

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

KIVONAT

a Tulajdonosi Bizottság
2014. június 18-ai ülésének jegyzőkönyvéből:

**38./ Javaslat Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló
32766/0/B/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére**
Előterjesztő: Dr. Papcsák Ferenc polgármester
Előterjesztés sorszáma: 123-597/2014

248/2014. (VI. 18.) határozat
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
tulajdonában álló 32766/0/B/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

1A) A Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat tulajdonában álló 32766/0/B/1 hrsz.-ú ingatlan - a 3. számú melléklet szerinti - nyílt licittárgyalás útján történő értékesítéséhez.

Határidő: Hirdetmény közzétételére a döntést követő 30 nap
Felelős: Bihary Zoltán elnök

(7 fő jelen, 5 mellette, 2 ellene)

Bihary Zoltán s.k.
elnök

HIRDETMÉNY

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KIZÁRÓLAGOS TULAJDONÁT KÉPEZŐ BUDAPEST XIV. THÖKÖLY ÚT 64. B. ÉPÜLET INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE NYÍLT LICITTÁRGYALÁS ÚTJÁN

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága nyílt licittárgyalás útján értékesítésre meghirdeti az alábbi, Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező ingatlant.

Az árverés lebonyolítója a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban Zuglói Zrt), Ingatlanguzálkodási Divízió (1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17., tel: 06-40-520-000, web: www.zugloizrt.hu)

Az árverés a következő feltételek mentén zajlik:

a) Ingatlan adatai:

Cím: **Budapest XIV. Thököly út 64. B. épület**

Megnevezése: műhely

Hrsz.: 32766/0/B/1

Alapterület: 155 m²

Egyéb:

- saját villany és gázközmű mérőórával rendelkezik
- összközműves

Elővásárlási jog illeti meg:

1. **A Magyar Államot** (2011. évi CXCVI. számú nemzeti vagyonról szóló törvény 14. § (2) bek.)
2. **Budapest Főváros Önkormányzatát** (Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39 § (2) bek.)

b) Induló árak, vételár fizetésének határideje, módja, fizetési feltételek:

Az árverési vevő által befizetett letéti díj a vételárba beszámításra kerül. A vételár fennmaradó részét az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül kell megfizetni a Zuglói Zrt. Budapest Banknál vezetett 10102093-05220703-00000005 számú bankszámlájára.

Az induló ár: 12 600 000,- Ft

c) Az árverés helye és ideje

Az árverésre **2014. július 17--én 10.00-kor** kerül sor a Zuglói Zrt. épületének (1145. Budapest, Pétervárad u. 11-17.) 315. számú tárgyalójában.

d) Az árverési letéti díj összege

Az árverésen az vehet részt, aki az induló ár 10%-át letéti díjként a Zuglói Zrt. Budapest Banknál vezetett 10102093-05220703-00000005 számú bankszámlájára az árverés megkezdéséig olyan módon átutalta, hogy az a Zuglói Zrt. bankszámláján jóváírásra került. Az árverésen való részvétel azon ingatlan(ok) esetében lehetséges, melyek vonatkozásában a letéti díj(ak) megfizetésre került(ek).

A letéti díj összege: 1 260 000,- Ft

e) Az árverésre jelentkezés helye, módja és ideje

Az árverésen való részvételhez az árverezőnek árverés megkezdése előtt legalább 2 munkanappal regisztráltatni kell magát.

A regisztráció helye: Zuglói Zrt. 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. Ügyfélszolgálat, hétfőtől csütörtökig 8.30-15.30-ig, pénteken 8.30-12.00-ig.

A regisztráció magában foglalja a regisztráló azonosítását, valamint az árverés részletes feltételeit tartalmazó dokumentum átvételét („Árverési szabályzat”: mely tartalmazza a 14/2004.(III.29.) számú önkormányzati rendelet 1. számú mellékletének árverésre vonatkozó rendelkezéseit, az ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatát és fotómellékleteit).

A dokumentum átvétele 5.000 Ft díj megfizetését követően lehetséges. A díjat a Zuglói Zrt. házipénztárába kell befizetni, a befizetést a regisztráció során bizonylattal kell igazolni.

f) Az árverésre kerülő vagyontárgyak megtekintésének helye és ideje

Az árverésre kerülő vagyontárgyakat a helyszínen lehet megtekinteni az alábbi elérhetőségeken előre egyeztetett időpontban:

Kristyóry Dóra

Tel: 469-8154

Mobil: 06-70/681-0708

E-mail: kristyory.dora@zugloizrt.hu





INGATLANÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

**1146 Budapest, Thököly út 64. „B” épület sz. alatti
műhely elnevezésű ingatlanról**



Készült: Budapest, 2014. május 30.

Készítette: Csizmazia Zsolt ingatlan értékbecslő

Sorszám: 02709/2001

A szakvélemény egy eredeti példányban készült, ami egy előlapot, 13 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza.

Tartalomjegyzék

1. Becsült érték összesítő _____	2
2. Előzmények _____	3
2.1 Megbízó _____	3
2.2. Megbízott _____	3
2.3. Megbízás tárgya _____	3
2.4. Az értékelés célja _____	3
2.5. Az ingatlan nyilvántartási adatai és egyéb jellemzői _____	3
2.6. Információ forrás _____	4
3. Az ingatlan bemutatása _____	4
3.1. Az ingatlan leírása (telek, környezeti jellemzők, infrastruktúra) _____	4
3.2. Az ingatlan leírása, jellemzői _____	4
4. Az ingatlan értékelése _____	6
4.1. Az értékelési módszerek leírása _____	6
4.2. Szakértői szemle _____	8
4.3. Piaci összehasonlító adatok elemzésével történő érték meghatározás _____	9
4.4. A hozamszámításon alapuló értékelés _____	10
4.5. Végző forgalmi érték meghatározás _____	11
5. Érvényességi idő _____	12
6. Alapelvek, korlátozó feltételek _____	12
7. Szakértői nyilatkozat _____	13

Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- térképek
- alaprajz
- társasházi alapító okirat kivonat
- fényképfelvételek

1. Becsült érték összesítő

**1146 Budapest, Thököly út 64. „B” épület sz.
alatti belterületi, osztatlan közös tulajdonú tároló ingatlan nyílt piaci forgalmi
értékét**

12.600.000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hatszáz ezer forintban

határozom meg.

A meghatározott érték ÁFA nélkül értendő, és az ingatlan per-, teher- és
igénymentes állapotára vonatkozik.

Csizmazia Zsolt

egyéni vállalkozó
1174 Bp., Szilárd u. 119
Adószám: 63635157-2-42
Nyilv. tart. szám: 7005099

Csizmazia Zsolt
Ingatlan értékbecslő
Sorszám: 02709/2001

2. Előzmények

2.1 Megbízó

Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zrt.
Ingatlanguzálkodási divízió
1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

2.2. Megbízott

Csizmazia Zsolt e.v. ingatlan értékbecslő
1174 Budapest, Szilárd utca 119.

2.3. Megbízás tárgya

1146 Budapest, Thököly út 64. „B” épület.
sz. alatti ingatlan, ami az ingatlan
nyilvántartás szerint a 32766/0/B/1 hrsz.
alatt fekszik.

2.4. Az értékelés célja

A Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zrt. megbízta
vállalkozásomat, hogy az értékbecslés
tárgyát képező, 32766/0/B/1 helyrajzi
szám alatt nyilvántartott műhely
elnevezésű helyiség nyílt piaci forgalmi
értékét meghatározzam.

2.5. Az ingatlan nyilvántartási adatai és egyéb jellemzői

Az ingatlan címe: 1146 Bp., Thököly út 64. „B” épület
Helyrajzi száma: 32766/0/B/1

A 2014.05.26-án keltezett tulajdoni lap alapján.

Széljegy bejegyzést nem tartalmaz!

I. rész

Az ingatlan megnevezése: műhely
Alapterülete: 155 m²
Szobák száma: 0

II. rész

Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat: 73021/1/2013/13.05.22
Jogállás: tulajdonos
Név: Budapest XIV. kerület Zugló
Önkormányzata
Cím: 1149 Budapest, Pétervárad utca 2.

III. rész

Bejegyzést nem tartalmaz!

2.6. Információ forrás

A Megbízott az értékelés folyamán megvizsgálta az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésére bocsátott - következő dokumentumokat:

1. Tulajdoni lap
2. Társasházi alapító okirat kivonat
3. Alaprajz

3. Az ingatlan bemutatása

3.1. Az ingatlan leírása (telek, környezeti jellemzők, infrastruktúra)

A vizsgált ingatlan Budapest XIV. kerületében, Istvánmező elnevezésű részén helyezkedik el, társasházi ingatlanok környezetében. Az ingatlan a Thököly úton a Cházár András utca és Szabó József utca közötti szakaszon helyezkedik el. Az ingatlan környezetében téglá szerkezetű, több szintes társasházak és kereskedelmi létesítmények helyezkednek el, jellemzően hézagosan zárt sorú beépítéssel. A terület megközelítése tömegközlekedéssel és gépjárművel is történhet. A tömegközlekedést számos BKV autóbusz járat biztosítja. A parkolás közterületen történik, díjmentesen. Az ingatlan környezetében a szilárd útburkolat, a közterület világítás és a gyalogosjárda kiépített. A Thököly úton többnyire jelentős gépjármű forgalom bonyolódik le. Az ingatlanon por- és zajterhelés nem észlelhető, mivel a vizsgált épület a hátsó kertben, a főépület mögött helyezkedik el. Az alapellátást biztosító létesítmények az ingatlan 1000 méteres körzetében elérhetőek. Szomszédos utcák: a Cházár András utca és Szabó József utca.

3.2. Az ingatlan leírása, jellemzői

A vizsgált épület a társasház hátsó udvarán álló melléképület, amelyben található a vizsgált műhely. Megközelítése a zárt udvaron keresztül történhet, gyalogosan, vagy akár a gépkocsival is.

A melléképület 1920-ban épült, téglá falszerkezettel, fszt. + magastetős szerkezeti kialakítással. Az épület feltételezhetően téglá sávalapra rakott tömör téglá

falszerkezetű, borított fa födemes, fa fedélszékes, cserép fedéses épület. Az épületben található műhely funkciójának megfelelően kialakított. Helyiségei között műhely, raktár és egyéb szociális helyiségek találhatóak. Fűtését saját gázkazán biztosítja, radiátoros hőleadással. A melegvízellátásról villanybojler gondoskodik. Az épület műszaki állapota elhanyagolt, felújításra szoruló. Az alapszigetelés hiányából/hibájából adódóan a falazat számos helyen felázott, salétromos, a vakolat perog, hullik. A tetőszerkezet is feltételezhetően beázik, mivel a fafödém szintén számos helyen beázik, a víz hatására behajolt. Sem a fűtési, sem a melegvízellátó berendezés működőképessége nem volt vizsgálható. feltételezhetően egyik sem működőképes jelen műszaki állapotában.

Az épület összközműves. A műhely saját villany és gázközmű mérőórával rendelkezik.

Épület szerkezeti és egyéb jellemzői			
Építés éve	1920	Funkciója	műhely
Alapozás	tégla sávalap	Tagolódás	fszt.+ magastető
Falazat	tégla	Nyílászárók szerkezete	fa
Homlokzat	vakolt, kőporos	Nyílászárók üvegezése	hagyományos üvegezés
Födém szerkezet	fa	Árnyékolás technika	nincs
Tető forma	magastető	Fűtési rendszer	központi gázkazán
Tetőszerkezet	fa fedélszék	Hőleadás	radiátor
Tetőfedése	cserép	Melegvízellátás	villanybojler
Gépészet állapota	felújítandó	Közművek	villany, víz, gáz, csatorna
Műszaki állapot	felújítandó	Komfort fokozat	-
Esztétikai állapot	felújítandó	Extrák	nincs

Az ingatlan területi jellemzői:

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
műhely	földszint	83,91	PVC	gyenge	100%	83,91
raktár	földszint	2,24	kerámialap	gyenge	100%	2,24
raktár	földszint	4,71	kerámialap	gyenge	100%	4,71
mosdó	földszint	5,91	kerámialap	gyenge	100%	5,91
öltöző	földszint	7,73	kerámialap	gyenge	100%	7,73
raktár	földszint	19,08	kerámialap	gyenge	100%	19,08

1146 Budapest, Thököly út 64. „B” épület sz.alatti, 32766/0/B/1 hrsz-ú., műhely
elnevezésű ingatlan értékbecslése

iroda	földszint	12,37	kerámialap	gyenge	100%	12,37
étkező	földszint	14,49	kerámialap	gyenge	100%	14,49
WC	földszint	1,15	kerámialap	gyenge	100%	1,15
WC	földszint	0,97	kerámialap	gyenge	100%	0,97
kazánhelyiség	földszint	2,77	beton	gyenge	100%	2,77
Teljes alapterület:		155 m²	Redukált nettó alapterület:			155 m²

Összesített valós hasznos alapterület: 155,00 m²

A feltüntetett alapterületek a csatolt hivatalos alaprajz és a helyszíni szemle során történt ellenőrző mérések alapján kerültek rögzítésre.

Belmagasság: 2,7 m

4. Az ingatlan értékelése

4.1. Az értékelési módszerek leírása

A.) Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat, korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, városszerkezeten belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság;
- épület(ek) jellege, mérete, műszaki állapota, állaga, igény szintje
- hatósági előírások, övezeti besorolás, stb.;
- esetlegesen fennálló káros környezeti hatások;
- értékesítési időpont;
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adásvételre felkínált, vagy már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

- Fajlagos alapérték meghatározása
 - Értékmódosító tényezők elemzése - korrekció
 - A fajlagos alapérték módosítása - fajlagos érték számítása.
 - Végső érték számítása (a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként).
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, ill. a különböző életformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy, stb.) is alkalmazhatóak.
 4. A vizsgált ingatlanértékének a pontosabb értékmeghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmódosító tényezőket csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - 4.1. Műszaki szempontok:
 - 4.2. Építészeti szempontok:
 - 4.3. Használati szempontok:
 - 4.4. Telekadottságok:
 - 4.5. Infrastruktúra.
 - 4.6. Környezeti szempontok:
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
 5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett.

Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

B.) A hozamszámításon alapuló értékelés

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értékét. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

4.2. Szakértői szemle

Az ingatlan felmérése, a műszaki állapot, használhatóság megállapítása céljából helyszíni szakértői szemlét tartottam.

A helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt:

2014. május 26-án

tartottam meg az értékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A szakértői szemle során:

- bejártam az ingatlant, megtekintettem az épületet, a helységeket, megállapítottam és rögzítettem a műszaki állapotot,
- tanulmányoztam az ingatlan környezetét,
- fényképfelvételeket készítettem.

4.3. Piaci összehasonlító adatok elemzésével történő érték meghatározás

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer							
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2014	Kínálati adat	2014	Kínálati adat	2014
Irányítószám	1146	1076		1149		1147	
Település	Budapest	Budapest		Budapest		Budapest	
Közterület neve	Thököly út	Szinva utca		Várna utca		Csömöri út	
Ingatlan típusa	műhely	műhely		műhely		üzlethelyiség	
Telek terület	0 m ²	0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Redukált alapterület	155 m ²	182 m ²		83 m ²		128 m ²	
Eladási/kínálati ár		16,8 mill Ft		6,99 mill Ft		17,5 mill Ft	
Albetétesített, összközműves, központi fűtéses, teljesen felújítandó állapotú különálló műhely épület, központi elhelyezkedéssel.		Alagsori, utca portálos, összközműves, központi fűtéses, közepes műszaki állapotú műhely/raktárhelyiség, hasonló elhelyezkedéssel.		Alagsori, utca portálos, közművesített, fűtés és vizesblokk nélküli, teljesen felújítandó műhely/raktárhelyiség, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel.		Alagsori, utca portálos, összközműves, központi fűtéses, felújított műszaki állapotú üzleti ingatlan, forgalmas helyen.	
Kínálati ár/infláció korrekció		-10%		-10%		-15%	
Fajlagos ár		83 077 Ft/m ²		75 795 Ft/m ²		116 211 Ft/m ²	
Korrekció	Környezeti					-10%	
	Infrastruktúra			15%			
	Állapot	-5%				-15%	
	Jogi jelleg						
	Telek méret						
	Egyéb	nem utcafronti elhelyezkedés-10%, földszinti kialakítás +10%	0%	nem utcafronti elhelyezkedés-10%, földszinti kialakítás +10%	0%	nem utcafronti elhelyezkedés-10%, földszinti kialakítás +10%	0%
	Alapterület	5%		-10%		-5%	
Korrigált fajlagos ár	81 337 Ft/m ²	83 077 Ft/m ²		79 585 Ft/m ²		81 348 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				12 600 000 Ft			

Forrás: saját adásvételi adatbázis és a www.ingatlan.com

A rendelkezésre álló adatok és információk alapján az ingatlan tulajdonjogának nyílt piaci forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztam meg

Forgalmi érték (Fé): 12.600.000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hatszázezer Ft

A meghatározott piaci érték ÁFA nélkül értendő.

4.4. A hozamszámításon alapuló értékelés

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értékét. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

7. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
8. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
9. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
10. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
11. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
12. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Hozamszámításon alapuló módszer összehasonlító adatai							
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2014	Kínálati adat	2014	Kínálati adat	2014
Irányítószám	1146	1144		1144		1143	
Település	Budapest	Budapest		Budapest		Budapest	
Közterület neve	Thököly út	Gvadányi út		Gvadányi út		Erzsébet királyné útja	
Ingatlan típusa	műhely	műhely/raktár		műhely		műhely	
Telek terület	0 m ²	0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Redukált alapterület	155 m ²	100 m ²		80 m ²		152 m ²	
Eladási/kínálati ár		0,069 mill Ft		0,0632 mill Ft		0,154 mill Ft	
	Albetétesített, összközműves, központi fűtéses, teljesen felújítandó állapotú különálló műhely épület, központi elhelyezkedéssel.	Közművesített, fűtés és WC nélküli, közepes állapotú műhely/raktár, átlagos elhelyezkedéssel.		Közművesített, fűtés és WC nélküli, közepes állapotú műhely/raktár, átlagos elhelyezkedéssel.		Összközműves, fűtés nélküli, közepes állapotú műhely/raktár, kedvezőbb elhelyezkedéssel.	
Kínálati ár/infláció korrekció		-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár		621 Ft/m ²		711 Ft/m ²		912 Ft/m ²	
Korrekció	Környezeti	5%		5%		-5%	
	Infrastruktúra	15%		15%		5%	
	Állapot	-5%		-5%		-5%	
	Jogi jelleg						
	Telek méret						
	Egyéb						
	Alapterület				-5%		
Korrigált fajlagos ár	788 Ft/m ²	714 Ft/m ²		782 Ft/m ²		866 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				788 Ft			

Forrás: www.ingatlan.com

Elfogadott fajlagos alapár: 788 Ft/ m² /hó

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként:

Hozam alapú értékelés				
Bevételek	Bérbeadható egységek	Terület	Fajl. havi bérleti díj	Éves bérleti díj
	műhely	155 m ²	788 Ft/m ²	1 464 750 Ft
	0			
	Kihasználtság	95%	Figyelembe vehető bevétel	1 391 513 Ft
Költségek	Fenntartási költségek, az éves bevétel	3	%-a	41 745 Ft
	Menedzselési költség, az éves bevétel	2	%-a	27 830 Ft
	Felújítási költség alap			0 Ft
	Egyéb költség:			0 Ft
	Költségek összesen			69 576 Ft
Egyéb	Tőkésítési ráta	10%	Tőkésített érték	13 219 369 Ft
	Befektetési kiadások:			0 Ft
Ingatlan hozam alapú értéke				13 219 369 Ft
Ingatlan hozam alapú értéke kerekítve				13 200 000 Ft

A tőkésítési kamatláb: $d = 10\%$

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása: (Fé): 13.200.000 Ft

4.5. Végső forgalmi érték meghatározás

A fentiekben ismertetett információk alapján a vizsgált ingatlan érték megközelítését a részletezett értékelési metodikák alapján végeztem el.

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, és a kiválasztás indokai:

A vizsgált *műhely* esetén a *piaci összehasonlító* elvű megközelítés által elfogadott értéket tudom elfogadni, mivel ez tükrözi a piac értékítéletét.

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé) = 12.600.000 Ft

Azaz Tizenkettőmillió-hatszáz ezer Ft

A meghatározott érték ÁFA nélkül értendő!

5. Érvényességi idő

Értékbecslésem érvényességi idejét 90 (kilencven) napban adom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció, a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Ezen időszak elteltével szükséges felülvizsgálni a szakvéleményt, esetlegesen aktualizálni kell.

6. Alapelvek, korlátozó feltételek

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelő nem végezett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. **Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.**
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a

tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.

8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
10. A jelen értékbecslés keretében a vizsgált ingatlan értékének meghatározását 2014.05.26-i fordulónappal végeztem.

7. Szakértői nyilatkozat

Csizmazia Zsolt mint ingatlan értékbecslő kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi (25/1997.(VIII.1), 32/2000.(VIII.29) PM rendeletek, illetve az 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet) előírásainak, továbbá az Európai Értékelési Szabványok figyelembe vételével (European Valuation Standards (EVS-2012)), a szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásom szerint végeztem el.

Felelősséggel kijelentem, hogy az értéktanúsítványban megállapított értékre adott piaci körülmények között értékbecslésem érvényességéig felelősséget vállalok. Az értékbecslési tevékenység során az ügyfél személyéről, gazdálkodásáról, vagyoni helyzetéről tudomásunkra jutottakat titokként kezelem és megőrzöm.

Nem jelent a titoktartási köteletségének megsértését, amennyiben az ügyfélre vonatkozó adatszolgáltatást hatályos jogszabályok alapján felhatalmazott szerv vagy hatóság részére nyújtom meghatározott módon és mértékig.

Budapest, 2014. május 30.

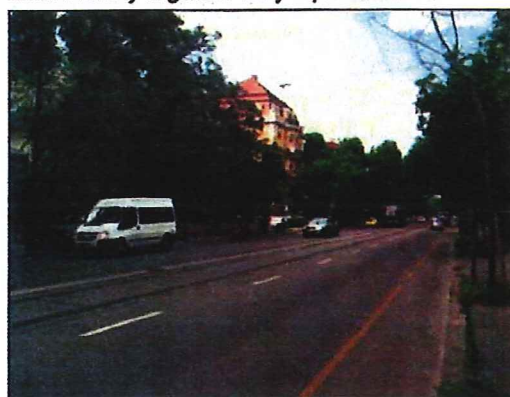
Csizmazia Zsolt
egyéni vállalkozó
1174 Bp., Szilárd u. 119
Adószám: 63635157-2-42
Nyilv. tart. szám: 700509c

Csizmazia Zsolt
Ingatlan értékbecslő
Sorszám: 02709/2001

1146 Budapest Thököly út 64. épület „B” szám alatti műhely ingatlan fényképmelléklete



Thököly út



Thököly út



Az ingatlan utca felőli képe



Kapubejáró



A hátsó udvarban álló értékelt műhely épület



A hátsó udvarban álló értékelt műhely épület



Műhely



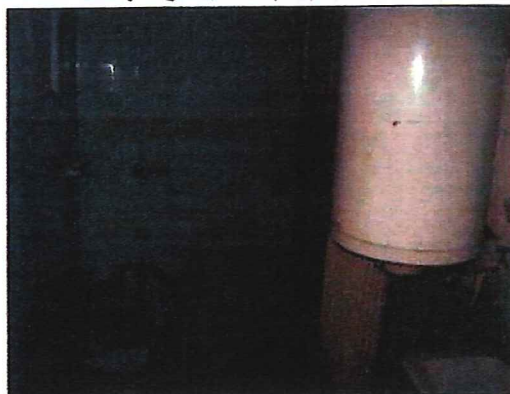
Műhely másik látószögből

A helyszíni szemle időpontja: 2014.05.26.

1146 Budapest Thököly út 64. épület „B” szám alatti műhely ingatlan fényképmelléklete



Mosdó



Mosdó



Öltöző



WC



Iroda



Villanyóra



Gázkazán



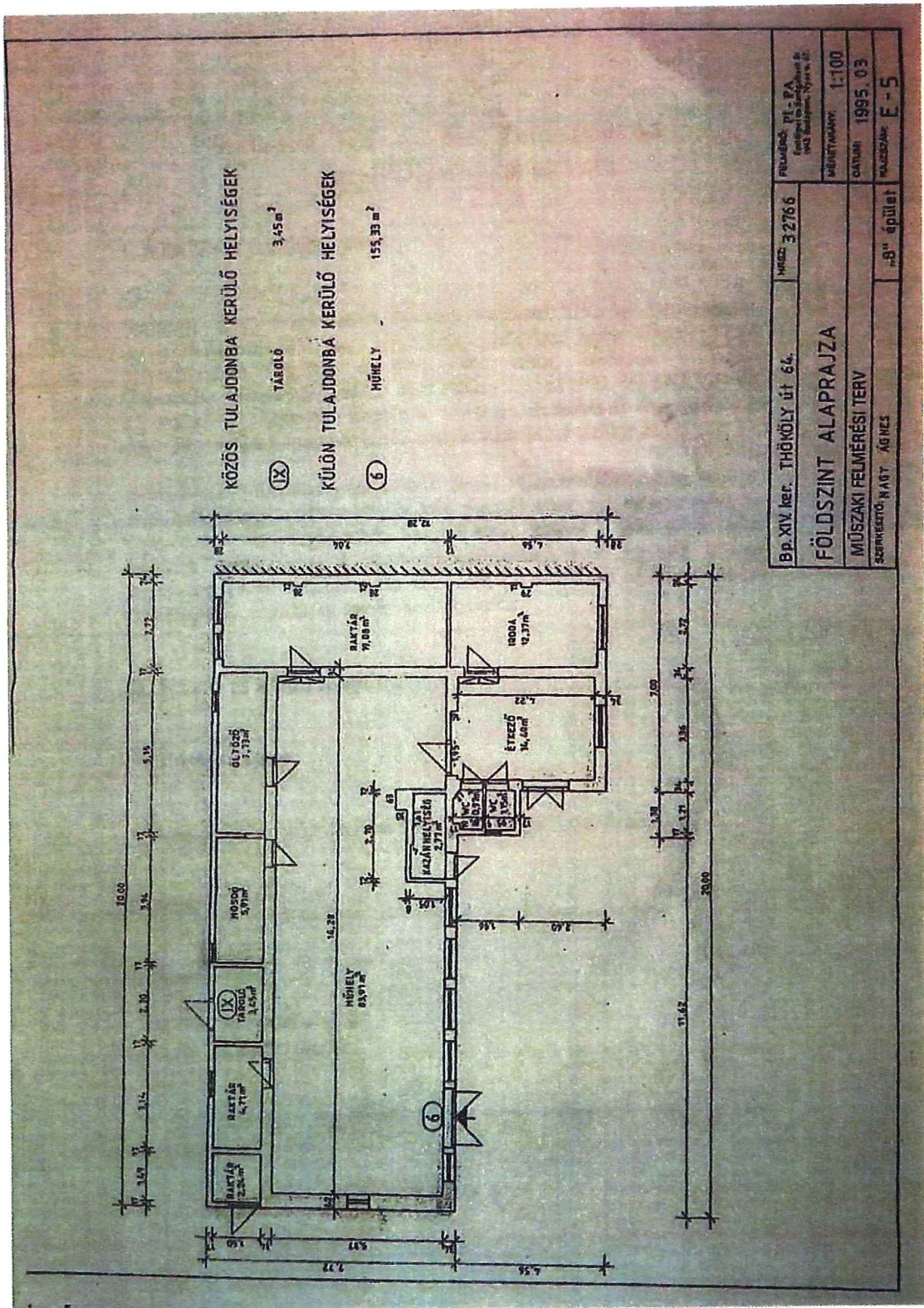
Gázóra

A helyszíni szemle időpontja: 2014.05.26.

1146 Budapest, Thököly út 64. „B” épület

Hrsz.: 32766/0/B/1

Műhely alaprajza



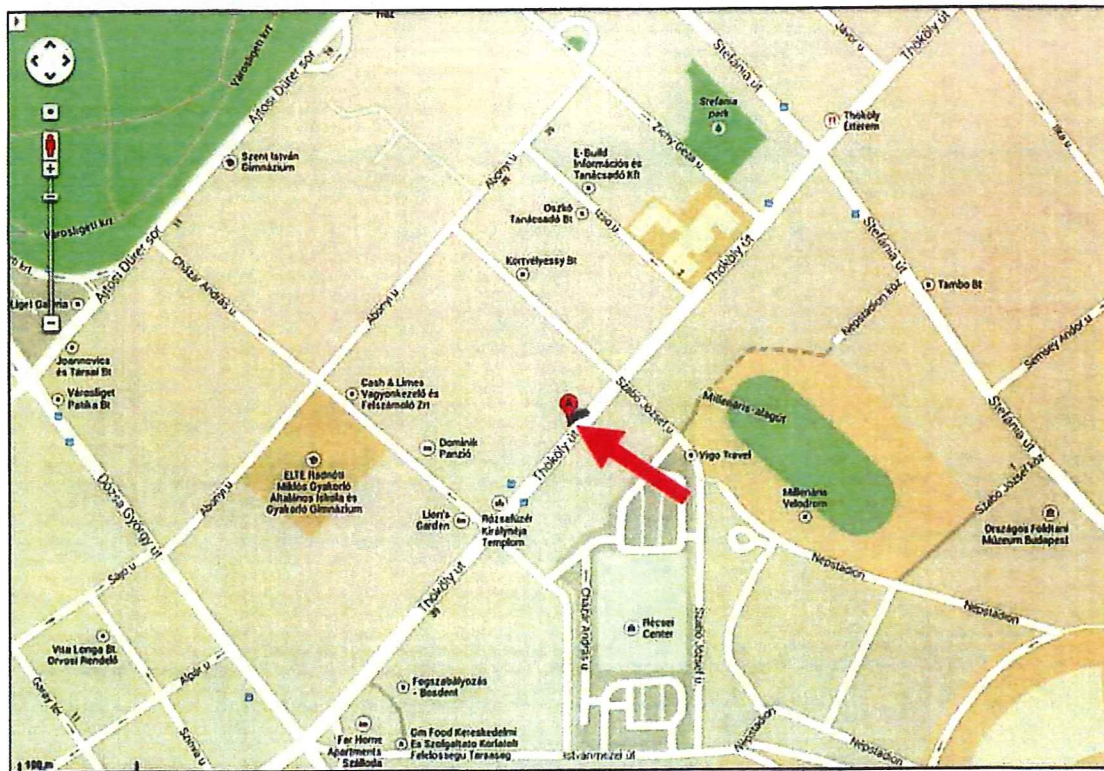
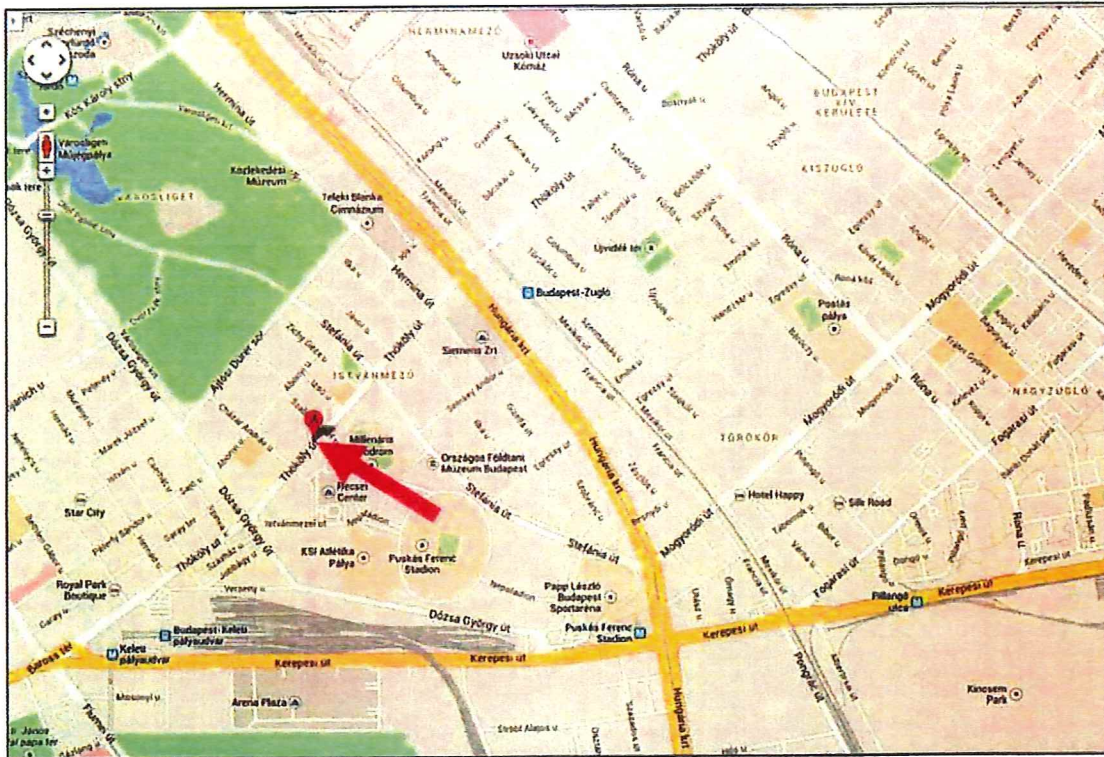
KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ HELYSÉGEK

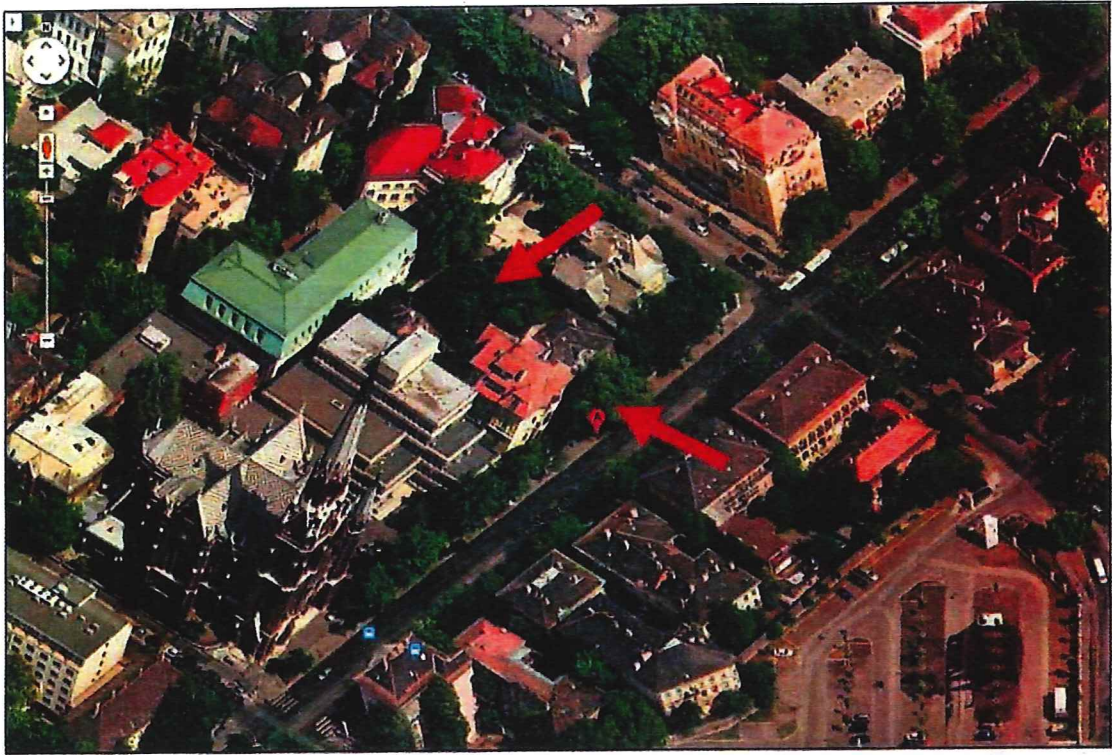
(IX) TÁROLÓ 3,45 m²

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ HELYSÉGEK

(6) MŰHELY 155,33 m²

Bp. XIV. ker. THÖKÖLY út 64.	HRSZ. 32766	FÜLÖPÉK, PÉ. BA. Közlekedési és Közhasznú Vállalatok
FÖLDSZINT ALAPRAJZA		MÉRTÁBÉLY 1:100
MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV		DÁTUM 1995. 03
SZERKÉPZŐ NÁST ÁBRÉS		MŰSZAKI E-5





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l:

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bonyházi út 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 8000004/139597/2014
2014.05.26

BUDAPEST XIV. KER.
Belterület 32766/0/B/1 helyrajzi szám
1146 BUDAPEST XIV. KER. Thököly út 64. ép:B.

H.R.E.S.Z.				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m2	egész/Efél		
műhely	155	0 0	1426/10000	önkormányzati
Befolyás határozat: 76469/1/1996/96.03.22			törleszt határozat: 200034/1/1999/99.11.11	
műhely	155	0 0	1396/10000	önkormányzati
Befolyás határozat: 217361/1/1998/98.11.11			törleszt határozat: 200034/1/1999/99.11.11	
műhely	155	0 0	2689/10000	önkormányzati
Befolyás határozat: 200034/1/1999/1999.11.10				

1. befolyás határozat: 76469/1/1996/96.03.22
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

H.R.E.S.Z.
1. tulajdoni hányad: 1/1 törleszt határozat: 73021/1/2013/13.05.22
befolyás határozat, árkeresési idő: 76469/1/1996/96.03.22
törleszt határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jegyző: 1991. évi XXXIII. tv. 137307/1992.07.22./
jegyző: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: SZÜLLŐSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1146 BUDAPEST XIV. KER. Pétervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1
befolyás határozat, árkeresési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jegyző: 1991. évi XXXIII. tv. 137307/1992.07.22./
jegyző: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET SZÜLLŐSI ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV. KER. Pétervárad utca 2
társasági szám: 15735777

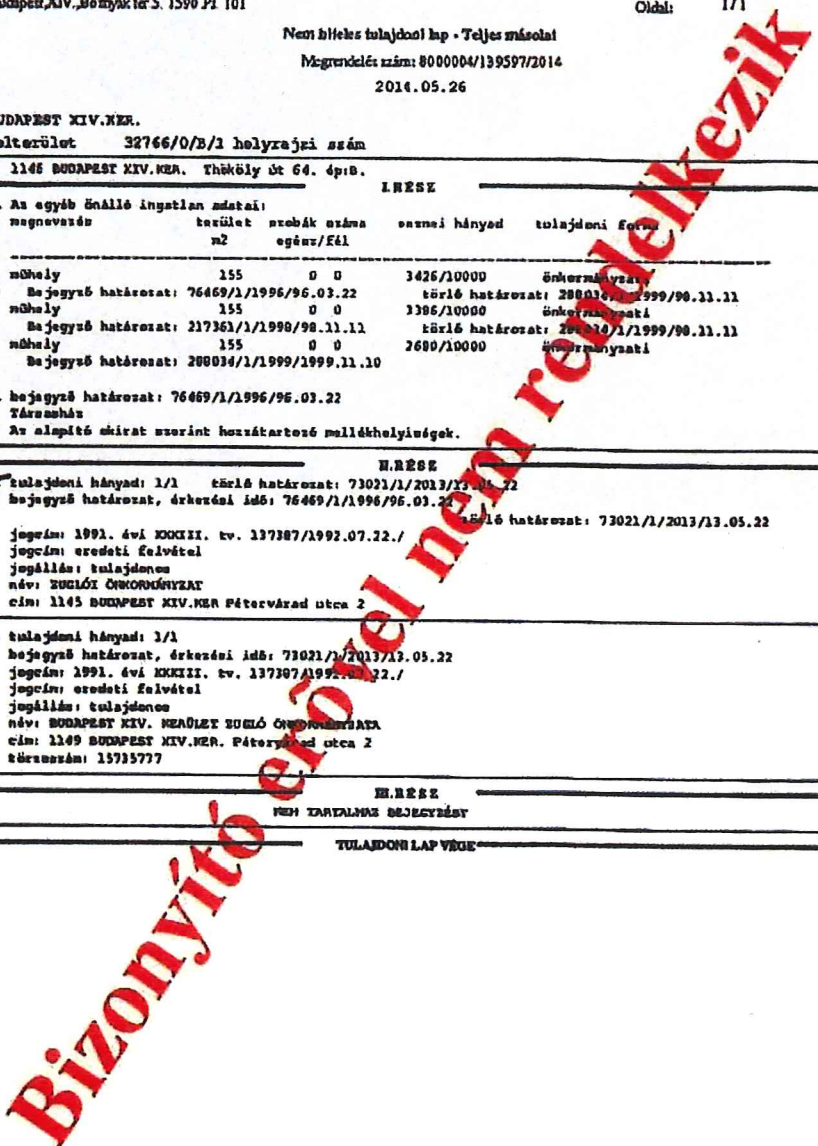
H.R.E.S.Z.
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l:



Budapest, XIV. ker. Thököly út 64.



INGATLAN CSOPORT

EK Auto Hungary Kft. - HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám:13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

E.K. Autó Kft
2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
TEL: 06-30/4699207



Zuglói,
Thököly út 64. sz.
alatti „műhely” forgalmi érték realitás vizsgálat

Készült: 2014-06-02

1



EK Auto Hungary Kft. - INGATLAN CSOPORT
cím: HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám:13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft. 2330 Dunaharaszti, Fő út 106.
TEL:(06-30)469-9207 FAX:(06-24)462-186

Értébecslés összesítő

Budapest, XIV. ker. Thököly út 64.

alatti „műhely” forgalmi érték vizsgálata

A vizsgált helyiség kalkulált forgalmi értéke: $79.213 \text{ Ft/m}^2 \times 155\text{m}^2 = 12.278.015.-$

azaz

Tizenkettőmillió-kettőszázhetvennyolcezer-tizenöt forint

Janák Farkas
Ingtalan értébecslő
Sorszám: B/18/14/1996

E.K. Autó Kft. 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
TEL:(06-30)469-9207 FAX:(06-24)462-186

SZAKVÉLEMÉNY

Zuglói „műhely” forgalmi érték realitás vizsgálat

AZONOSÍTÁSI ADATOK:

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Ingatlan címe: | Budapest, XIV. ker. Thököly út 64. |
| 2: Tulajdonos neve: | Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata |
| 3: Hrsz: 32766/0/B/1 | Tulajdoni hányad: 1/1 |
| 4: Felhasznált alapdokumentumok: | tulajdoni lap |

AZ ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 5: A tulajdon jellege: | részben önkormányzati, részben magán tulajdonú albetétek |
| 6: Beépítettsége: | szabadonálló, kertés beépítés |
| 7: Az épület jellege: | lakóépület |
| 8: Emelet, lakás, egyéb helyiség: | fszt+1 emelet |
| 9: Közműellátottsága: | víz, csatorna, gáz, elektromos áram |
| 10: A környék infrastruktúrája: | megfelelő |
| 11: A környék jellege: | lakóövezetben épült |
| 12: Alápincézett: | nem |
| 13: Építés éve: | 1900-as évek elején épült |
| 14: Telek nagysága: | -- |
| 15: Körítő falazat anyaga: | tégla falazat |
| 16: Közbenső földém szerkezete: | fa |
| 17: Tetőszerkezet típusa: | magas tetős szerkezet |
| 18: Tető héjalása: | cserép fedés |
| 19: Épület állaga: | megfelelő, bár a homlokzati vakolás már málladozott |

A VIZSGÁLT HELYISÉGINGATLAN ADATAI:

20: Alapterülete:	155m ²	belmagassága: 2,8
21: Komfortfokozata, közművek	összkomfortos, összközműves	
22: Megközelíthetősége:	utcafronti bejárattal rendelkezik	
23: Üzlethelyiség-műhely:	„központi” 84m ² műhely, a többi raktár, iroda és vízes helyiség (mellékelt alaprajz)	
24: Helyiségek padozata:	kövezett, aljzatok kopottak	
25: Berendezési tárgyak állapota:	A helyiség berendezési tárgyai teljes felújításra szorulnak	
26: Fal nedvesedés:	több helyen beázás nyomai láthatóak a mennyezetten, a falakon a szigetelés hiányossága miatti felázások következtében a vakolat hiányos	
27: Műhely elhelyezkedése:	udvari bejárattal rendelkezik, egy különálló épületként, a társasház hátsó udvarában	
28: Helyiségek kapcsolata:	OTÉK szerinti	
29: Fűtési mód:	gáz kazán, radiátorok segítségével	
30: Meleg víz:	villany bojler	
31: Nyílászárók: Állapota:	fa szerkezetű felújítandó	
32: Üzlethelyiség állaga:	teljes felújítás szükséges	

ÉRTÉKBECSLÉSI SZEMPONTOK ÉS MÓDSZERE:

33: Összehasonlító módszer adatai:
(Zuglói raktár és telep helyiségek)

Cím (XIV.ker)	Funkció/állapot	Terület (m ²)	Ár / Fajlagos ár/m ²	Korrekció (Ft/m ²)	Hivatkozás
<u>Gizella út</u>	tehermentes vállalkozásra is alkalmas száraz pince. A bejárat belső udvar felől, ami járművel is megközelíthető. Az udvaron belüli autóparkolási lehetőség. Használható műhelynek, raktárnak, illetve a tevékenységi körnek megfelelően bármilyen célra átalakítható	131	10,5M Ft 80.152	hirdetési ár -10% alagsori elhelyezkedés miatt +10% állapot miatt -10% 72.136.-	http://ingatlan.com/xiv-ker/elado+ipari/muhely/budapest+14+kerulet+gizella+ut/20766447?sid=0
<u>Ungvár u.</u>	Ipari társasházban műhely, raktár. Automata kapuval, udvarral, tehergk.behajtással. Saját parkoló: 2 db. Önálló elektromos- és vízmérővel rendelkezik, központi fűtéses. Ipari áram csatlakozások több pontot kiépítettek.	80	10M Ft 125.000	hirdetési ár -10% állapot miatt -30% teher gk. megközelíthetőség miatt -10% 75.000.-	http://ingatlan.com/alsorakos/elado+ipari/raktar/budapest+14+kerulet+ungvar+utca/6911176?sid=1
<u>Tábornok u.</u>	Fogarasi út és Tábornok utca által határolt területen tulajdonjoga eladó egy 83nm-s felszuterén több tevékenységre is alkalmas, jelenleg tárolásra használt utcai bejáratos helyiségnek. A két helyiségből álló ingatlan felújítandó, vizes blokk kialakítása szükséges. Az ingatlan egyedi mérőórákkal felszerelt.	83	6,99M Ft 87.375.-	hirdetési ár -10% állapot és alagsori elhelyezkedés miatt +10% 87.375.-	http://ingatlan.com/torokor/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+14+kerulet/7120294?sid=4
<u>Thököly út</u>	utcai bejáratú, jó állapotú, gázcirkó fűtésű jelenleg táncstúdióként üzemelő szuterén helyiséget. Az ingatlan öltözővel, fürdővel, wc-vel, konyhával rendelkezik.	145	19.9M Ft 137.241.-	hirdetési ár -10% alagsori elhelyezkedés miatt +10% állapot miatt -40% 82.344.-	http://ingatlan.com/istvanmezo/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+14+kerulet+thokoly+ut/20773843?sid=4

34: Forgalmi érték meghatározása:

Kalkulált forgalmi érték: $72.136+75.000+87.375+82.344= 316.855/ 4=79.213\text{Ft}/\text{m}^2$

A vizsgált helyiség kalkulált forgalmi értéke: $79.213 \text{ Ft}/\text{m}^2 \times 155\text{m}^2 = 12.278.015.-$

35: Az ingatlan leírása:

Az épület:

Az ingatlan a Thököly úton, közel a Dózsa György úthoz, a Cházár András és a Szabó József utca közötti szakaszon található. Az udvaron álló lakóépület földszint + 1 emelet magas tagolódású, míg a vizsgált műhely épület, amely a lakóépület mögötti udvari szakaszon található, földszintes tagolódású, hagyományos építési technológiával épült. Az ingatlan összközműves, állapota felújítandó. Az épület előtt az udvaron gépkocsi parkolás lehetséges, bár igen nehézkes, kevés a gépkocsi megállóhely. Tömegközlekedési eszközök 3 perces sétával fellelhetőek.

Az értékelt helyiség:

A becslés tárgyát képező helyiség a Thököly út felé néző lakóépület mögötti udvari részen helyezkedik el, különálló épületként. Megközelítése gépjárművel is lehetséges.

A helyiségbe lépve egy nagy „L” alakú műhely részbe jutunk, innen nyílnak a kiegészítő helyiségek, raktárak, iroda, konyha és vizes helyiség. (mellékelt alaprajz)

A nyílászárók fa szerkezetűek, szimpla üvegezéssel. A fűtés gázkazánnal, radiátoros hő leadással történik, de a radiátorok a kazán is szemmel láthatóan öregek, rozsdásak, felújításuk indokolt. Az aljat mindenhol kövezett, de igen kopottas, töredezett, hiányos, cserére szorult.

Minden „szoba” teljesen felújítandó. A fel és beázások következtében a falak teljesen dohosak, a vakolat omladozik, a gépészeti vezetékek cserére szorulnak, de a helyiségek végső esetben raktárként hasznosíthatóak.

A műhely jelenleg üresen áll.

A megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentumok tanulmányozásán, valamint helyszíni szemlén és fotózáson túlmenően egyéb diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk. Az értékbecslés szemrevételezéssel és a rendelkezésre álló adatok alapján történt. A szakvéleményben szereplő összeg a reálisan becsült forgalmi érték, mely kiindulási alapként bármely célú üzleti megállapodáshoz felhasználható.

36: Az értékbecslés érvényessége:

Az ingatlan becsült értéke három hónap időtartamra érvényes.

Az azt követő időszakra az új értéket a piaci helyzet változásainak megfelelően aktualizálni kell.

Megbízó: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. Ingatlan gazdálkodási divízió

Budapest, 2014-06-02

Janák Farkas

B/18/14/1996

54 9 3621 08 9 0 09 sorszám

E.K. Autó Kft

XIV. kerület, Thököly út 64. „műhely” fényképmelléklete



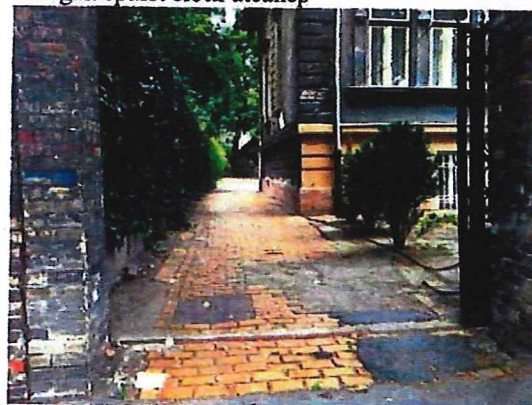
Utcakép



Vizsgált épület előtti utcakép



Vizsgált műhely előtti lakóépület



Műhelyhez vezető kapubejáró



Udvar és a műhely épülete



Műhely épülete



Külső bejáratta gázkazánnak tároló



Műhely

XIV. kerület, Thököly út 64. „műhely” fényképmelléklete



Műhely



Műhely



Műhely



Műhely



Beázás nyomai



Konyha



Beázás nyomai



Raktár

Helyszíni szemle időpontja: 2014-06-02



Térképadatok © Google, 2014. 50 m

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l:

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bonyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/139597/2014
2014. 05. 26

BUDAPEST XIV.KER.

Beltérület 32766/0/B/1 helyrajzi szám

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 64. ép:B.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
műhely	155	0 0	3426/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22				törlesztő határozat: 200036/1/1999/98.11.11
műhely	155	0 0	3386/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 217361/1/1998/98.11.11				törlesztő határozat: 766074/1/1999/98.11.11
műhely	155	0 0	2680/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 208034/1/1999/1999.11.10				

1. bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 76469/1/1996/96.03.22

törlesztő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 137307/1992.07.22./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pátervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 137307/1992.07.22./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pátervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

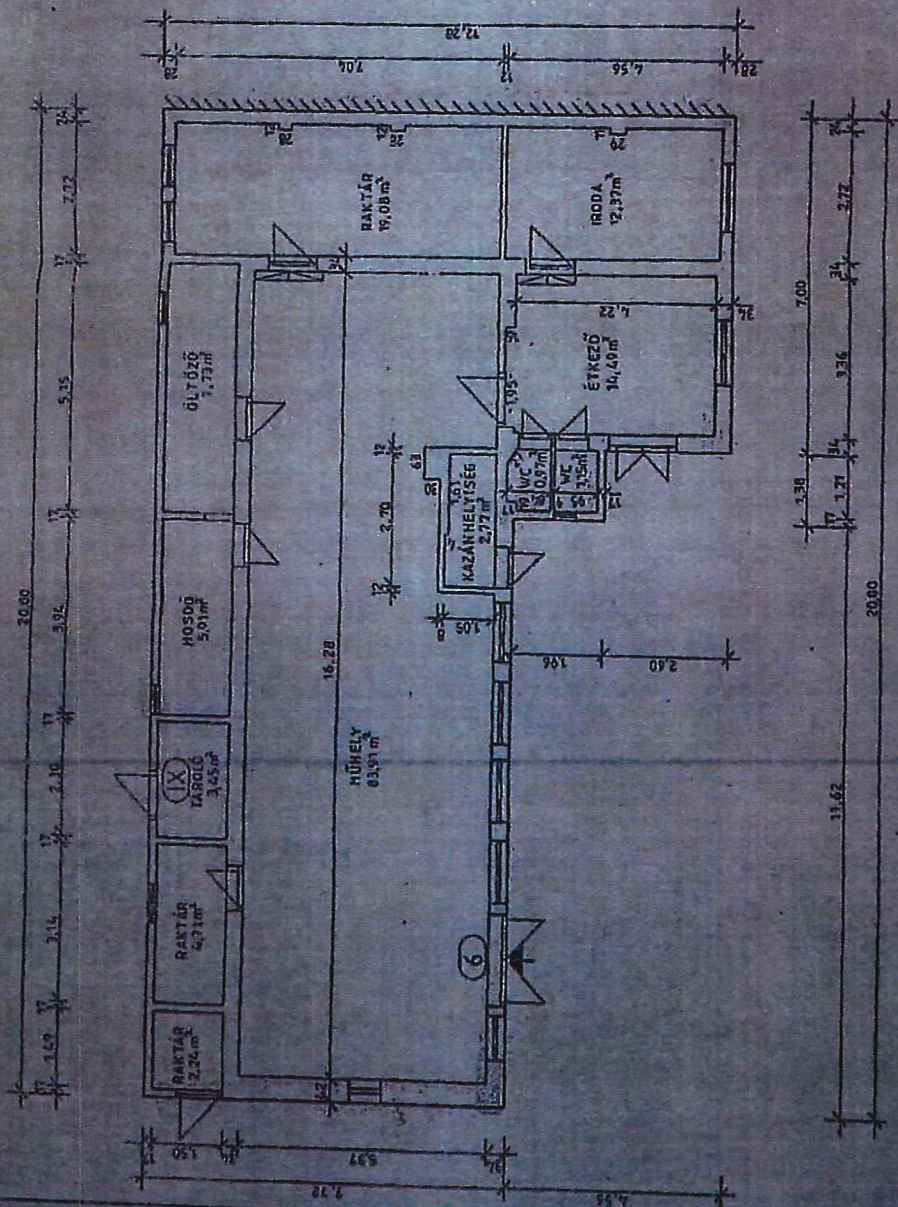
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l:



KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ HELYSÉGEK

IX TÁROLÓ 3,45 m²

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ HELYSÉGEK

6 HÜVELY 155,93 m²

Bp. XIV ker. THÖKÖLY ÚT 64.

HRÉZ: 3 276 6

FELMÉRŐ: PI - PA
Építészeti Szolgáltató Rt.
1046 Budapest, Nyir u. 45

FÖLDSZINT ALAPRAJZA

MEHETÁRSÁG: 1:100

MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV

DÁTUM: 1995. 03

SZERVIZIÓ: NAGY ÁGNES

„8” épület

RAJZSZÁM: E - 5

[» vissza a kereséshez](#)
[» vissza a találati listához](#)

Érdekl az ingatlan?

Telefon:
06 30 933- mutasd

Kérem, hogy csak magánszemélyek keressenek!
A telefonban hivatkozzon erre az azonosítóra:
COM 20766447

Kedvencek közé

Elküldöm e-mailben

Könyvtételom

E-mail a hirdetőnek:

Kedves Hirdető!
Az ingatlan.com-on találtam a hirdetését.
A kérdéssem:

Az Ön neve

E-mail címe

Telefonszáma

E-mail cím vagy telefonszám megadása kötelező!

Legközelebb töltsse ki az adataimat automatikusan

Üzenetem elküldésével elfogadom az ingatlan.com Általános Szolgáltatási Feltételeit

elküldöm »

Keress bennünket a Facebookon!



Ingatlan.com
Tetszik

7.716 ember kedveli Ingatlan.com oldalt.



Facebook közösségi mód

Eladó műhely, Budapest 14. kerület, Gizella út, 10.5 M Ft, 131 m²

Főoldal » Budapest » Budapest XIV. kerület » Budapest XIV. kerület eladó ipari ingatlanok

Azonosító szám: **20766447**

Kedvencek közé

Hirdetés adatai:

Képek

Ajánlat eladásra kínál ingatlan
Típus: műhely
Vételár: 10.5 M Ft
Az épület(ek) 131 m² alapterülete.
Telekterület 131 m²
Energiatanúsítvány 100
Térkép » Budapest, 14. kerület, Gizella út

A hirdetéshez nincs feltöltve kép.

Ajánlom Az ismerőseiktől te lehetsz az első, aki ezt ajánlja.

A hirdető megjegyzése:

Eladó! Budapest XIV. ker. Gizella úton, 131 m²-es tehementes vállalkozásra is alkalmas száraz pince. A bejárat belső udvar felől, ami járművel is megközelíthető. Az udvaron belüli autóparkolási lehetőség.

Használható műhelynek, raktárnak, illetve a levékenységi körnek megfelelően bármilyen célra átalakítható. Eddig már volt benne kárpitos, asztalos és legutóbb építészobrész műhely.

Víz, csatorna, villány (3 fázisú áram) van benne. Gáz beköthető. (Gázvezeték csak a helységen belül.)

Hibás hirdetés bejelentése

BÚTOROK KIÁRUSÍTÁSA
Amíg a készlet tart.



QuattroMobili
Egy életre szóló otthon

Kapcsolat

Magánhirdetőknek **Közvetítőknek**
06 1 237 2066 **06 1 799 1920**
segitunk@ingatlan.com ajanlatkeres@arkon.hu

Kérje médiaajánlatunkat! sales@arkon.hu

[Az összes elérhetőségünk »](#)

Magunkról

Történetünk
Küldetésünk
Médiaajánlat
Impresszum
Rólunk írták
Állások
Bugjelentés
Mobil nézet

Hirdetések

Szolgáltatásaink magánhirdetőknek
Szolgáltatásaink közvetítőknek
Energiatanúsítvány rendelése
Gyakran feltejt kérdések
Szolgáltatási feltételek
Fizetési lehetőségek

Tanácsadó

Vásárlóknak
Eladóknak
Bérlőknek
Bérbeadóknak
Lexikon

« vissza a kereséshez
« vissza a találati listához

Érdekl az ingatlan?

Telefon:
06 20 939- mutasd
06 1 388- mutasd



VÁLASZTÉK Ingatlaniroda
A telefonban hivatkozzon erre az azonosítóra:
COM 1023

-
-
-

» Az iroda további hirdetései

E-mail a hirdetőnek:

Kedves Hirdető! Az Ingatlan.com-on találtam a hirdetését. A kérdésem:

Az Ön neve

E-mail címe

Telefonszáma

E-mail cím vagy telefonszám megadása kötelező!

- Legközelebb töltsd ki az adataimat automatikusan
- Üzenetem elküldésével elfogadom az Ingatlan.com Általános Szolgáltatási Feltételeit

elküldöm »

Keress bennünket a Facebookon!



Ingatlan.com
Tetszik

7.717 ember kedveli Ingatlan.com oldalát.



Facebook közösségi modul

Eladó raktár, Budapest 14. kerület, Ungvár utca, 10 M Ft, 80 m²

Azonosító szám: **6911176**

Főoldal » Budapest » Budapest XIV. kerület » Alsórákos » Alsórákos eladó ipari ingatlanok

Kedvencek közé

Hirdetés adatai:

Ajánlat eladásra Kínált Ingatlan
Típus raktár
Vételár 10 M Ft
Az épület(ek) 80 m² alapterülete
Térkép » Budapest, 14. kerület (Alsórákos), Ungvár utca

Képek



Ajánlom Az ismerőseid közül te lehetsz az első, aki ezt ajánlja.

A hirdető megjegyzése:
Műhely-raktár eladó, ipari társasházban.

Automata kapuval, udvarral, tehérgk.béahajtással.

Saját parkoló: 2 db.

Ónálló elektromos- és vízmérővel rendelkezik, központi fűtéses.

Ipari áram csatlakozások több pontot kiépítettek.

Belsőmagasság: 4,5 m. Galéria építhető.

Dupla ajtós, targoncával kiszolgálható.

Saját WC, zuhany, kis iroda is van.

Bővíthető a mellette levő épületrésszel.

Azonnal köllözhető!

Írnyár: 10 M.Ft + ÁFA

Hibás hirdetés bejelentése



BÚTOROK KIÁRUSÍTÁSA
Amíg a készlet tart.



QuattroMobili
Egy életre szóló otthon

Magunkról

Történetünk Rólunk írták
Küldetésünk Állások

Hirdetések

Szolgáltatásaink magánhirdetőknek
Szolgáltatásaink közvetítőknak

Tanácsadó

Vásárlóknak
Eladóknak