

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecsítő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1 5 6 6 / 2 0 1 8

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Ingatlan címe:	1142 Budapest XIV. ker. Dorozsmai utca 21.
Természetbeni címe:	1142 Budapest XIV. ker. Dorozsmai utca 21.
Hrsz:	29819/20
Szakvélemény típusa:	Bérleti díj realitás vizsgálat



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1142 Budapest XIV. ker. Dorozsmai utca 21.
HRSZ:	29819/20

Ingatlan típusa:	kivett általános iskola/ természetben: óvoda
------------------	--

Értékelés típusa:	Bérleti díj realitás vizsgálata, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére
-------------------	---

Értékelt tulajdoni hányad:	osztatlan
Jelenlegi készütsége:	100 %

Ingatlan területe:	238 m ² +kert: 800 m ²
--------------------	--

Értékelés határnapja:	2018.02.12.
Érvényességi határnapja:	2018.08.12.

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs
---------------------------	-----------------

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Bérleti díj értéke/hó+ÁFA	
fő módszer	216.000.- Ft/hó+ÁFA

azaz Kétszáztizenhatezer Ft/hó+ÁFA

Vizsgálatunk tárgyát az ingatlan-nyilvántartás szerint 1142 Budapest XIV. ker. Dorozsmai utca 21. szám alatt elhelyezkedő ingatlan osztatlan tulajdoni hányada, mely a Megbízó adatszolgáltatása alapján 238 m² alapterületű óvoda és 800 m² kert. Az ingatlanrész földszinti. A jelenlegi bérelő óvodaként hasznosítja. Bérleti szerződés nem állt rendelkezésünkre.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

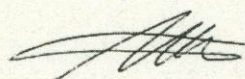
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2018. február 12.

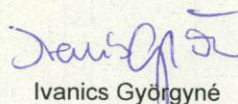
Készítette:

Ellenőrizte:



Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon értékelő

CITY-FORM 2000 KFT.
1037 Bp., Farkastorki út 25/c
Adószám: 13500850-2-41
CIB: 11701207-40711201-01100005



Ivanics Györgyné
Cégvezető, vezető értékelő

Előzmény

A **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt** (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1142 Budapest XIV. ker. Dorozsmai utca 21.** szám alatt elhelyezkedő, **29819/20** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanrész bérleti díjának meghatározásával.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a bérletdíj megállapításhoz szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemle időpontja: 2018.02.12.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap
- Fotók

Bérlet (forrás: ingatlanjog.com)

Fogalma

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.

A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

A bérelt mindig a dolog használatának időleges átengedését jelenti. A bérlet tárgya lehet bármilyen dolog, vagy jog, amely alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni. A használat átengedése, de a rendelkezési jog megtartása mellett lehet szó bérletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó

A bérleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

A felek jogai és kötelességei

A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja.

A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a bérlet telje tartama alatt a bérelt dolog alkalmas a szerződés szerű használatra, és a szerződés előírásainak mindvégig megfelel.

A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő a bérelt dolgot a bérlet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek semmiféle joga, vagy követelése nincs ami a bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat.

Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állagát ellenőrizhesse. Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződés szerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használattal hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt. A bérbeadó számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át.

A bérlő legfontosabb kötelessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

A bérfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni.

A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

A bérlet megszűnése

Bekövetkezik: a szerződésben kikötött idő elteltével

a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével

a dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérletet 15 napra lehet felmondani.

A határozott időre kötött bérlet határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja.

Ingyen nyilvántartási adatok:

1142 Budapest XIV. ker. Dorozsmai utca 21.		Belterület
Hrsz.:		29819/20

I. rész.

Terület megnevezése:	kivett általános iskola
Nettó területe:	2433 m ²

Terheli a Budapest XIV. ker. belterület 29819/11 hrsz.-t illető Gázátvezetési szolgalmi jog.

II. rész.

Tulajdoni hányad:	1465/2433
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Fővárosi Önkormányzat
Címe:	1052 Budapest V. ker. Városház utca 9-11.

Tulajdoni hányad:	968/2433
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata
Címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

Bejegyzés:	Vezetékjog 10 m ² területre (VMB-43/2012) <i>Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.</i>
	Használat joga 2037.08.31-ig, 920 m ² alaprajznak megfelelően. <i>Jogosult: Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata</i>

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

A vizsgált ingatlanrész a Megbízó adatszolgáltatása alapján került beazonosításra. Használati megosztási megállapodás nem állt rendelkezésünkre.

Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület
Lakosainak száma:	124.956 fő
Kerület leírása:	 Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.
Kerületen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a kerület M3 bevezető szakaszához közeli részen, a Róna u. és Dorozsmai u. sarkán található. Közel fekszik a Nagy Lajos király útjához is.
Környezete:	Társas és családi házakkal, egyéb ingatlanokkal beépített környezet.
Megközelíthetősége:	A belváros felől az M3 bevezető, Thököly út irányából és mellékutcákon lehetséges megközelíteni.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető autóbusz, trolis, villamos járataival. A legközelebbi megállóhely 100 méteren belül megtalálható.
Utca, burkolata:	Kétirányú közlekedést biztosító, aszfaltburkolatú út, melynek mindkét oldalán járda került kialakításra.
Infrastruktúra:	A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a központban érhetők el, bevásárlási lehetőség 500 méteren belül biztosított.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Észak-kelet és Dél-nyugati tengelyű, sík, sarki.
Telek alakja:	Szabályos négyzet alakú.
Épület elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló beépítésű.
Jelenlegi hasznosítás:	Óvoda
Parkolás:	Az épület előtt a közterületen, illetve a kapcsolódó utcákban megoldott (nem fizető övezet)
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Kedvező elhelyezkedés



Épület általános jellemzői:

Építési módja:	Hagyományos módon épült.
Alapozás:	Kavicsbeton alap.
Szigetelés:	Bitumenes lemezes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla falazat 40 cm vastagságban.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Gerendás-bélés elemes födém
Tető formája, szerkezete, fedése:	Nyeregtető, cserépfedéssel.
Épület külső burkolata:	Hagyományos vakolat, festett felülettel.
Épület tagolódása:	földszint + 1. emeletes kialakítású.
Épület építési éve:	Az 1960-as években.
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen vizesedés nem tapasztalható, az vízvezetés jól működik. A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.

Funkcionális jellemzők:

Bejárata:	Kertből nyíló bejárat.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fa szerkezetű, 2 rtg. üvegezett bejárati ajtó és ablakok, valamint kapcsolt gerébtokos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek. Táblás fa beltéri ajtók. Közepes/felújítandó állapot.
Fűtés és használati melegvíz:	Kombi cirkó gáz kazán fűtés és melegvíz előállítás. Átlagos állapotban. Hőleadók öntöttvas radiátorok.
Helyiség tájolása:	A közterület és a belső udvar irányába tájolt.
Helyiségek:	A belső terek kialakítása a funkciónak megfelelő.
Megjegyzés:	A helyiségek mérete megfelelő, természetes fénnel ellátott.
Felépítmény belső leírása, állapota:	<i>Közepes/átlagos műszaki és esztétika állapotban van, kerámia/parketta burkolat. Jelenlegi műszaki esztétikai állapotát a bérő rendszeres felújításai és karbantartása által érte el az ingatlan. Gépészet részleges felújítása is a bérő által történtek. Az ingatlan feletti emelet üresen áll, rendszeresen beázik. A teljes ingatlan hasznosítása oktatási intézményként képzelhető el leginkább.</i>

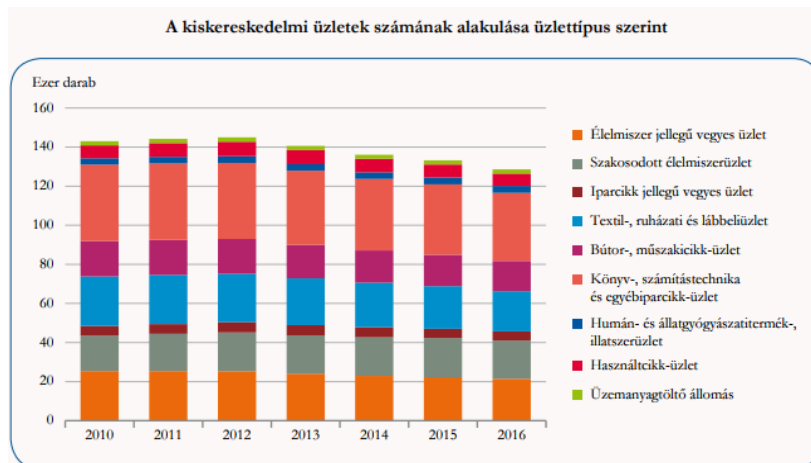
Közművek:

Víz	Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető.
Villany	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Gáz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Csatorna	Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.

TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
óvoda	földszint	238	kerámia/parketta	1	átlagos/közepes
Összesen:		238,0			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	óvoda	238,0	1,00	238,0
	összesen:	238,0		238

Gazdasági áttekintés



A kiskereskedelmi üzletek számának hanyatlása már évek óta tart és tavaly sem állt meg - derült ki a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) a héten közzétett részletes tanulmányából. A kiskereskedelem teljesítményéről szóló kiadvány bemutatja, hogy a vesztesek a kisebb üzletek voltak.

Hat év alatt 15 ezerrel csökkent a kiskereskedelmi üzletek száma, így a tavalyi esztendő végén már csak 129 ezer egység várta a bevásárolni vágyókat. A KSH

elemzése szerint elsősorban a nem élelmiszertermék jellegű üzletek száma esett vissza, az élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes üzleteké, valamint az üzemanyagtöltő állomásoké kisebb mértékben csökkent.

Az üzletek száma 2010-től 2012-ig még emelkedett, majd 2013-tól folyamatosan csökkent, amelyben a nemzeti dohányboltok létrehozása, az online pénztárgéprendszer kialakítása, valamint a 2015 márciusában bevezetett, közel egy évig érvényben lévő, vasárnapi nyitvatartás tilalma játszhatott szerepet - értékeli a folyamatokat a statisztikai hivatal. A kiskereskedelmi üzleteken kívül 2016 végén összesen 6 ezer nemzeti dohánybolt, valamint 2400 gyógyszertár működött az ország területén.

Az élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes üzletek 2010-es 43,5 ezres állománya 2016 végére 5,9 százalékkal, 41 ezerre csökkent. A csökkenés döntően az élelmiszer jellegű vegyes üzletek számában bekövetkezett 16 százalékos visszaesés következménye, amit a szakosodott élelmiszerüzletek számának növekedése (8,2 százalék) némileg kompenzált. Ez utóbbi üzlet típuson belül jelentősen emelkedett az egyéb élelmiszer-; a kenyér-, pékáru- és édesség-; valamint a zöldség-, gyümölcsüzletek száma.

A nem élelmiszertermék jellegű üzletek száma 2016 végén 85 ezer volt, 12 ezerrel kevesebb, mint 2010 végén. A legnagyobb mértékben a ruházati szaküzleteké (4 ezer), az egyéb iparcikküzleteké (3 ezer), a festékek, vasárak, barkács és építési anyagok szaküzleteié (1400), valamint a könyv-, újság-, papír- áru-szaküzleteké (1400) esett vissza.

Hasznosítás:

Vizsgált ingatlanrész a szemle idején óvodaként működik, bérelő üzemelteti. Bérleti szerződést nem bocsátottak a rendelkezésünkre.

Alternatív használat:

A teljes ingatlan hasznosítása oktatási intézményként képzelhető el leginkább.

Értékbefolyásoló tényezők:

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából. Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Fekvés Kert	Oktatási intézmény
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Oktatási tevékenységre alkalmas, bővíthető.	-

Bérleti díj megállapítása:

Vizsgált ingatlan jelenleg hasznosítatlan, de elhelyezkedéséből és alaprajzi kialakításából adódóan leginkább iroda, bemutatóterem/üzlet és szolgáltatási tevékenységre lehet alkalmas.

Első lépésben feltérképeztük a hasznosíthatóságának megfelelő bérleti díj tartományokat.

Az elérhető bérleti díjat, a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtók adatai alapján határoztuk meg.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1142 Budapest XIV. ker. Dorozsmai utca 21.	Budapest XIV. ker. Komócsy u.	Budapest XIV. ker. M3-hoz közel	Budapest XIV. ker. Alsórákos
Emeleti elhelyezkedése:	földszint	földszint	földszint+tetőtér	földszint+tetőtér
Jelleg, funkció:	óvoda	iroda/egyéb	lakóház/egyéb	lakóház/egyéb
Adat forrása:		ingatlan.com	jofogas.hu	ingatlan.com
Adat azonosítója:		7125958	69303499	21170641
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		226 772	141 732	274 803
redukált alapterület (m2)	238	240	118	250
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		945	1 201	1 099
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2018. február	2018. február	2018. február
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		850	1 081	989

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	238 m2	hasonló 1,00	kisebb 0,90	hasonló 1,00
műszaki állapot	közepes/átlagos	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
építési mód	hagyományos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bejárat	kerten át	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
emeleti elhelyezkedése	földszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	kombi cirkó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
kert	800 m2	100 m2 1,15	250 m2 1,10	500 m2 1,05
hasznosíthatóság	oktatási intézmény	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		878	963	888
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	238			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	909			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	216 000			

Összesített bérleti díj meghatározása:

Bérleti díj a vizsgált területre:	216 000 Ft	súly:	100%	216 000 Ft
-----------------------------------	------------	-------	------	------------

A vizsgált ingatlanrész havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **216 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1142 Budapest XIV. ker. Dorozsmai utca 21.
29819/20 hrsz. alatti ingatlanrész bérleti díját az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2018.02.12 fordulónapra, 216 000 Ft/hó+ÁFA összegben, azaz

KÉTSZÁZTIZENHATEZER
Forintban határoztuk meg.

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
 - *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
 - *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
 - *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
 - *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
 - *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
 - *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
 - *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
 - *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
 - *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
 - *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
 - *Jelen szakvélemény kizárólag a a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
 - *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
 - *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon.*
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/45791/2018

2018.02.07

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 29819/20 helyrajzi szám

1142 BUDAPEST XIV.KER. Dorozsmai utca 21.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

Kivett általános iskola	0	2433	0.00
-------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 84815/1989/89.08.14

Terheli a BUDAPEST XIV.KER. Belterület 29819/11 HRSZ-t illető Gázátvezetési szolgalmi jog

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1465/2433 törölő határozat: 188349/1/2000/00.07.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 29208/1976/76.05.14

törölő határozat: 188349/1/2000/00.07.19

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/2433 törölő határozat: 188349/1/2000/00.07.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 17570/1977/77.10.24

törölő határozat: 188349/1/2000/00.07.19

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. MŰVELŐDÉSI FŐOSZTÁLY

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 968/2433 törölő határozat: 76438/1/2011/11.12.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 157712/1991/91.11.21

törölő határozat: 76438/1/2011/11.12.08

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2.

4. tulajdoni hányad: 1465/2433

bejegyző határozat, érkezési idő: 188349/1/2000/00.07.19

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/45791/2018

2018.02.07

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 29819/20 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

5. tulajdoni hányad: 968/2433 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 76438/1/2011/11.12.08 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 157712/1991/91.11.21
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV.KER ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

6. tulajdoni hányad: 968/2433
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 157712/1991/91.11.21
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 135011/1/2012/12.11.29 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
Használat joga 2037.08.31-ig
920 m2 alaprajznak megfelelően.
utalás: II /4.
jogosult:
név: BUDAPEST ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT FOLGAMESTERI HIVATALA
cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2.

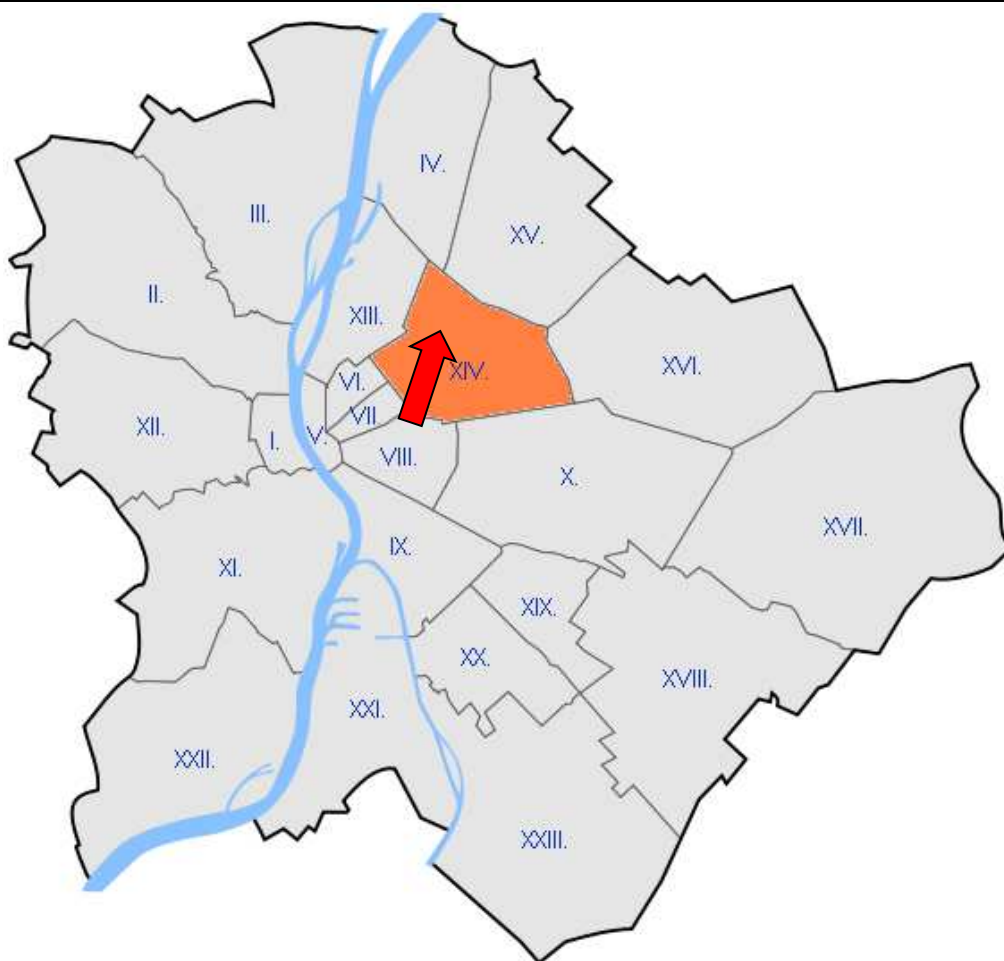
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34407/2/2013/13.01.14
Vezeték jog
10 m2 területre, VMB-43/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
Használat joga 2037.08.31-ig
920 m2 alaprajznak megfelelően.
utalás: II /4.
jogosult:
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15735777
cím : 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

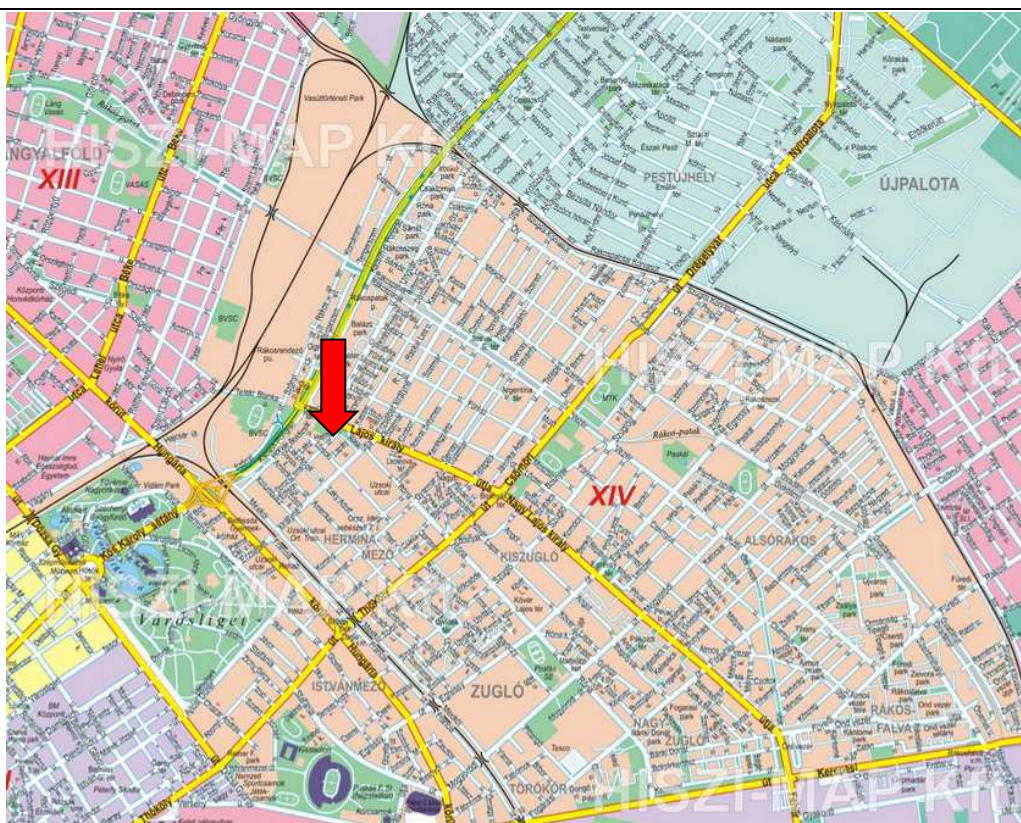
TULAJDONI LAP VÉGE

Ingatlan címe	1142 Budapest Dorozsmai utca 21.
Hrsz	29819/20

Budapest térkép

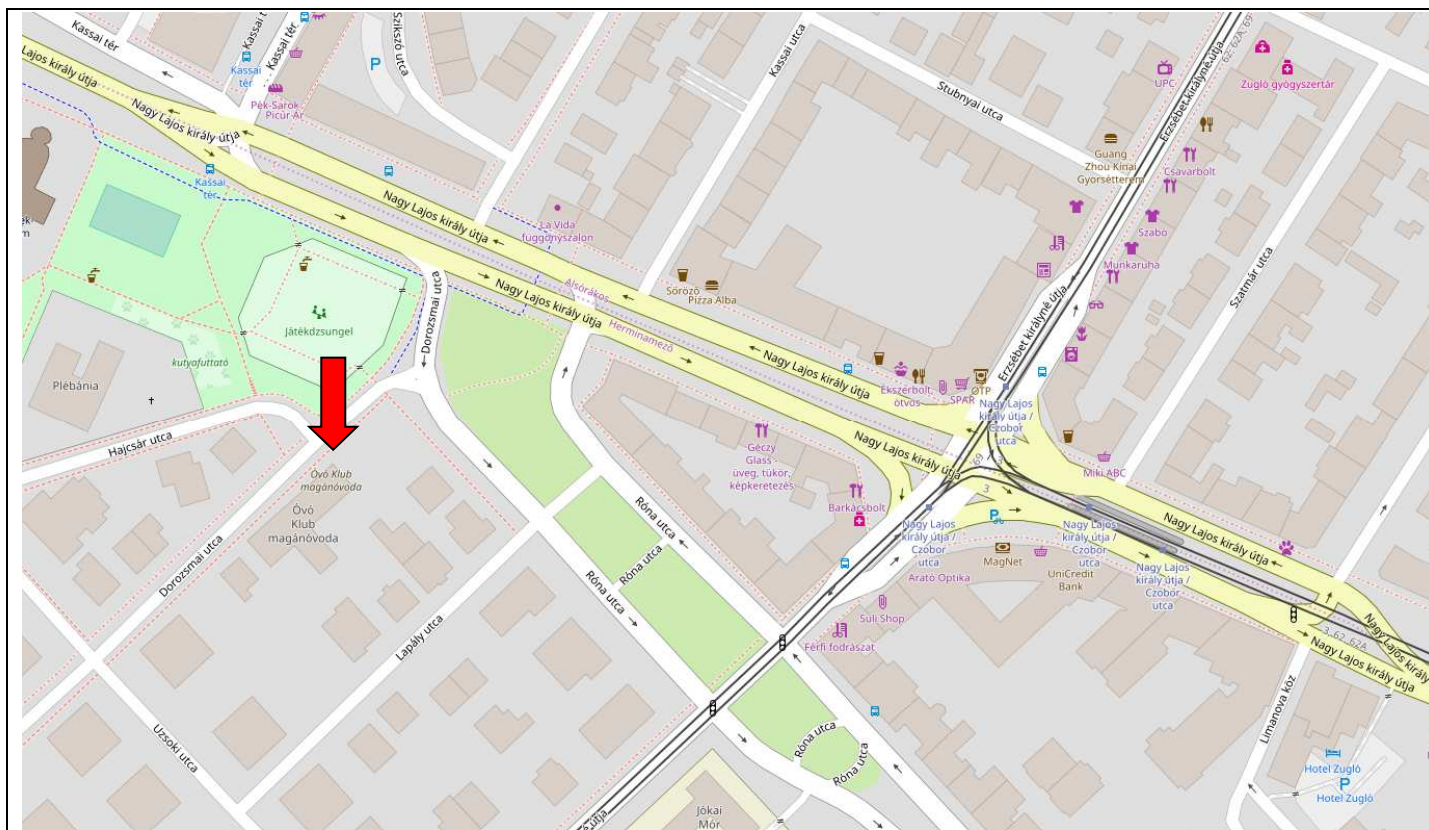


Kerület térkép

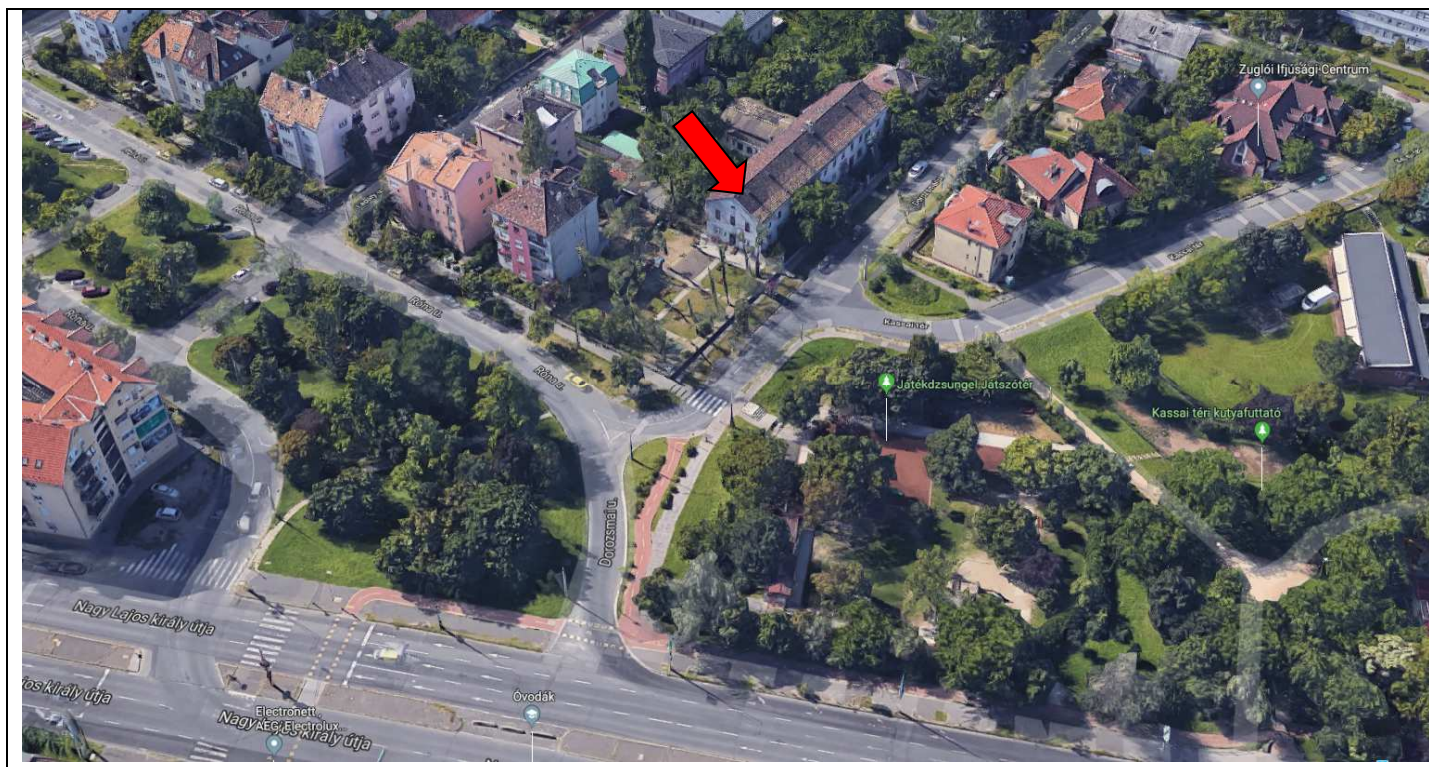


Ingatlan címe	1142 Budapest Dorozsmai utca 21.
Hrsz	29819/20

Térképrészlet



Műholdkép





Utcakép



Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Óvoda belső



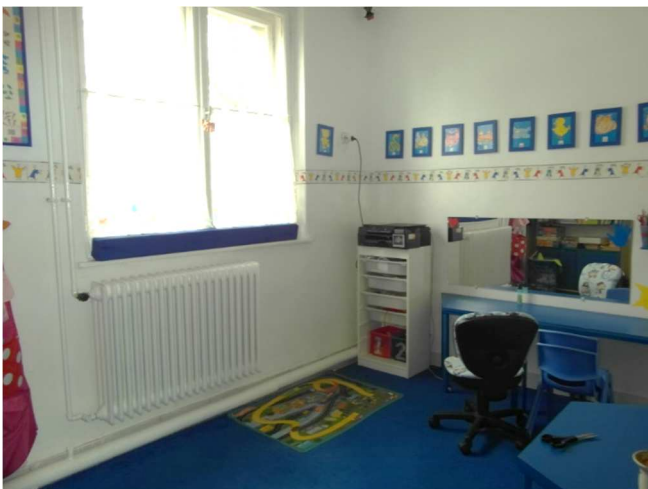
Óvoda belső



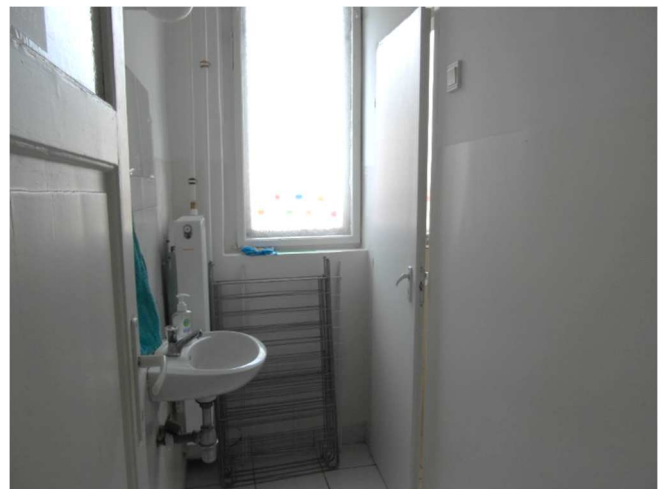
Óvoda belső



Óvoda belső



Óvoda belső



Óvoda belső - mosdó



Óvoda belső - mosdó



Gáz kazán



Óvoda belső



Nyílászáró



Kert rész



Kert rész