

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bocskai u. 90-92. fsz. 8. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

2022 SZEPT 14.  
Átvette: 

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87164/0/A/15 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bocskai u. 90-92. fsz. 8. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlanban 31 db lakás és 6 db helyiség található, melyből 13 db lakás és 1 db helyiség van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 474/1063. A társasházi jelentős önkormányzati osztulajdoni hányadra tekintettel, csak a rendkívül rossz állapotban lévő, jelen előterjesztés szerinti lakás elidegenítése javasolt. Az önkormányzati osztulajdoni hányad az elidegenítést követően 443/1063-ra változik.

**Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 11.510.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 2.224.008 Ft** (ebből: 599.450 Ft telek, 1.624.558 Ft épület)

### Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bocskai u. 90-92. ingatlanról

#### Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	13/18
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/5
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	474/1063
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	31/1063
Megnevezés	Lakás
Telek területe	1206 m <sup>2</sup>
Építés éve	1914.
Épület szintjei	földszint, 1 emelet, részben alápincézett
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk VAN.	

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca Arany János utca és Szerencs utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található, téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű.

### Bocskai u. 92. fsz. 8. számú lakás

#### A fsz. 8. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 87164/0/A/15
----------------	--



Cím	Bocskai u. 90-92. fsz. 8.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Lakás területe	31 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiség: - szoba - konyha - fürdő+wc
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Teljes felújítást igénylő, nagyon leromlott állapotú.
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárátú lakás.

A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

#### A fsz. 8. számú lakás pénzügyi paraméterei

Földterület forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	11.510.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2020.07.09.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +134.026 Ft 2006-ban +17.410 Ft 2008-ban +176.825 Ft 2008-ban +35.365 Ft 2010-ben +720.573 Ft 2010-ben +842.875 Ft 2016-ban +229.109 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	8.295.620 Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	599.450 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.624.558 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. szeptember 1.**

A több, mint két éve üresen álló, rossz műszaki állapotú ingatlant javasolom pályázat útján történő elidegenítésre, ezáltal is segítve a 2022. évi költségvetésben szereplő, ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését.

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>
Tekintettel arra, hogy a társasházban az Önkormányzat kisebbségben van, <b>javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.</b>
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
A telken maximum 6 rendeltetési egység lenne elhelyezhető, de kialakult állapotként 15 egység helyezkedik el az ingatlanon. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatok alapján a lakás építési helyen kívül

fekszik, így annak további bővítése csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használata továbbra is lehetséges.

**Az ingatlan elidegenítését javaslom.**

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni.”

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek [...] egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, [...] forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:  
(7) bekezdés „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölhető a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra [...] nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. szeptember „14...”

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester



**1. Mellékletek:**

1. számú melléklet: Bocskai u. 90-92. fsz. 8. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Bocskai u. 90-92. fsz. 8. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Bocskai u. 90-92. fsz. 8. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2022. szeptember *14*

Aláírás:.....



**3. Bizottságok:**

Pénzügyi Bizottság

**4. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2022. szeptember *14*

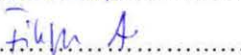
Aláírás:.....



**5. Jegyzői láttamozás:**

2022. szeptember *14*

Aláírás:.....



**6. Meghívandók:**

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

**7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.**

## Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 83356/0/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bocskai u. 90-92. fsz. 8. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 11.510.000 Ft, azaz tizenegymillió-ötszáz tízezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2022. szeptember 21. (döntésre)

2022. december 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. február 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

### Jogsabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) bekezdés; és (4) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2022. SZEPT. 1. k.  
Átvette: 

.....nyességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....

2022. SZEPT. 1. k. hó .....-n



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/279556/2022

2022.08.31

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület 87164/0/A/15 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 90-92. Földszint. ajtó:8.  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	31	1 0	31/1063	önkormányzati

Bejegyző határozat: 125391/4/2018/18.09.20

2. bejegyző határozat: 500015/810/1998/98.04.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott felüliségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34082/1996/1996.01.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 34082/1996/1996.01.09

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 46

Helyrajzi szám: 87164

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1206
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	lkresen csatlakozó	3
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 78.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	8 295 620
F 18	Becsült érték	2019	9 637 294

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 46

Helyrajzi szám: 87164

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 11 676 922	11 676 922
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 2 510 929	9 165 993
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 870 373	8 295 620

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 46

Helyrajzi szám: 87164

Sorszám: 2

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	lkresen csatlakozó	3
F 09	A telek beépítettségi foka:		78.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	870 373
F 18	Becsült érték	2019	870 373

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 46

Helyrajzi szám: 87164

Sorszám: 2

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 870 373	870 373

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 46

Helyrajzi szám:

87164

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házsám:	Bocskai utca 90-92	
I 05		Út, utca, házsám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	1206
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:			
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Nincs védetség		1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 46

Helyrajzi szám:

87164

I

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		38 351 207
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		107 088 096
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 11. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 46

Helyrajzi szám: 87164

A/15

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca 90-92		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház: 92	Földszint	ajtó: 8.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	31
L 04		közös tulajdoni hányada:	31/1063	
L 05	A lakásból résztulajdon:		31/1063	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmerővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	20.9
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	7.9
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	2
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	30.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	30.8

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 11./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 46

Helyrajzi szám: 87164

A/15

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	2 156 183
L 43	Becsült érték	2016	6 556 273
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 11./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 46

Helyrajzi szám: 87164

A/15

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 134 026	134 026
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 17 410	151 436
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 176 825	328 261
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 35 365	363 626
L 42.5	Bruttó érték változás	2010	+ 720 573	1 084 199
L 42.6	Bruttó érték változás	2010	+ 842 875	1 927 074
L 42.7	Bruttó érték változás	2016	+ 229 109	2 156 183

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Ingatlan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105  
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény  
 Tértiveénnyel  
 Könyvön keresztül kézbesítve
- Elsőbbségi  
 Ajánlott  
 Sajátkezü átvétel

**Budapest Főváros XV. Kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Iroda  
vagyongazdálkodási csoport  
Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási csoportvezető  
részére  
BUDAPEST**

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!***Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Bocskai utca 92. földszint 8.</b>	Hrsz: <b>87164/0/A/15</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>31/1063</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>31 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>31</b>	<b>6</b>	<b>814</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>13</b>	<b>1</b>	<b>474/1063</b>

A társasház ingatlan Tarsasháztulajdont alapító okirata tartalmazza:

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

**Az ingatlan ismertetése:**

Az ingatlanon középső főfallal elválasztottföldszint + 1 emeletes, magastetős, függőfolyosós, részben alápincézett iker lakóépület épült 1914-ben. Az épület hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra hézagosan zártan, és a telek közepére épült. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó építésű. Alapozása téglatermésű sávalap. Az épületnek talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hossz- és harántfőfalas rendszerben, mészhomok téglából épült. A földem a pince felett poroszsüveg boltozat, a földszint felett fa szerkezetű, csapos gerenda földem, a záróföldem borított

Adószám: 10706996-2-42

oldal 1 / 1

Cégjegyzék: 01-10-041768

Ügyfélfogadás: Hétfő: 13<sup>30</sup>-17<sup>30</sup>-ig; Szerda: 8<sup>00</sup>-15<sup>30</sup>-ig; Péntek: 8<sup>00</sup>-11<sup>30</sup>-ig



gerendafödém padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék kétállószerű nyeregterítő, cserép fedéssel.

A lakás 31 m<sup>2</sup>-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	20,90 m <sup>2</sup>	
	konyha	7,90 m <sup>2</sup>	
	fürdő + WC	2,00 m <sup>2</sup>	
	összesen:	30,80 m <sup>2</sup>	kerekítve: <b>31 m<sup>2</sup></b>

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padlazon a szobában hajópadló, a konyhában laminált lap, a fürdőben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó műanyag újszerű állapotban, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Tekintettel arra, hogy a társasházban az Önkormányzat kisebbségben van, **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. szeptember 2.

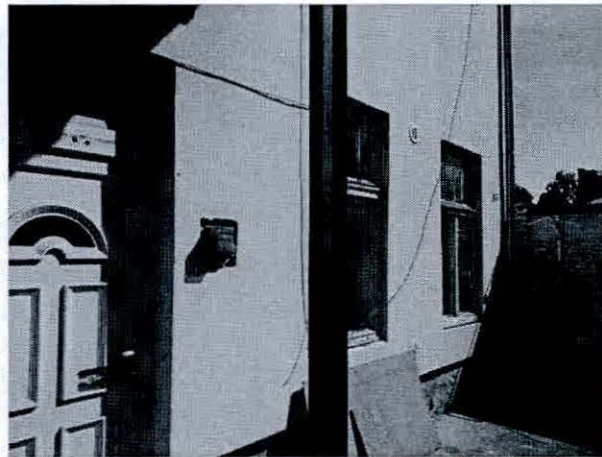
Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bocskai utca 92. földszint 8. sz. alatti,  
87164/0/A/15 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő  
lakásingatlanról.**



**Készítette:**

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**  
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.**

---

**Budapest, 2022. szeptember**

## 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:** Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bocskai utca 92. földszint 8.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 87164/0/A/15

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

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

**A megállapított érték:**

**11.510.000,-Ft azaz Tizenegymillió-  
ötszázötvenezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. augusztus 31.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022. szeptember 1.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**Készítette:**

**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. 87164/0/A/15 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 92. szám földszint 8. 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 Rákospalota Újfalu részén, a Bocskai utca Arany János utca és Szerencs utca 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 96, 224, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárattal udvari lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bocskai 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**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1206 m<sup>2</sup>.

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

Az ingatlanon középső főfallal elválasztott földszint + 1 emeletes, magastetős, függőfolyosós, részben alapincézett iker lakóépület épült 1914-ben. Az épület hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontonra, járdavonalra hézagosan zártan, és a telek közepére épült. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglalap építésű. Alapozása téglatermésű sávalap. Az épületnek talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hossz- és harántfőfalas rendszerben, mészhomok téglából épült. A földem a pince felett poroszüveg boltozat, a földszint felett fa szerkezetű, csapos gerenda földem, a záróföldem borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék kétállószerű nyeregtető, cserép fedéssel.



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

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Bocskai utca 90-92. földszint 8.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87164/0/A/15
tulajdoni hányada:	31/1063
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1206 m <sup>2</sup>
tulajdoni hányadra eső telekterület:	35,2 m <sup>2</sup>
ingatlan alapterülete:	31 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

A 2018 július 12-én kelt Társasháztulajdon alapító okirat szerint:

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

#### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A lakás 31 m<sup>2</sup>-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	20,90 m <sup>2</sup>	
	konyha	7,90 m <sup>2</sup>	
	fürdő + WC	2,00 m <sup>2</sup>	
	összesen:	30,80 m <sup>2</sup>	kerekítve: <b>31 m<sup>2</sup></b>

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában hajópadló, a konyhában laminált lap, a fürdőben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó műanyag újszerű állapotban, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó faldnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtőeszközzel, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

## **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, felújítást igénylő.

### **5.3. Az értékek levezetése**

#### **5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján**

**Piaci összehasonlító adatok elemzése:**

Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	Ft	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.00,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 3.	22	10.140.000,-	461
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 4.	23	11.600.000,-	504
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 5.	23	9.700.000,-	422
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 10.	25	13.320.000,-	533
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 6.	32	13.990.000,-	437
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 10.	30	16.960.000,-	565
<i>Átlag:</i>			<b>391</b>

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 391 000 Ft/m<sup>2</sup>

### Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő lakás. Erős felszívódó falnedvedés tapasztalható.



Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés

-5 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása**

**-5%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$31 \text{ m}^2 \times 391.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,95 = 11.514.950,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **11.510.000,- Ft** azaz Tizenegymillió-ötszázötvenezer forint.

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

**11.510.000,- Ft** azaz Tizenegymillió-ötszázötvenezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca 92. földszint 8. szám alatti 87164/0/A/15 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**11.510.000,-Ft azaz Tizenegymillió-ötszázötvenezer 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.

**Budapest, 2022. szeptember 1.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
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 Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 8000004/279556/2022  
2022.08.31

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87164/0/A/15 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 90-92. földszint. ajtó:8.

LEJÁRT

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	31	1 0	31/1063	Önkormányzati

Bejegyző határozat: 125391/4/2018/18.09.20

2. bejegyző határozat: 500015/810/1998/98.04.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdségek.

LEJÁRT

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34082/1996/1996.01.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 34082/1996/1996.01.09

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

LEJÁRT

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

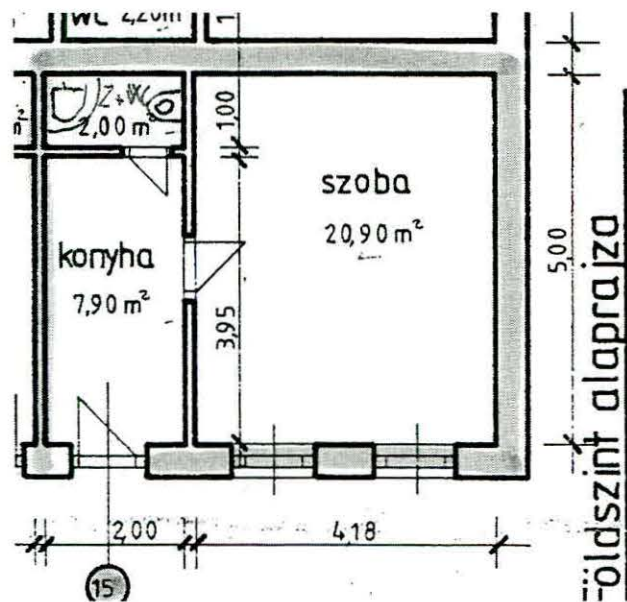
<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420220831141030op-185588395-1-185588404....> 2022.08.31.



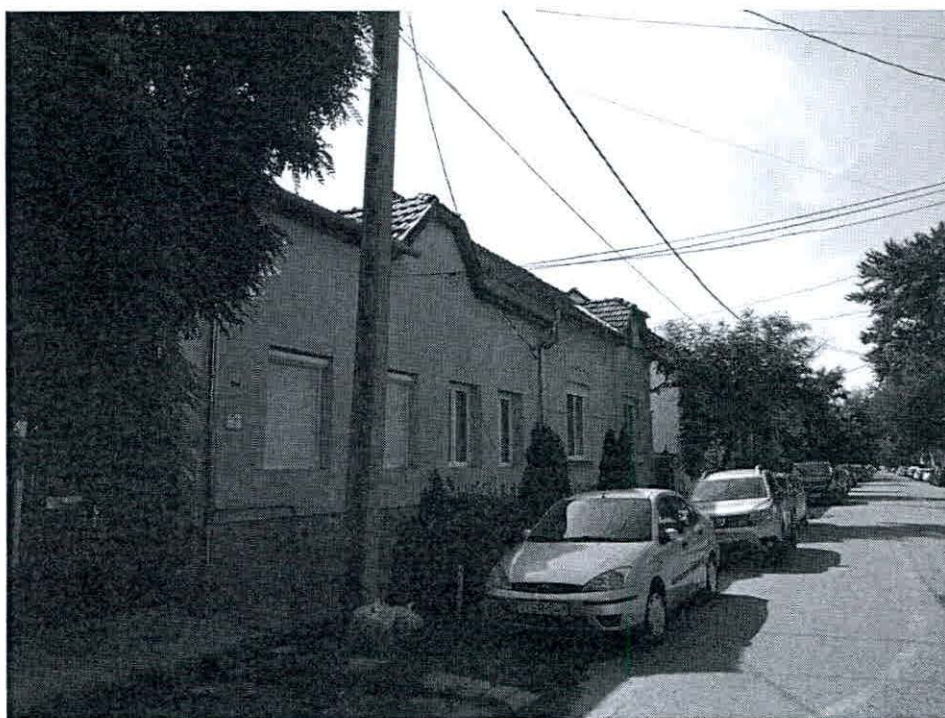
térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:





A ház bejárata:

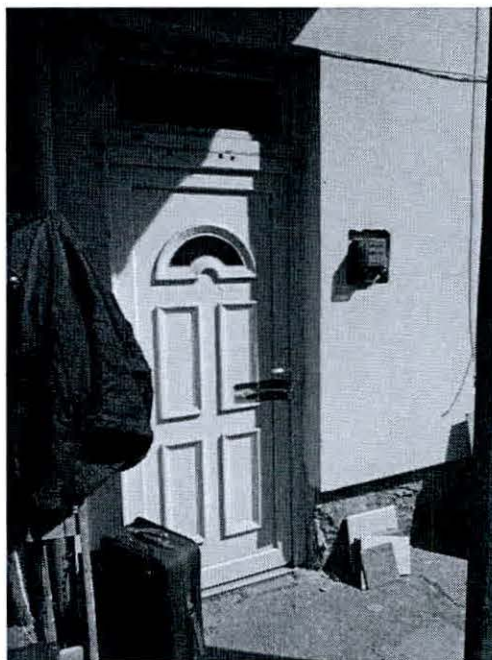


Az ingatlan kertje:





A lakás bejárata:



A lakás:











