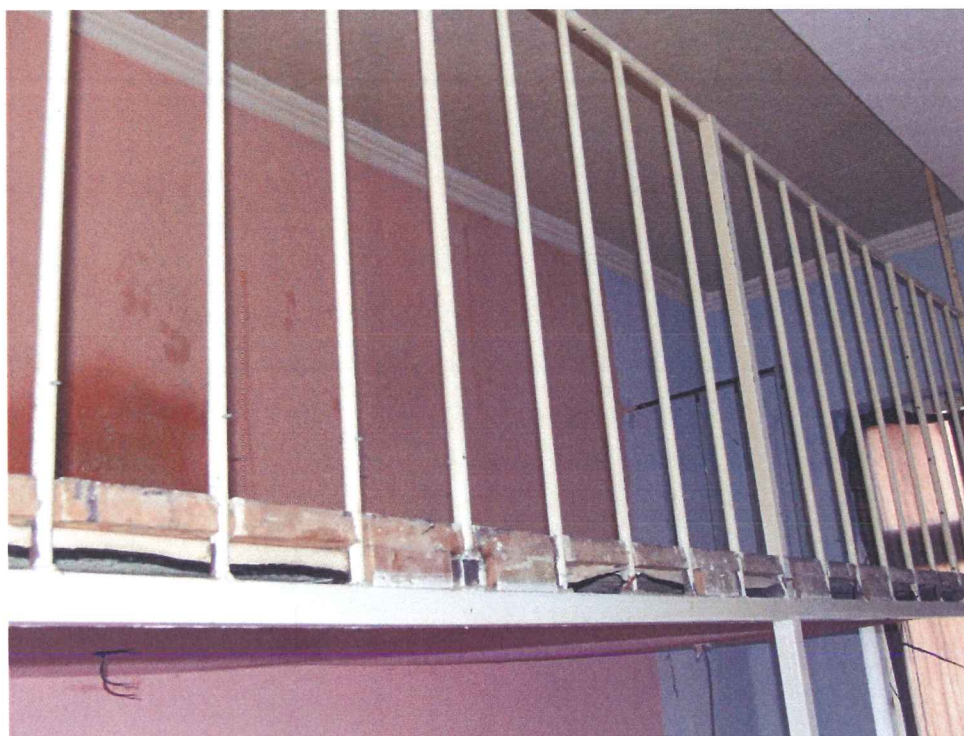
Az ingatlan kertje:



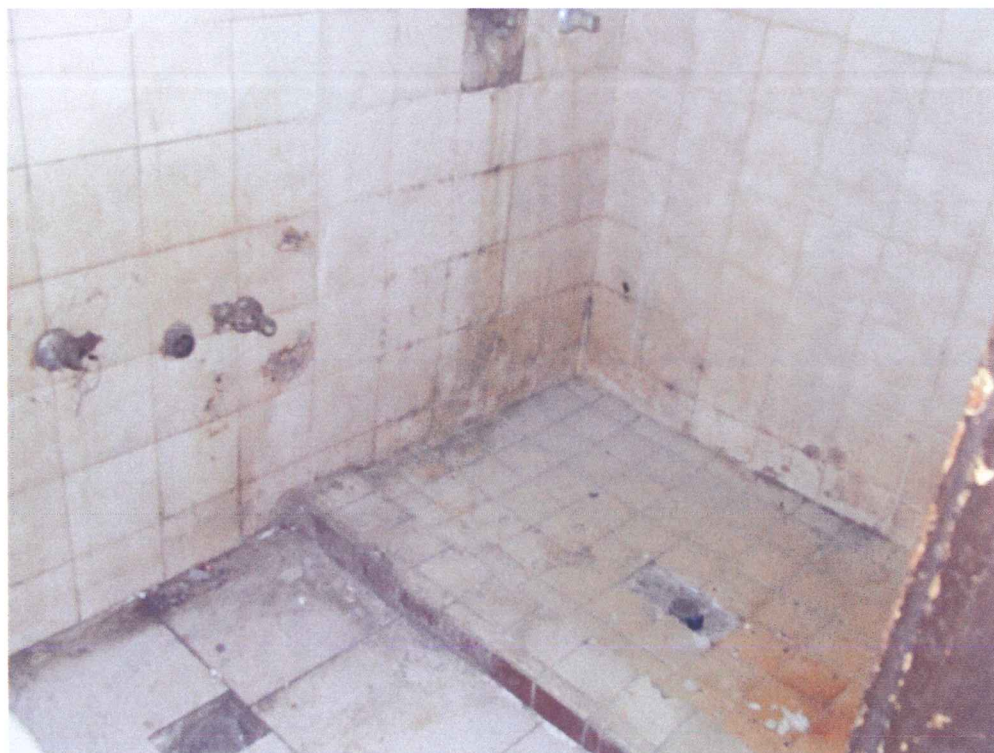
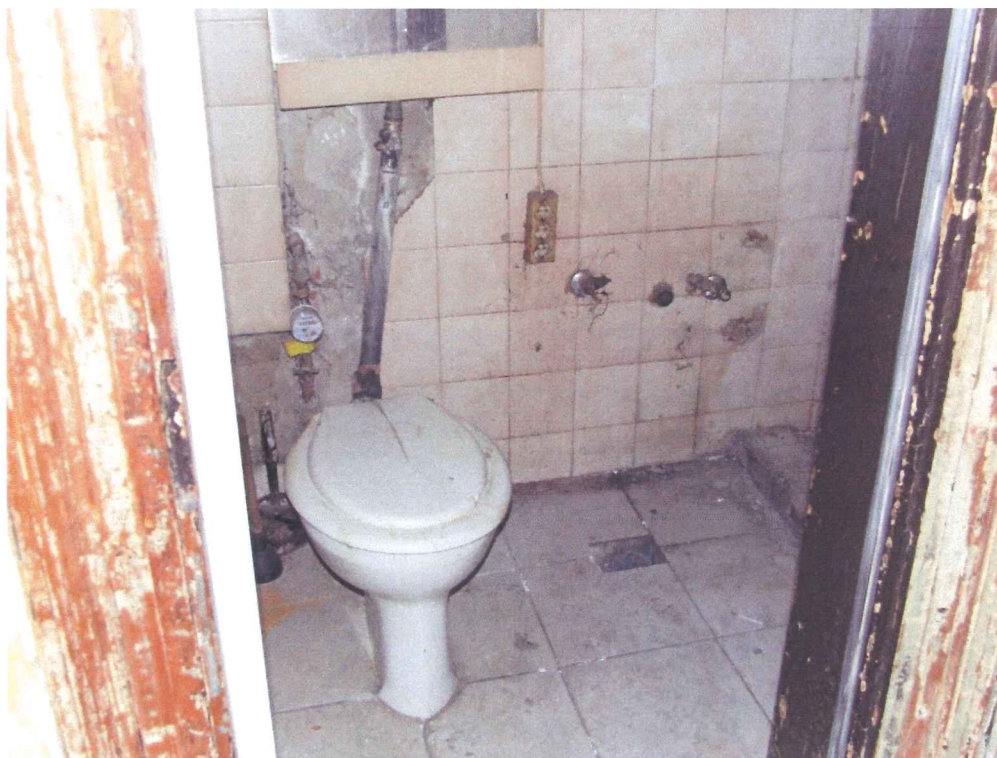
A lakás bejárata:



A lakás:





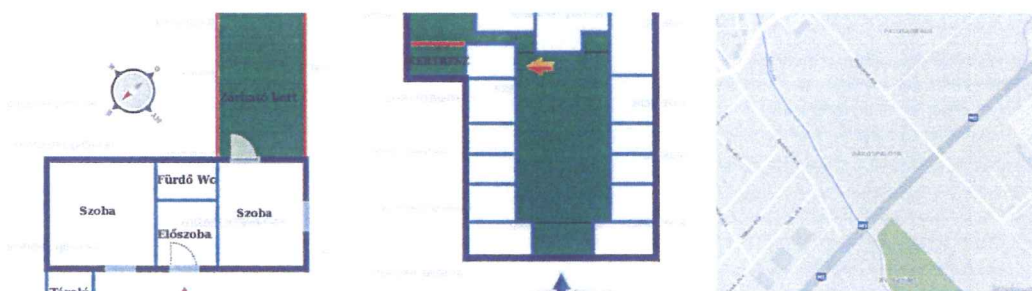


ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

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 félfő | 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 társasházról 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 Ft/m²



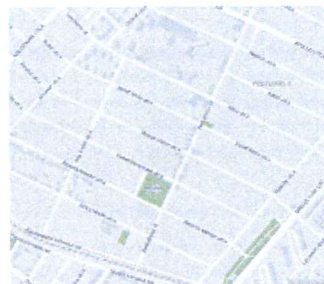
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet/28959302](https://wwwingatlan.com/ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+15+kerulet/28959302)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

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



2019.03.20.

Az: 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 kert csak a tulajdonos használta és itt két tároló is rendelkezésre áll. Ha van fantáziája, 18,7 Milliő forintja és komoly szándéka, akkor kérem hívjon, nem fog csalódnii!

456 Eft/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.

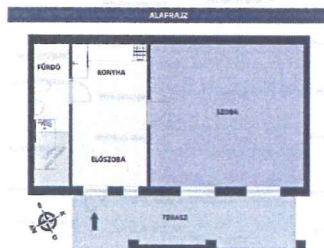
ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

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/teqla-epitesu-lakas/budapest+15+kerulet+bocskai+utca/28875524](https://wwwingatlan.com/elado+lakas/teqla-epitesu-lakas/budapest+15+kerulet+bocskai+utca/28875524)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.