

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

8. mell.

Borsos György Zárkórúti
Közvetítő Részvénytársaság

Központi Iktató

E: 2342

Érkezett: 2015 FEBR 10.

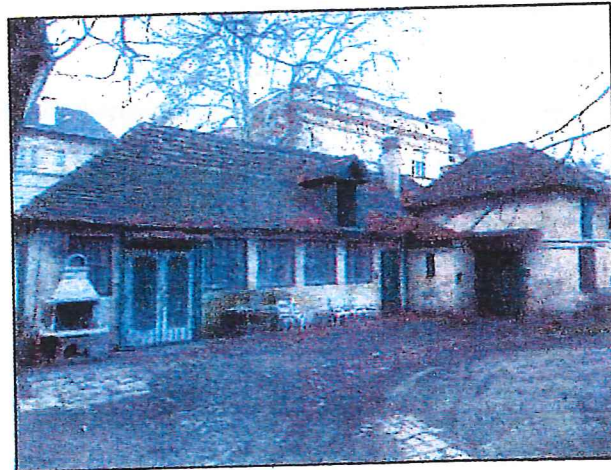
Ikt. szám:



SZAKVÉLEMÉNY

BÉRLETI DÍJ REALITÁS VIZSGÁLAT

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



Készült: Budapest, 2015. január 23.

Készítette: Csizmazia Zsolt ingatlan értékbecslő

Sorszám: 02709/2001

A szakvélemény egy eredeti példányban készült, ami 11 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza.

Tartalomjegyzék

1. Becsült érték összesítő	3
2. Előzmények	3
2.1 Megbízó	4
2.2. Megbízás tárgya	4
2.3. Az értékelés célja	4
2.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai és egyéb jellemzői	4
2.5. Információ forrás	4
2.6. Megjegyzés	5
3. Az ingatlan bemutatása	5
3.1. Az ingatlan megközelítése, infrastruktúra, közművek	5
3.2. Az ingatlan leírása	5
4. Az ingatlan értékelése	7
4.1. Az értékelés módszere	7
4.2. Szakértői szemle	7
4.3. Piaci összehasonlító adatok elemzésével történő érték meghatározás	9
5. Érvényességi idő	10
6. Alapelvek, korlátozó feltételek	10
7. Szakértői nyilatkozat	11

Mellékletek:

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

1. Becsült érték összesítő

1146 Budapest, Thököly út 64. „B” épület sz.
alatti, belterületi műhely elnevezésű ingatlan kalkulált bérleti díja

600 Ft/m²/hónap

azaz Hatszáz forint / m²/ hónap

A meghatározott érték ÁFA nélkül értendő!

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. Ingatlangazdálkodási divízió
1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

2.2. 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.

2.3. 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 bérleti díját megállapítsam.

2.4. 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!

2.5. Információ forrás

- tulajdoni lap
- alaprajz
- társasházi alapító okirat kivonat

- helyszíni szemle
- megbízó adatszolgáltatása

2.6. Megjegyzés

A szakvélemény egy eredeti, nyomtatott példányban készült, ami 11 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmaz.

3. Az ingatlan bemutatása

3.1. Az ingatlan megközelítése, infrastruktúra, közművek

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 hátsókertben, 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

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

A melléképület 1920-ban épült, téglá falszerkezettel, fszt. + magastetős szerkezeti kialakítással. Az épület feltételezhetően téglá sávalapra rakott tömör téglá falszerkezetű, borított fa földemes, fa fedélszékes, cserépfedéses épület. Az épületben található műhely funkciójának megfelelően kialakított. Helyiségei között műhely, raktár és egyéb szociális helyiségek találhatóak. Nyílászáró fa szerkezetűek, az ablakok hagyományos üvegezéssel és biztonsági ráccsal vannak ellátva. Padlóburkolatai: kerámia, PVC és simított beton. A falak festettek, illetve részben lambériával és csempével burkoltak. 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 pereg, hullik. A tűzfalon repedések láthatóak. A tetőszerkezet is feltételezhetően beázik, mivel a fafödém szintén számos helyen beázik, ami 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	Melegvizellátás	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
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

Jelen esetben a Megbízó a tárgyi ingatlan **bérleti díj realitás vizsgálatára** adott megbízást. A vizsgálat célja a **műhely elnevezésű ingatlan** területének tartós bérbeadásakor felszámítható fajlagos bérleti díj megállapítása.

4.1. Az értékelés módszere

A.) Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

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

Az értékelés fontosabb szempontjai:

- területi elhelyezkedés, méret és alak,
- környezet, megközelíthetőség, parkolási lehetőség,
- infrastruktúra,
- az adott terület egyéb jellemzői,
- állapota, szükséges felújítások,
- karbantartottsága, utolsó felújítási ideje és annak mélysége,
- közművesítettsége,
- jelenlegi hasznosítás és hasznosíthatóság,
- egyedi adottsága, hasznosíthatósága, más funkcióra való alkalmassága,
- értékesítésének (eladás, bérbeadás) lehetősége.

4.2. Szakértői szemle

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

A helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt:

2015. január 20-án

tartottam meg az értékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A szakértői szemle során:

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

A szemle során megállapítást nyert, hogy az ingatlan műszaki állapota rendkívül rossz, elhanyagolt. Azonnali felújításra szorul.

Előnyei: viszonylag forgalmas területi elhelyezkedés, udvaron történő parkolási lehetőség, összközműves kiépítettség

Hátránya: rendkívül rossz műszaki állapot

4.3. Piaci összehasonlító adatok elemzésével történő érték meghatározás

A bérleti díj vizsgálat során hasonló jellegű, funkciójú ingatlanokkal hasonlítjuk össze a tárgyi műhely ingatlant, és az eltérő jellemzők miatt értelemszerűen korrekciókat alkalmazunk.

Hozamszámításon alapuló módszer összehasonlító adatai							
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2015	Kínálati adat	2015	Kínálati adat	2015
Irányítószám	1146	1144		1142		1142	
Település	Budapest	Budapest		Budapest		Budapest	
Közterület neve	Thököly út	Gvadányi út		Tengerszem utca		Balázs park	
Ingatlan típusa	műhely	műhely/raktár		műhely		raktárhelyiség	
Telek terület	0 m ²	0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Redukált alapterület	155 m ²	108 m ²		165 m ²		97 m ²	
Eladási/kínálati ár		0,108 mill Ft		0,165 mill Ft		0,1 mill Ft	
Albetétesítetr, összközműves, központi fűtéses, teljesen felújítandó állapotú, különálló műhely épület, központi elhelyezkedéssel.		Földszinti, telephelyi elhelyezkedésű, közművesített, egyedi fűtésű, közepes műszaki állapotú műhely/raktár, hasonló elhelyezkedéssel.		Földszinti, telephelyi elhelyezkedésű, közművesített, fűtés nélküli, közepes műszaki állapotú műhely/raktár, hasonló elhelyezkedéssel.		Földszinti, utca portálos, közművesített, távfűtéses, felújítandó állapotú raktárhelyiség, forgalmasabb lakókörnyezetben.	
Kínálati ár/infláció korrekció		-10 ^o %		-10%		-10%	
Fajlagos ár		900 Ft/m ²		900 Ft/m ²		928 Ft/m ²	
Korrekció	Környezeti						
	Infrastruktúra		0%		5%		-5%
	Állapot		-20%		-20%		-15%
	Jogi jelleg						
	Telek méret						
	Egyéb		nem telephelyi környezet	-10%	nem telephelyi környezet	-10%	nem utcaportálos
Alapterület				-5%		-5%	
Korrigált fajlagos ár	621 Ft/m ²	630 Ft/m ²		630 Ft/m ²		603 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				621 Ft			

Forrás: internet

A feltételezhetően működésképtelen fűtési és melegvízellátó berendezés miatt értékcsökkentő tényezővel éltünk az infrastrukturális korrekciós sorban.

Elfogadott fajlagos alapérték: 621 Ft/m²/hó ~ 600 Ft/m²/hónap

A rendelkezésre álló adatok és információk alapján az ingatlan kalkulált bérleti díja kerekítve

600 Ft/m²/hónap

azaz

Hatszáz forint / m²/ hónap

A meghatározott bérleti díj ÁFA nélkül értendő!

5. Érvényességi idő

Értékbecslésem érvényességi idejét **3 hónapban** 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, készületségre 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 2015.01.20-i fordulónappal végeztem.

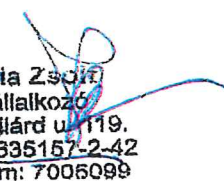
7. Szakértői nyilatkozat

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 kötelességének megsértését, amennyiben az ügyfélre vonatkozó adatszolgáltatást hatályos jogszabályok alapján felhatalmazott szerv vagy hatóság részére nyújtom meghatározott módon és mértékig.

Budapest, 2015. január 23.


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

Csizmazia Zsolt
Ingatlan értékbecslő
Sorszám: 02709/2001

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szémi Földhivatal
Budapest, XIV. Deákykörté 5. 1596 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8006604/12388/2015

2015.01.15

BUDAPEST XIV.KER.

Boltterület 32766/0/B/1 helyrajzi szám

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

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület mérete egység/félf

megnevezés	terület m2	szobák száma	szára: hányad	tulajdoni forma
növény	155	0 0	1426/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 76469/1/1996/96.03.22			törzs határozat: 73021/1/2013/13.05.22	
növény	155	0 0	3386/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 217361/1/1990/98.11.11			törzs határozat: 73021/1/2013/13.05.22	
növény	155	0 0	2680/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 208034/1/1999/1999.11.10				

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

Támasztás

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzs határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 76469/1/1996/96.03.22

törzs határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127387/1992.07.22./

jogcím: eredeti felvételt

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. 127387/1992.07.22./

jogcím: eredeti felvételt

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 lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest, XIV. kerület Thököly út 63.
Társasági alapító okirat

I. Általános rendelkezések

Budapesti Állati Feltámasztó Iskola (Budapest, XIV. ker. Pócsa út 63. a.
2. sz. Budapesti Állati Feltámasztó Iskola alapító okiratának 1974/6
sz. mellékletében Thököly út 63. szám alatti Budapesti Állati Feltámasztó
Iskola nevének tulajdonosok között megjelölését az 1992. évi LXXXIII. tv.
5. cikkének (1) bekezdése alapján az I. számú alár mellékelt alaprajz és a 2.
számú alár mellékelt mértékadó leírás alapján árszabózási szabályzat.

A társaság céljaként jelen alapító okirat rendelkezéseinek megvalósítását,
mellem a társaság a társaság tulajdonában maradó telek, épületszerkezetek és
előlekek, illetve ezek közötti használati jogával a vezető tulajdonosok
közötti közös használati jogok megvalósítását, egymás közötti
jogviszonyok ábrakészítését, továbbá az I. sz. tv. és az alapító okirat
előlekek megvalósítását szolgálja.

II. Célcsoport és célterület

A társaság célterület:

1. Helye: Budapest, XIV. kerület, Thököly út 63. szám alatti terület, rendelkezések

2. Terület

1300 m²

3. Alapítvány

az az állati feltámasztó
iskola "Á" alapítvány

III. Főzetkezési, költségvetési, pénzügyi, pénzügyi, pénzügyi, pénzügyi,
pénzügyi, pénzügyi



IX. Látó

A épület	14 04m ²
B épület	3 45 m ²
Összesen	17 49m ²
A WC	
A épület	1,27m ²
NJ Fuggőfolyosó	
A épület	5,40;m ²

B.7 Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak tulajdonába kerülnek az egyes öröklakások - az azokhoz tartozó, a közös tulajdonban nem regisztrált - épületszerkezetekből. Előzetes tervvel és berendezésekkel, az alábbiak szerint:

1/ Budapest - Zuglói Önkormányzat területén meg az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt Budapest XIV. ker. Terézvárosi út 6. sz. épület Alagsor 1. ajtószámú szoba, konyha, fürdőszoba helyiségeiből álló 41,61 m² (keresletve: 42 m²) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 916/10.000 tulajdoni hányad.

2/ Budapest - Zuglói Önkormányzat területén meg az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt Budapest XIV. ker. Terézvárosi út 64. sz. épület Alagsor 2. ajtószámú szoba, előszoba, konyha, helyiségeiből álló 29,57 m² (keresletve: 30 m²) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 652/10.000 tulajdoni hányad.

3/ Budapest - Zuglói Önkormányzat területén meg az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt Budapest XIV. ker. Terézvárosi út 64. sz. épület Alagsor 3. ajtószámú szoba, előszoba, konyha, WC helyiségekből álló 42,87 m² (keresletve: 43 m²) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 946/10.000 tulajdoni hányad.

4. Budapest - Zugló Önkormányzata illeti meg az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt Budapest XIV., ker. Thököly út 64. A épület földszint 1 ajtószáma
lakószobá, konyha, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, közlekedő
valamint a 15,86m² alapterületű közös helyiségekből álló 175,90m²
(kerékíve 174 m²) alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból
2375/10.000 tulajdoni hányad.

5. Budapest - Zugló Önkormányzata illeti meg az alaprajzon 5. sorszámmal
jelölt Budapest XIV., ker. Thököly út 64. A épület alagsori garázs
helyiségekből álló 10,22 m² (kerékíve 10 m²) alapterületű öröklakás,
valamint a közös tulajdonból 225/10.000 tulajdoni hányad.

6. Budapest - Zugló Önkormányzata illeti meg az alaprajzon 6 sorszámmal
jelölt Budapest XIV., ker. Thököly út 64. B épület műhely műhely 3 raktár,
vreda, ékező, kazán helyiség, mosdó, fürdő, 2 WC helyiségekből álló
155,53m² (kerékíve: 155 m²) alapterületű műhely és a közös tulajdonból
3426/10.000 tulajdoni hányad.

III. Juttatványlivántartásra vonatkozó rendelkezések

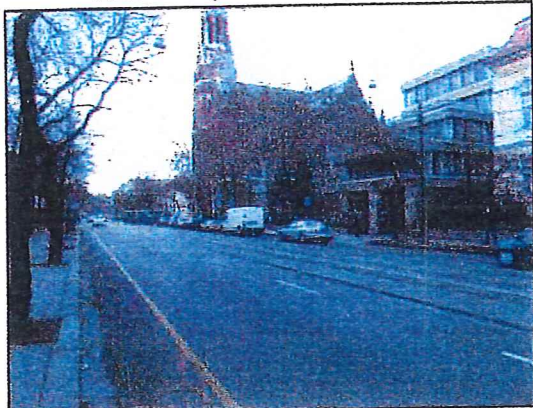
Budapest - Zugló Önkormányzat 11/2008. (II. 19.) önkormányzati határozatával a Fővárosi kerületek
Földhivatala a társasház alaprajzi tervéből az annak során a közös
tulajdonban maradó lakás, építményeket, berendezéseket és
helyiségeket a társasház alaprajzi terv szerinti jogi egységgé egyesítve, az
egyes öröklakásokat pedig a II. fejelet A. pontja alatt felsorolt közös
tulajdonból megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint
külön tulajdoni új utat nyitandó külön tulajdoni lapokon jegyezze be az
ingatlanlivántartásba.

IV. A (tulajdonostársak egymáshoz) közötti (belső) jogviszony

1. Társasház-tulajdoni egység

A társasházban lévő öröklakások és a nem közös tulajdonban lévő nem lakás
céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az
épületek azok a részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a
tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

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



Thököly út



Thököly út



Az ingatlan utca felőli képe



Kapubejáró



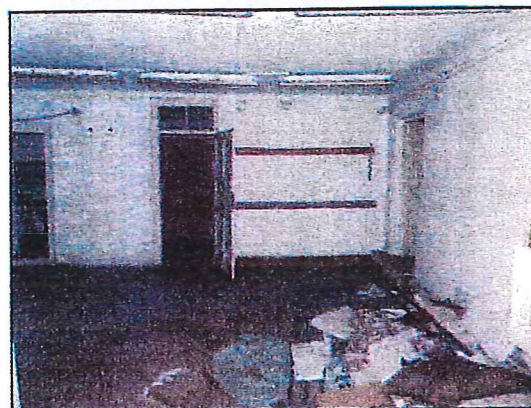
A hátsó udvarban álló értékelt műhely épület



A hátsó udvarban álló értékelt műhely épület



Műhely



Műhely másik látószögből

A helyszíni szemle időpontja: 2015.01.20.

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



Mosdó



Raktár



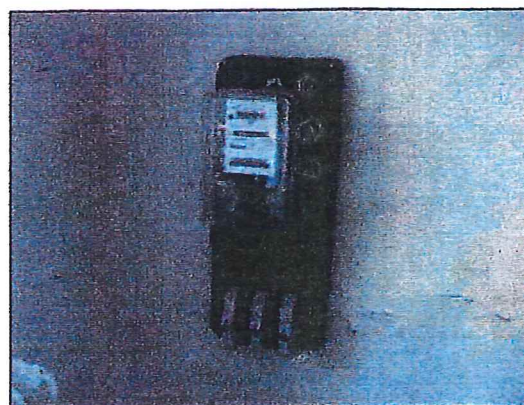
Öltöző



WC



Iroda



Villanyóra



Gázkazán



Gázóra

A helyszíni szemle időpontja: 2015.01.20.

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



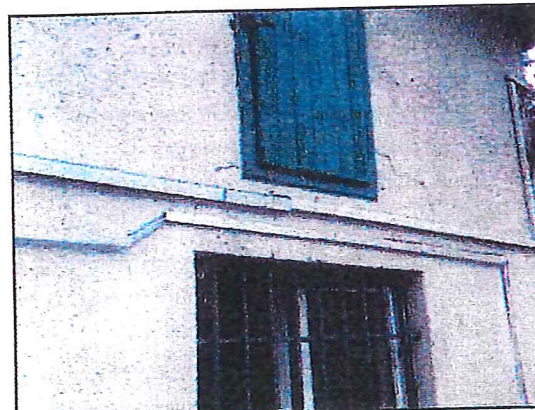
Beázott fődém



Elhanyagolt, beázó tetőszerkezet



Felázott lábazat



Repedések a tűzfalon

A helyszíni szemle időpontja: 2015.01.20.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számai Földhivatal
Budapest, XIV. Homokbányák S. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/12388/2015
2015.01.15

BUDAPEST KIV.KER.

Belterület 32766/0/B/1 helyrajzi szám

1146 BUDAPEST KIV.KER. Thököly út 64. épü.

MRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagyszerűség	terület m2	szobák száma egyet/Eő	szociális hányad	tulajdoni forma
műhely	155	0 0	3425/10000	Önkormányzati
Befolygós határozat:	76469/1/1996/96.03.22		törzslé határozat:	288074/1/1999/99.11.11
műhely	155	0 0	3386/10000	Önkormányzati
Befolygós határozat:	217362/1/1998/98.11.11		törzslé határozat:	200010/1/1999/99.11.11
műhely	155	0 0	2680/10000	Önkormányzati
Befolygós határozat:	288034/1/1999/1999.11.10			

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

Fátanyhad

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

MRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzslé határozat: 73021/1/2013/13.05.22
befolygós határozat, árkeresni idő: 76469/1/1996/96.03.22

törzslé határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcími 1991. évi XXXIII. tv. 137387/1992.07.22./

jogcími eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZILVOS ÖNKORHÁZSZAR

cím: 1146 BUDAPEST KIV.KER. Pétervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1

befolygós határozat, árkeresni idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcími 1991. évi XXXIII. tv. 137387/1992.07.22./

jogcími eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST KIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORHÁZSZAR

cím: 1149 BUDAPEST KIV.KER. Fátanyhad utca 2

törzslé szám: 1573577

MRÉSZ

VEH KATAFORGAS BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

A helyszíni szemle időpontja: 2015.01.20.