

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 31. 8. em. 33. szám alatti ingatlan
elidegenítéséről


Tisztelt Képviselő-testület!

Jóváhagyott előterjesztés

2025 MÁRC 11.

Átvette: 

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/177/A/334 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 31. 8. em. 33. szám alatti „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Lakás) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

A Lakás bérlője,  (a továbbiakban: Kérelmező) 2025. január 8-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) a Lakás megvételére vonatkozóan, továbbá nyilatkozott a Lakás forgalmi értékének összegében történő megtérítéséről, valamint az értékbecslés kifizetéséről.

Az épületben összesen 387 db lakás és 10 db helyiség található, amelyből 26 db lakás és a 10 db helyiség önkormányzati tulajdonú. Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon 1728/22909.

Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült kedvezmény nélküli ingatlanforgalmi értéke 55.200.000 Ft.

A szerződéskötéskori összegű vételárfizetés 5% vételár kedvezményre jogosít, így a Lakás **52.440.000 Ft áfamentes áron** kerül értékesítésre.

Könyvszerinti érték: 379.122 Ft (ebből: 279.682 Ft telek és 99.440 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 31. 8. em. 33. ingatlanról

1. Az Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	26/361
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	10/0
Megnevezés	lakás
Telek területe	4358 m ²
Építés éve	1970-es évek
Épület szintjei	földszint+10 emelet
Típus	panel
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Ln-T/TU-1

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

2. A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 91158/177/A/334
Cím	Budapest XV., Páskomliget utca 31. 8. em. 33.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	70 m ²
Komfortfokozat	összkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	8 helyiségből áll: - 2+1 fél szoba - hall - előszoba - konyha - fürdő - WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó
Parkolás	közterületen

A Lakás az épület nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Az eredeti lakásajtó több, mint 20 éve el lett távolítva, a lépcsőházi társasházi közös helyiségből leválasztott területtel lett a lakás hasznos alapterülete mintegy 3 m²-rel megnövelve. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása a 2000-es évek elején bérleti költségen végrehajtott felújítás során cserélt lemezzradiátorokkal történik, átalánydíjas elszámolással. A Lakás hűtéséről 2 db egyedi légkondicionáló gondoskodik (2021-ben bérleti költségen beépítve). A fal- és padlóburkolatok szintén ekkor kerültek felújításra/cserére bérleti költségen. A padozaton laminált parketta, padlószőnyeg, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, a konyhában és a vizes helyiségekben csempeburkolattal. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, egyesített szárnyú, faszerkezeti elemekkel készített ablakok, egyszerű, hőtechnikai szempontból rossz megfelelőségű üvegtáblákkal.

3. A Lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	55.200.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +197.110 Ft 2006-ban +1.053 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	6.017.168 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	279.682 Ft
Épület könyvszerinti értéke	99.440 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2025. január 24.**

4. A Lakás hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
A lakás összességében jó műszaki állapotú, megfelelően karbantartott és tiszta. A vizes helyiségek szaniterei, a beépített berendezési tárgyai, a radiátorok, valamint az oldalfalak és a hideg-meleg burkolatok szép állapotúak. A külső-, és belső nyílászárók jó állapotúak. Az elektromos és gépészeti rendszerek vonatkozásában - egyszerű szemrevételezés alapján - nem állapítható meg beavatkozási igény. A PALOTA-HOLDING Zrt. nem támogatja a lakás elidegenítését.

Főépítész nyilatkozata

Az épületet a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén – fenti jogszabályi előírások betartásával – az eredeti funkciónak megfelelően továbbra is hasznosítható. Fentiek figyelembevételével a tárgyi ingatlan elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.

A Kérelmező a bérleti szerződés kezdő időpontjától, 1989-től, a Lakás bejelentett lakója, 2005-től testvérével együtt jogfolytonos bérlője. A bérleti szerződés folytonossága többször megszakadt, melynek következtében a 2023-2024. évben meghirdetett kedvezményes lakáselidegenítés keretében nem sikerült az ingatlan megvásárlása. A lakásban költségelvű lakbér megfizetésével jelenleg is testvérével közösen élnek, a vételárat örökség igénybevételével kívánják fedezni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdése a) pontja alapján „Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt;”

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 a) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: elővásárlási jog biztosításával, vételre történő felajánlás, (Ltv. 49. §, 59. §) [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „Versenyárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.”

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték”.

A Rendelet 11. § (1) bekezdése alapján: „A kérelem alapján elidegenítésre kijelölt és az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakást az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosult részére kell megvételre felajánlani.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik.

(7) „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására a vele kötött szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt.-t jelölte ki.

A Rendelet 17. § (3) bekezdése szerint: „Ha a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg a szerződés megkötésekor, a vételár 5%-ának megfelelő kedvezményre jogosult.”

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/177/A/334 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 31. 8. em. 33. szám alatti, 70 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti 55.200.000 Ft forgalmi értéken történő elidegenítését jóváhagyja és a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdés szerinti 5% kedvezménnyel 52.440.000 Ft, azaz ötvenkettőmillió-négyszáznegyvenezer forint áfamentes áron, a lakásban élő bérlő ██████████ (szül.: ██████████) részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. március 27. (döntésre)

2025. június 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (2) bekezdése, 14. § (3) bekezdése
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdés a) pontja
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdései;
- 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 a) pontja, 4. § (1), (2), (3) és (4) bekezdése, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja; 11. § (1) bekezdése, 15.§ (1) és (7) bekezdései; 17.§ (3) bekezdése.

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Készítette: Csopornak
2025. 07.
Átvette: *[Signature]*

Törvényességi
Ellővizsgálatra érkezett: *[Signature]*
2025. MÁRC. 10.
..... hó-n



a(3)/.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal:

1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/20594/2025

2025.01.23

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 91158/177/A/334 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 31. 8. emelet. ajtó:33.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	70	2 1	70/22909	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999978/1999/1999.05.03

2. bejegyző határozat: 79429/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79429/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 79429/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

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 : m ² :	4358
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	űszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 63.0
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	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2024	6 017 168
F 18	Becsült érték	2024	6 017 168

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 7 410 445	7 410 445
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 885 854	6 524 591
F 17.3	Bruttó érték változás	2024	- 227 741	6 296 850
F 17.4	Bruttó érték változás	2024	- 279 682	6 017 168

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

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 : m ² :	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	űszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		#: 63.0
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	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	885 854
F 18	Becsült érték	2019	885 854

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 885 854	885 854

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám:

91158/177

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házsám:	Páskomliget utca 17-33	
I 05		Út, utca, házsám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	4358
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
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 védettség:	Nincs védettség	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 bejegyezve

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

I

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni 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:	Unicent Kft.	
		cím:		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2024		22 697 014
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2024		220 337 812
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám 91158/177

A/334

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 17-33			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: 31	VIII. emelet	ajtó: 33.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² ;		
L 04		közös tulajdoni hányada:	70/22909		
L 05	A lakásból résztulajdon:	70/22909			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² ;	30.7		
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² ;			
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² ;			
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m ² ;	11.9		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m ² ;	8.6		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² ;	7.1		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² ;	6.8		
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² ;	2.7	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² ;			
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² ;	.8	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² ;			
L 34	Tároló helyiség:					m ² ;			
L 36	Műterem területe:					m ² ;			
L 37	Egyéb helyiség:				db:	1	L 38	m ² ;	1.8
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² ;			
L 40	A lakás területe összesen:					m ² ;	70.4		
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² ;	70.4		

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám 91158/177

A/334

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	198 163
L 43	Becsült érték	2004	8 247 110
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 3,62 m²-es nyitott erkély tartozik, ami az alapító okirat szerint 1/2-es szorzóval van beszámítva az alapterületbe.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám 91158/177

A/334

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 197 110	197 110
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 053	198 163

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2025.FEB.24.

3. A lakásban életvitelszerűen együtt lakó személy(ek):

Név	Születési név	Születési hely, idő	Anyja neve	Rokoni kapcsolata a bérlővel

4. A lakásba bejelentett, de a lakásban életvitelszerűen nem lakó/tartózkodó személy(ek):

Név	Születési név	Születési hely, idő	Anyja neve	Rokoni kapcsolata a bérlővel

5. Nyilatkozatok:

- Vállalom az értékbecslési szakvélemény díj megtérítését, amely alól kizárólag az adásvétel önhibán kívüli okból történő meghíúsulása esetén mentesülök.
- Vállalom, hogy az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő számára – előzetes időpont egyeztetés alapján – **biztosítom a lakásba történő bejutást.**
- Tudomásul veszem, hogy az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében fényképeket készít, a készítés és annak szükségyszerű nyilvánosságra hozatala ellen kifogást nem emelek.
- Tudomásul veszem, hogy a **lakás vételére** az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő által adott értékbecslési szakvélemény alapján meghatározott **piaci forgalmi érték.**
- Tudomásul veszem, hogy amennyiben a jelen vételi szándék alapján szerződés-kötésre kerül sor, bérlőtárs esetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az elővásárlási jog a bérlőtársakat egyenlő arányban illeti meg.
- A napjától fennálló bérlőtársi jogviszonyunk alapján nyilatkozunk arról, hogy a vételi szándékot

3 közös szándékkal²

3 3 bérlőtársi lemondással

kívánjuk benyújtani.

- Bérlőtársi jogviszonyról, elővásárlási jogról való lemondással történő vásárlás esetén:

- bérlő nyilatkozom arról, hogy a **vételi szándékot egyedül kívánom benyújtani** az egész lakás tekintetében;
- benyújtott vásárlási szándékom mellé csatolom bérlőtárs hozzájáruló, illetve a vételi szándékról lemondó nyilatkozatát;
- a lemondó bérlőtárs tudomásul veszi, hogy ha a vételi szándék alapján az elidegenítés megtörténik, a bérleti jogviszonya megszűnik, továbbá bérlőtársként történő elhelyezésére az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt.

² bejelentése esetén a g) pontot nem kell kitölteni

- h) Tudomásul veszem, hogy a bérlemény közös szándékkal történő megvásárlásával a tulajdonjog a vételi szándékot benyújtó bérlőtársak javára egyenlő arányban kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- i) Tudomásul veszem, hogy jelen vételi szándéknyilatkozat benyújtása az általam bérelt ingatlanra vonatkozóan **nem keletkeztet vásárlási, illetve az eladó részéről elidegenítési kötelezettséget.**
- j) Tudomásul veszem, hogy a kérelem benyújtásakor **be kell mutatni** a kérelemben szereplő adatok igazolására szolgáló iratokat (személyi igazolvány, lakcímkártya, adóigazolvány). A kérelem mellékletét képező iratokról az ügyintéző másolatot készít.
- k) Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az általam megadott adatok a **valóságnak megfelelnek.**
- l) Nyilatkozom, hogy az **adatkezelésről szóló tájékoztatást** megismertem és tudomásul veszem, hogy az adatkezelési szabályzat részletes szabályai hozzáférhetőek a Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán.

Budapest, 2025 (év) Január (hó) 17 (nap)



Bérlő (1) aláírása

.....

Bérlő (2) aláírása

6. A kérelemhez kötelezően csatolandó iratok, igazolások:

1. Hiteles másolat a lakásbérleti szerződésről (beszerezhető: PALOTA-HOLDING Zrt.);
2. Lakbérigazolás (beszerezhető: PALOTA-HOLDING Zrt.);
3. Közüzemi szolgáltatók által kiállított nullás igazolások:
 - a) MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.,
 - b) Díjbeszedő Holding Zrt.,
 - c) BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. FŐTÁV Távhőszolgáltatási Divízió és a DHK Hátralékező és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. igazolásai,
 - d) Tartozás esetén részletfizetési megállapodás és időarányos teljesítés igazolása szükséges (befizetéseket igazoló pénztárbizonylat/csekk/átutalási igazolás);
4. Kérelem benyújtására vonatkozó meghatalmazás esetén alakszerű meghatalmazás (formanyomtatvány).

Nyilatkozat önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozó értékbecslés
megfizetéséről

Alulírott

(születési név:

szül. hely, idő:

anyja neve:

Személyazonosító ig. sz.:

adószám:

mint a Budapest

kerület,

Pószkornaliget

út/utca/tér/park

31. szám &

fszt. em.

33.

ajtó szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérlője kijelentem,

hogy a lakásra benyújtott vásárlási szándéknyilatkozat elbírálásához elkészített értékbecslés díját
bérbeadói döntéstől, és a megállapodás aláírásától függetlenül megfizetem.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Budapest

2025

(év)

01

(hónap)

22

nap

aláírás



XV. KERÜLET
KÖZPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi iroda 7		
Értékszám: 2/261-10/25		
2025 FEBR 20. ea		
Előadó:	Vallás:	Ügyintéző:
		FGY

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.
Tel.: +36 1 305 3156
jogaszok@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

JEGYZŐI IRODA

Ügyiratszám:

Ügyintézés helye:

Jegyzői Iroda

Ügyintéző:

Nagyváthy Krisztina

NYILATKOZAT

Alulírott [REDACTED] (születési név: [REDACTED], szül. hely, idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]), személyazonosító ig.sz.: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED]

mint a Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 31. 8. emelet 33. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérlője

kijelentem,

hogy a Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 31. 8. emelet 33. (hrsz.: 91158/177/A/334) szám alatti lakásra tett vételi szándéknnyilatkozatom ismeretében, a CPR Kft. által 2025. január 24-én készített ingatlanforgalmi szakértői értékelés által megállapított 55.200.000,- Ft, azaz ötvenötmillió-kettőszázezer forint vételárat tudomásul veszem, elfogadom. A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése figyelembevételével, a piaci forgalmi érték 5 %-kal csökkentett 52.440.000,- Ft, azaz ötvenkettőmillió-négyszáznegyvenezer Ft vételárat az értékesítésre vonatkozó tulajdonosi döntést követő 90 napon belül, egy összegben megtérítem.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, az adás-vétellel kapcsolatosan mindenre kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptam és nyilatkozatomat az értékesítésre vonatkozó valamennyi tény ismeretében tettem.

Budapest, 2025 (év) Február (hónap) 18. (nap)

[REDACTED]
aláírás

Ingatlan adatlap

1156 Budapest, Páskomliget 17-33. HRSZ: 91158/177

Épület	társasház		albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	100% önk.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	387	26	26	10	10	6

Leírása, állapota
387 lakásos társasház, ebből önkormányzati tulajdonú 26 lakás. A helyiségek tekintetében 10 helyiségből 4 db helyiség Társasháznak átadva hasznosításra.
A társasház karbantartott.

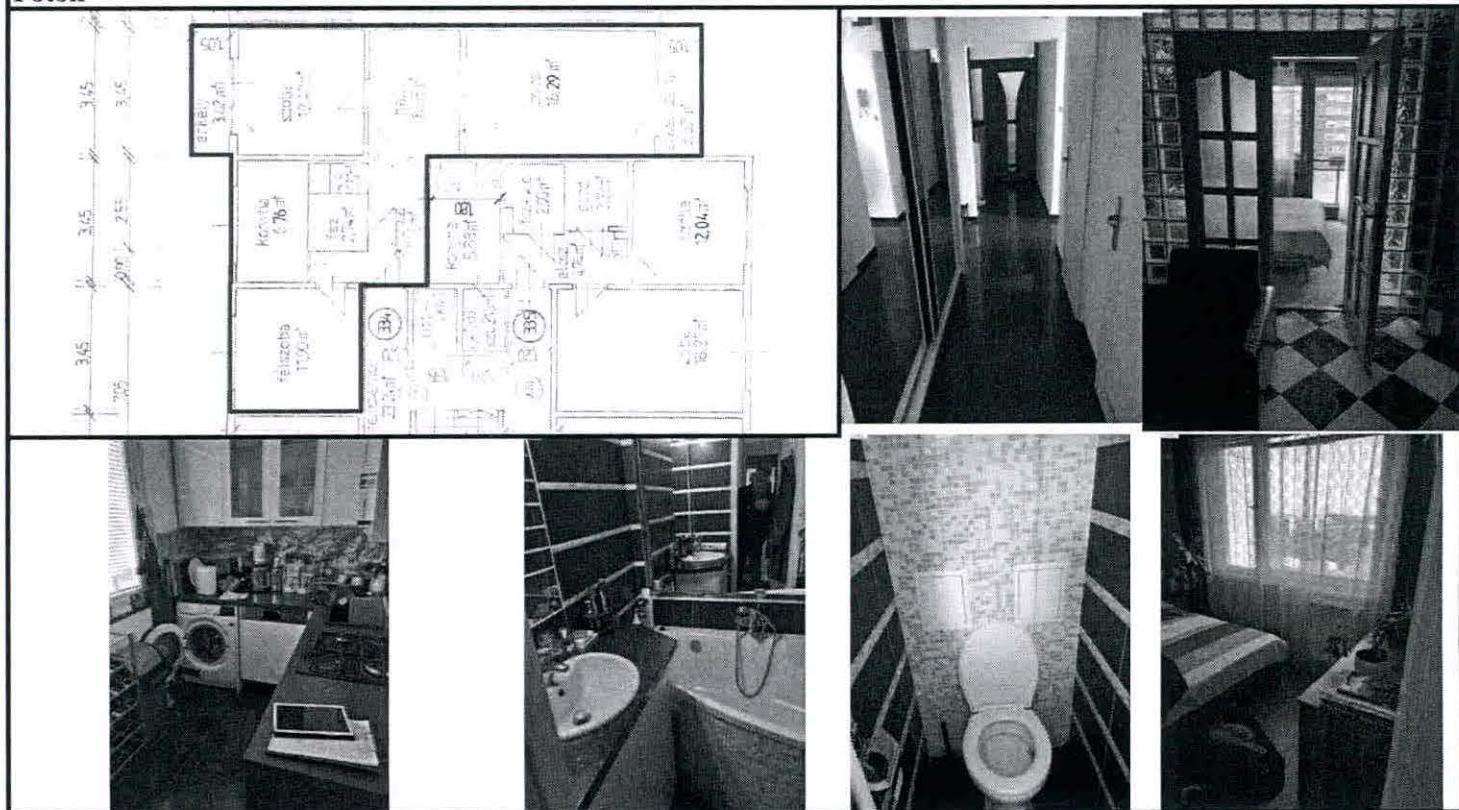
cím		helyiségek					
Páskomliget utca 31. 8. em. 33.		szoba	2	fürdő	1	hall	1
Hrsz:	91158/177/A/334	fél szoba	1	WC	1		
m ²	70	konyha	1	fürdő/WC			
komfort fokozat	összkomfortos	étkező/gardrób/előszoba	1	erkély	2		
bérlő/bérlőtárs		együtt lakó/k					
Lévai László		Lévai Attila			bérlő testvére		

Szerződés típusa	költségelvű	érvényes szerződés		megjegyzés	
		2024.11.15	2025.11.14	Életvitelszerűen 2 fő lakik a lakásban, a bérlő és testvére.	

Lakás leírása
A lakás összességében egy jó műszaki állapotú, megfelelően karbantartott és tiszta. A vizes helyiségek szaniterei, a beépített berendezési tárgyai, a radiátorok, valamint az oldalfalak és a hideg-meleg burkolatok szép állapotúak. A külső-, és belső nyílászárók jó állapotúak. Az elektromos és gépészeti rendszerek vonatkozásában - egyszerű szemrevételezés alapján - nem állapítható meg beavatkozási igény.

Javaslat
A PALOTA-HOLDING Zrt. **nem javasolja** a lakás elidegenítését.

Fotók



Budapest, 2025. január 13.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0331

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Páskomliget utca 31. 8. em. 33.



szám alatti

91158/177/A/334 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2025. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0331
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget utca 31. 8. em. 33.
Helyrajzi száma	: 91158/177/A/334
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 70 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 70 m ² Fajlagos m ² ár: 789 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 4358 m ²
Eszmei hányad	: 70 / 22909
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **55 200 000 Ft**
azaz **Ötvenötmillió-kettőszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 130 000 Ft**
azaz **Egymillió-egyszázharmincezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2025. január 24.
Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 24.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 28.

GPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1156 Budapest, Páskomliget utca 31. 8. em. 33.
Tulajdoni lap szerinti területe: 70,0 m²
Helyrajzi száma: 91158/177/A/334
Ingatlan megnevezése: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A több lépcsőházzal rendelkező, földszint 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre, a kavicsolt panel felület egységes, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 44 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Az eredeti lakásajtó több, mint 20 éve el lett távolítva, a lépcsőházi társasházi közös helyiségből leválasztott területtel lett a lakás hasznos alapterülete mintegy 3 m²-rel megnövelve. A bővítés jogszerűségét igazoló dokumentáció nem áll rendelkezésre, javasoljuk az ingatlan-nyilvántartás rendezését.

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása a 2000-es évek elején bérleti költségen végrehajtott felújítás során cserélt lemezradiátorokkal történik, átalánydíjas elszámolással. A lakrész hűtéséről 2 db egyedi légkondicionáló gondoskodik (2021 - bérleti költségen beépítve). A fal- és padlóburkolatok szintén ekkor történtek felújításra/cserére bérleti költségen. A padozaton laminált parketta, padlószőnyeg, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, a konyhában és a vizes helyiségekben csempeburkolattal. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, egyesített szárnyú, fa szerkezeti elemekkel készített ablakok, egyszerű, hőtechnikai szempontból rossz megfelelőségű üvegtáblákkal.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása kis mértékben eltér a részünkre biztosított alaprajztól, az értékbecslés során a tulajdoni lapon bejegyzett alapterülettel számoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott, jó állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, töbrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		közepes
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület, utólagos hőszigetelés nem került elhelyezésre		átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsonna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	2 db egyedi légkondicionáló beépített (2021 - bérleti költségen)	újszerű
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	kerámialap, padlószőnyeg, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempezett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezet, dupla üvegezés	közepes
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhőszolgáltató biztosítja radiátorokkal	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távhőszolgáltató biztosítja	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2000-2021 között	
Felújítás tárgya:	2000-es évek eleje: fal- és padlópadlóburkolatok felújítása, cseréje, radiátorok, 2021: 2 db egyedi légkondicionáló beépítése	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\%, \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4358 m ²	
Eszmei hányad:	70	/ 22909
Albetétre jutó telek terület:	13,32 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	1 130 000 Ft	, Egymillió-egyszázharmincezer- Ft .

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Páskomliget utca 31. 8. em. 33.	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Nyírpalota
Alapterület	70 m ²	70 m ²	70 m ²	71 m ²
Ájánlat ára:		57 990 000 Ft	64 000 000 Ft	66 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2025)	K (2025)	K (2025)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		745 586 Ft/m ²	822 857 Ft/m ²	842 958 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 34330065	ingatlan.com - 34324229	ingatlan.com - 34540842
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	7. emeleti 0%	9. emeleti 0%	5. emeleti 5%
Általános műszaki állapot/színvonal	jó	közepes/jó 5%	felújított -5%	jó/felújított -5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	1970/80-as évek	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	átlagos	hasonló 0%	hasonló 0%	felújított -5%
Összes korrekció*:		5%	-5%	-5%
Korrigált egységár:		782 865 Ft/m ²	781 714 Ft/m ²	802 496 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		789 000 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		55 200 000 Ft		
azaz: Ötvenötmillió-kettőszázezer- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalotán 10 emeletes panelház, 8. emeleti 2+1 szobás jó műszaki állapotban lévő lakása. Az épület nincs szigetelve.
2. adat: Újpalotán 10 emeletes panelház, 9. emeleti 2+1 szobás, felújított műszaki állapotban lévő lakása. Az épület nincs szigetelve.
3. adat: Újpalotán 10 emeletes panelház, 5. emeleti 2+1 szobás, 2016-ban felújított műszaki állapotban lévő lakása. Az épület szigetelt.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Páskomliget utca 31. 8. em. 33.	Bp., XV. Ker. Zsókavár	Bp., XV. Ker. Legénybíró	Bp., XV. Ker. Nyírpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	70	70	69	70
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		350 000	290 000	300 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 500	3 783	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	0%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		4 275 Ft/m ² /hó	3 779 Ft/m ² /hó	3 664 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 906 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújított, 4. emeleti lakás, 2+1 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/34516714
2. adat: Jó műszaki állapotú, 9. emeleti lakás, 2+1 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/34399889
3. adat: Felújított, 3. emeleti lakás, 2+1 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/34530124

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 906 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 952 936 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	88 588 Ft
Igazgatási költségek:	2%	59 059 Ft
Egyéb költségek:	5%	147 647 Ft
Költségek összesen:		295 294 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 657 642 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		38 000 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

38 000 000 Ft

azaz **Harmincnegymillió- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	55 200 000 Ft	100%	55 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	38 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			55 200 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

55 200 000 Ft

azaz, **Ötvenötmillió-kettőszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontárgyértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Páskomliget utca 31. 8. em. 33.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **55 200 000 Ft**
azaz **Ötvenötmillió-kettőszázezer Ft.**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2025. január 24.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. január 28.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/20594/2025

2025.01.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/177/A/334 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 31. 8. emelet. ajtó:33.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	70	2 1	70/22909	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999978/1999/1999.05.03

2. bejegyző határozat: 79429/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79429/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 79429/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Társasház tulajdoni
alapító okirat**

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezés ideje:	1994 FEB 28
Ügyirat száma:	Előirat száma:
Melléklet:	Előadó:

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a FALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10681 sz. tulajdoni lapon, 91158/177 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 17-19-21-23-25-27-29-31-33. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján, az 1. számú melléklettel, - a vevők személyi tulajdonába kerülnek, azaz, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

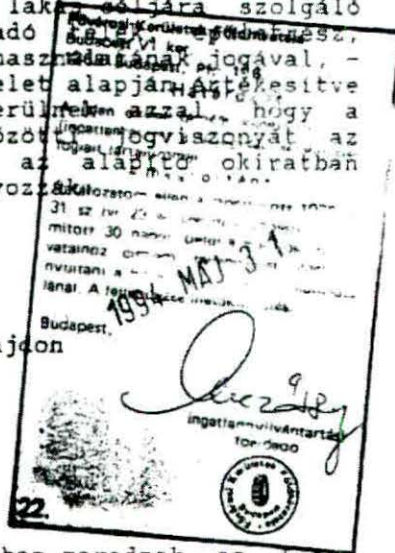
Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 4358 m².
- II. Al- és felépítmény külső, belső teherhordó és válaszfalai.



- 3 -

2)

A közös tulajdon 22909/22909, azaz huszonkettőezer kilencszázkilenc/huszonkettőezer kilencszázkilenc tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint:

334.

A terveken 334. számmal jelölt Páskomliget u. 31. VIII. emelet 33. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	18.29 m ²
szoba	12.42 m ²
félszoba	11.90 m ²
hall	8.63 m ²
konyha	6.76 m ²
előszoba	7.05 m ²
fürdőszoba	2.74 m ²
WC	0.82 m ²
erkély (3.62 x 0.5)	1.81 m ²
Ö s s z e s e n	70.42 ~ 70 m ² alapterülettel,

a hozzá tartozó 3.62 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22909 tulajdoni hányad.

335.

A terveken 335. számmal jelölt Páskomliget u. 31. VIII. emelet 34. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	18.29 m ²
szoba	12.04 m ²
konyha	5.88 m ²
előszoba	4.74 m ²
gardrób	3.23 m ²
fürdőszoba+WC	2.90 m ²
Ö s s z e s e n	47.08 ~ 47 m ² alapterülettel,

valamint a közös tulajdonból 47/22909 tulajdoni hányad.

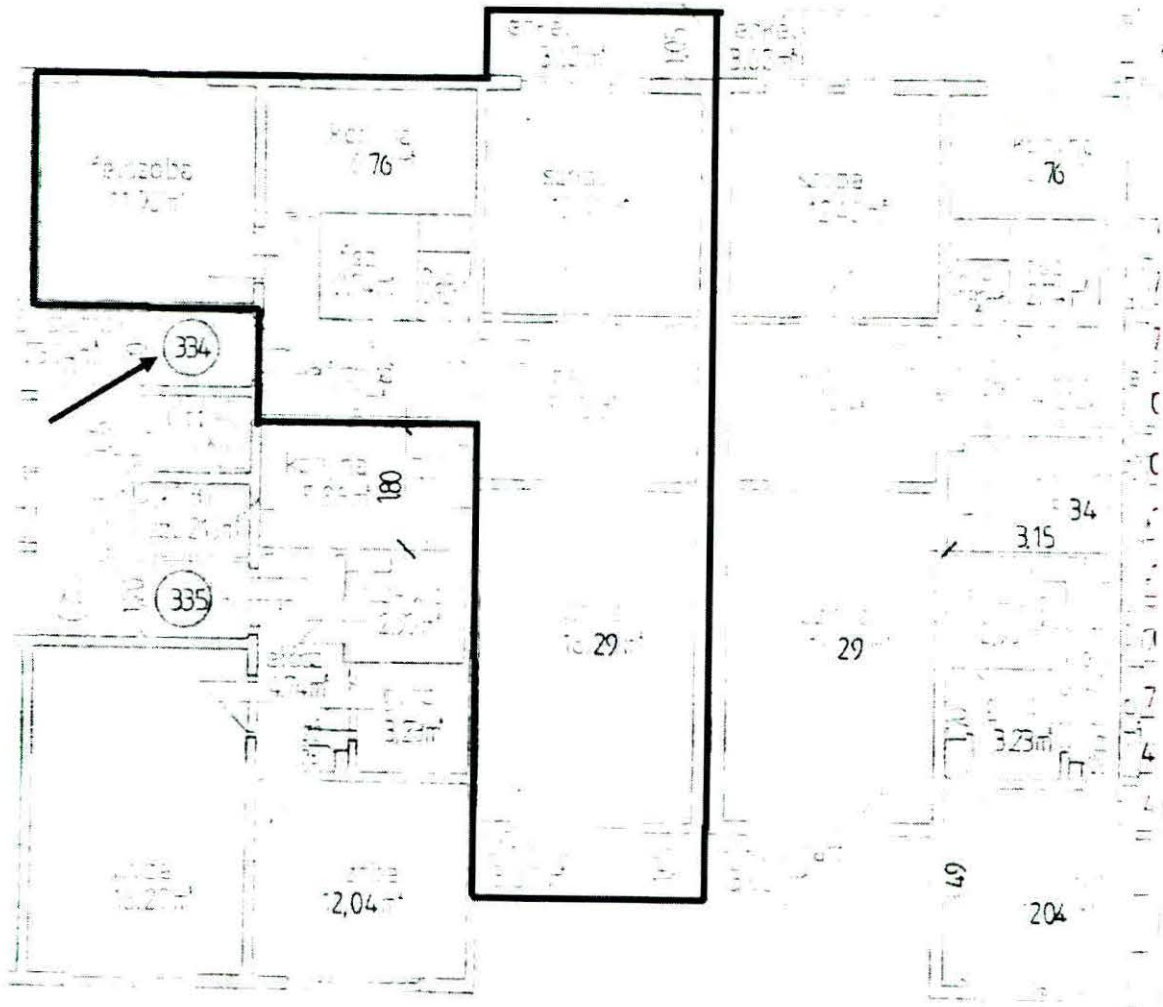
336.

A terveken 336. számmal jelölt Páskomliget u. 31. VIII. emelet 35. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

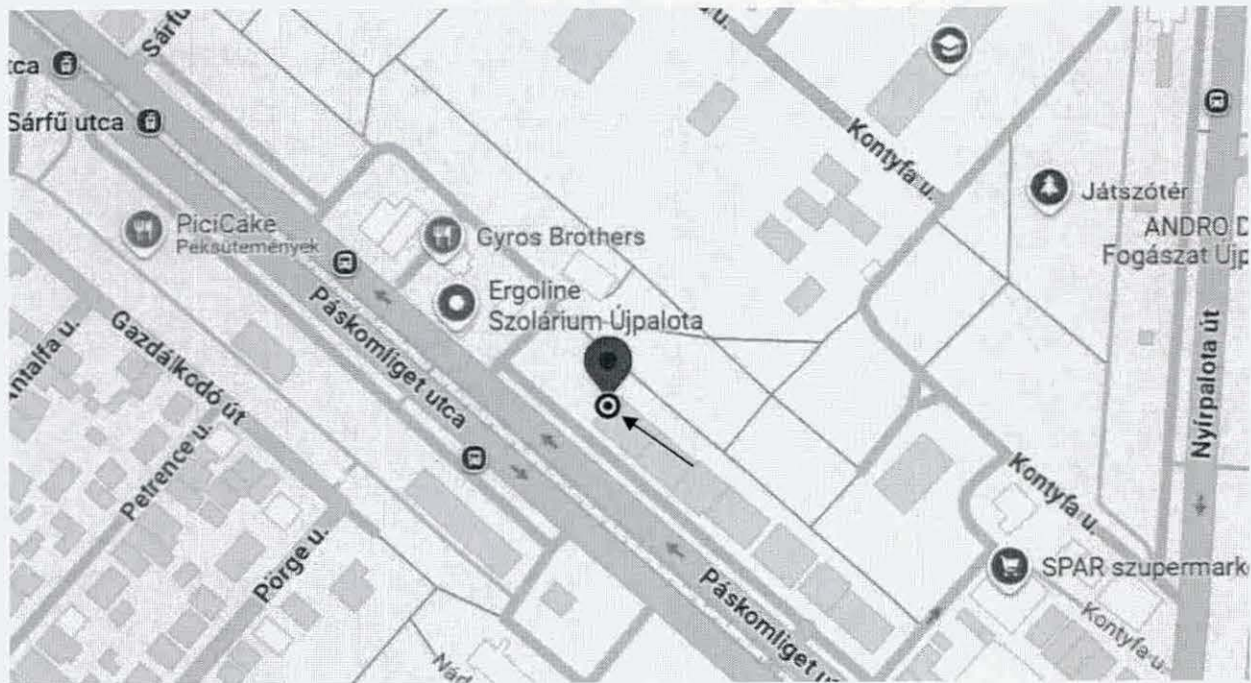
szoba	18.29 m ²
szoba	12.04 m ²
konyha	5.34 m ²
előszoba	4.74 m ²
gardrób	3.23 m ²
fürdőszoba+WC	2.90 m ²
Ö s s z e s e n	46.54 ~ 47 m ² alapterülettel,

valamint a közös tulajdonból 47/22909 tulajdoni hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kaputelefon



05. lakás bejárata



06. villanyóra



07. elektromos kismegszakítók



08. előszoba



09. fürdőszoba



10. wc



11. vízórák



12. konyha



13. konyha



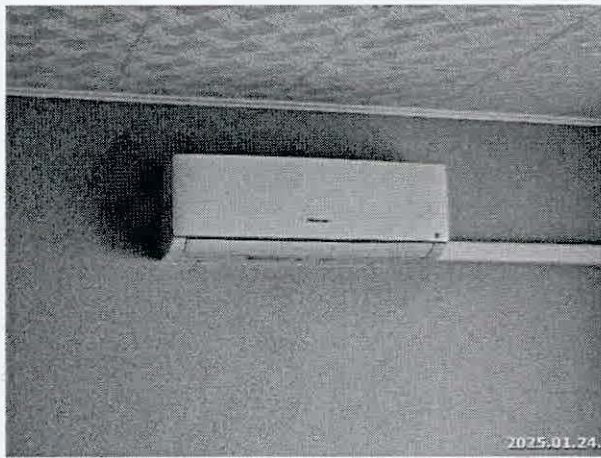
14. szoba



15. szoba



16. radiátor



17. klíma