

a(z) ...../2019. ikt. sz. előterjesztés 9.a. melléklete

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Klebelsberg Kunó utca 64. földszint 5. sz. alatti,  
82803/0/A/5 helyrajzi számú**

**önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2019. március

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A lakásingatlan bemutatása	6
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Klebelsberg Kunó utca  
64. földszint 5.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 82803/0/A/5

**Az értékelés célja:**  
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:**  
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
értékesítés céljára

**A megállapított érték:**

2.720.000,-Ft azaz Kettőmillió-  
hétszázhuszezer forint.

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2019. március 18.

**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 ingatlanvagyon 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. 82803/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Klebelsberg Kunó utca 64. szám földszint 5. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás 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 Pestújhely részén, a Klebelsberg Kunó utca Pestújhelyi út és Thököly út közötti szakaszán, 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 Pestújhelyi úton (124) és a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Klebelsberg Kunó utca ezen szakaszán átlag alatti 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 telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

Az ingatlanon 3 méteres előkert mögött 1926-ban oldalhatárra épült földszintes magastetős lakóépület található. A társasházban 6 db lakás található. Az épület téglalap - terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű, az utcafronton kontyolt, süllyesztett nyereg tető, a hátsó, oldalhatárra épült részen bakdúcos gerendavéges félnyereg tető azbesztcement síkpalával fedve. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület egyszerű szerkezettel, gyenge állaggal épült.

#### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Klebelsberg Kunó utca 64. földszint 5.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 82803/0/A/5

tulajdoni hányada: 20/186

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lke-1/HZ-1

a telek területe: 716 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

77,0 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 20 m<sup>2</sup>

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

#### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület hátsó, oldalhatáron álló részének földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfortos lakás. A lakás 20 m<sup>2</sup>-es szoba konyha fürdő+WC helyiségekből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	12,80 m <sup>2</sup>	
	fürdő +WC	2,65 m <sup>2</sup>	
	<u>konyha</u>	<u>4,90 m<sup>2</sup></u>	
	összesen:	20,35 m <sup>2</sup>	kerekítve: <b>20 m<sup>2</sup></b>

A falak a szobában vakoltak, fűrészporos tapétával fedettek, festettek, az egyéb helyiségekben festettek, részben csempével fedettek. A padozaton a szobában padlószőnyeg, a konyhában PVC, a fürdőben mázas kerámia. A burkolatok felújítandó állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt, melegvíz ellátása villanybojlerrel. A lakás állapota lelakott, felújítandó. 2014. áprilisától üresen áll.

## 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, felújított részei házilagos kivitelezésűek, szakszerűtlenek. 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 <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
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>					<b>360</b>

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/m<sup>2</sup>

#### Alapárát 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 -50 %

**Alapárát módosító tényezők összesített hatása -50 %**



A forgalmi érték kiszámítása:

$$20\text{m}^2 \times 360.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,50 = 3.600.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **3.600.000,- Ft** azaz **Hárommillió-hatszáz ezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**3.600.000,- Ft** azaz **Hárommillió-hatszáz ezer forint.**

A Bp. XV. Klebelsberg Kunó utca 64. földszint 5. szám alatti  
82803/0/A/5 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

<p><b>3.600.000,-Ft</b> azaz <b>Hárommillió-hatszáz ezer forint.</b></p>
------------------------------------------------------------------------------

## 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:



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

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

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., Bozaykór tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/288945/2017  
2017.09.01

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 82803/0/A/5 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Klebelsberg Kunó utca 64. földszint, ajtó:5. "Felülvizsgálat eljárási"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	egyeszt./Éél	személyi hányad	tulajdoni forma
Lakás	20	1	0	20/186	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999990/1999/1999.03.18

2. bejegyző határozat: 500015/10/1998/1998.01.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felhatalmazások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 211923/1995/1995.11.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Hubay János 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

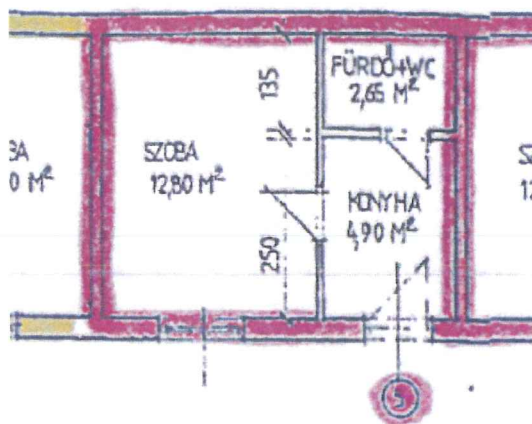
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420170901085838arfq7oOfaiTz-115863389-1-...> 2017.09.01.

térkép:



lakás alaprajza:





Környezet:





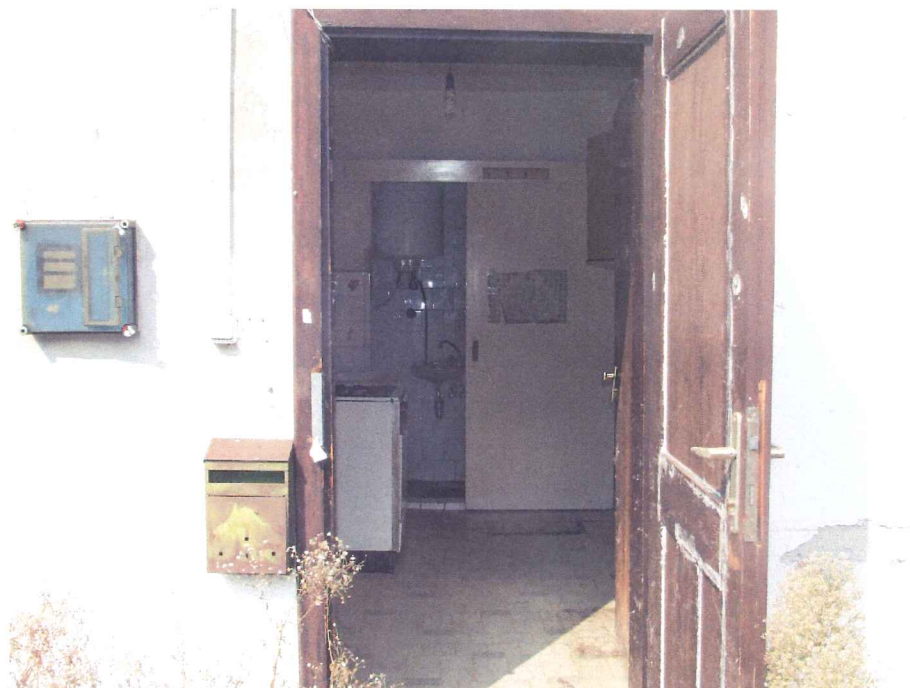
Az ingatlan bejárata:



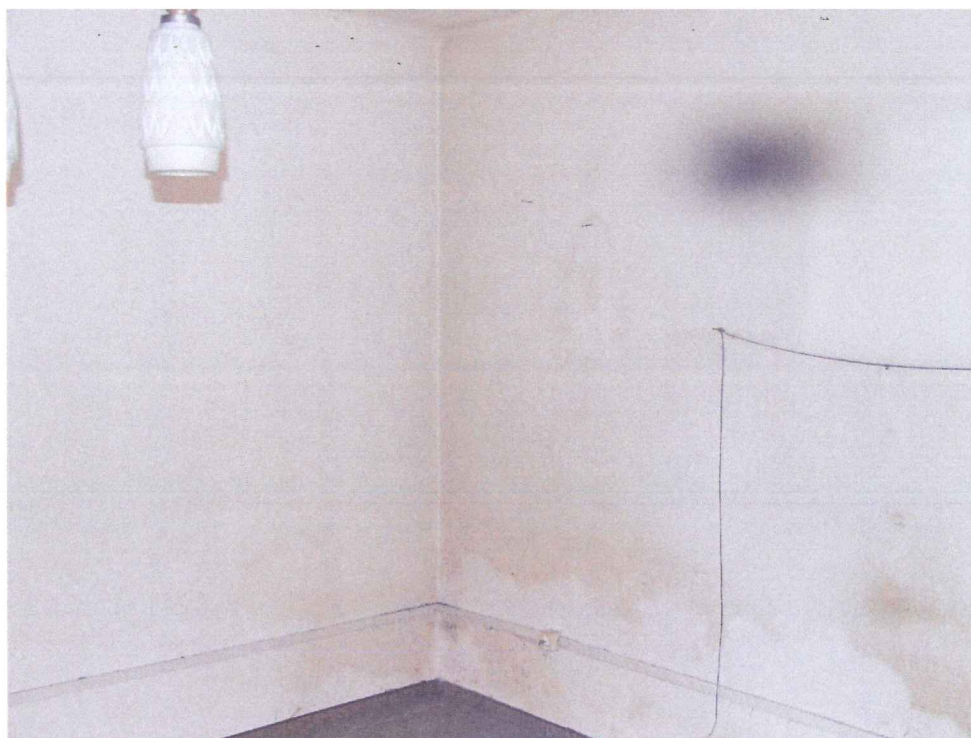
Az udvar:



A lakás:











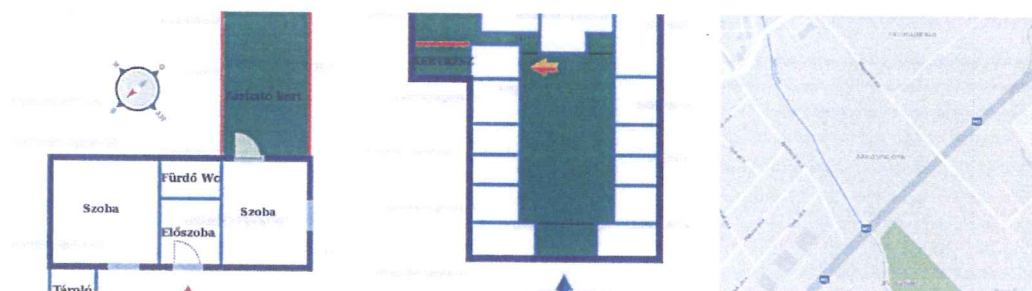
**ingatlan.com**

A legtöbb ingatlan egy helyen.

2019.03.20.

Szabó Balázs ingatlanreferens   
(Duna House Damjanich utca)

Az: 2895 9302



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



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

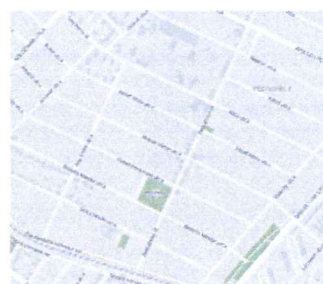


**ingatlan.com** (Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége)  
A legtöbb ingatlan egy helyen.



2019.03.20.

Az: 28210979



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



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**

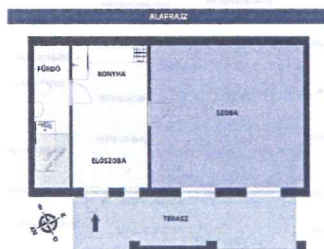
A legtöbb ingatlan egy helyen.

2019.03.20.

Cseh Rebeka ingatlanreferens  
(RBK Ingatlan)



Az: 288 755 24



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

XV. Rákospalotán, remek közlekedés mellett, a Bocskai utca elején, ELADÓ egy 40 m<sup>2</sup>-es földszinti lakás, melyhez tartozik egy 13 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, amely osztatlan közös tulajdonban van.

#### MŰSZAKI INFORMÁCIÓ:

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

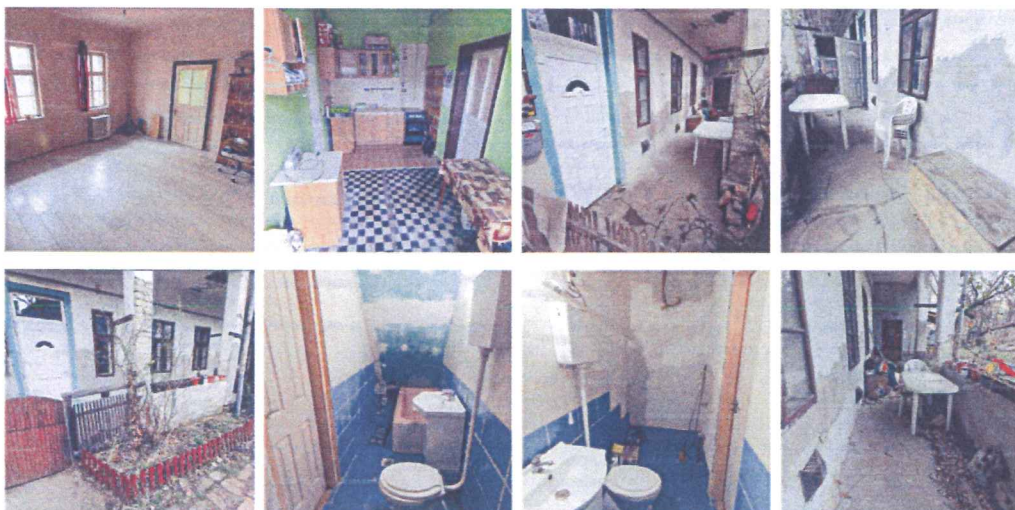
373 EF/m<sup>2</sup>



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.