

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Auróra utca 22-28. szám (Hrsz.:35037/0/A/2) alatti, magántulajdonú 1. emeleti gyógyszertár forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2013. június 24.



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : gyógyszerár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Auróra utca 22-28. 1. emelet
Hrsz. : 35037/0/A/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Pharmanova Vagyonkezelő Zrt.
Jelenlegi bérlő : nincs (tulajdonos használja)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlet/iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : 1. emelet
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna,
Építési technológia : vasbeton szerkezet
Alapterület : 415 m²
Belmagasság : 3,1 m
Eszmei hányad : 864/10.000
Komfortfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 798 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2013. június 21.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 162.651,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 67.500.000,- Ft
azaz *Hatvanhétmillió-ötszázezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 19.200.000,- Ft
azaz *Tizenkilencmillió-kettőszázezer forint*

Budapest, 2013. június 24.

Készítette:

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-01
Cg.: 01-09-93867



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A **Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.** (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1084 Budapest, Auróra utca 22-28. szám alatti, 35037/0/A/2 hrsz-ú 1. emeleti gyógyszerár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2013. június 21.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2013. június 19.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- Társasházi szintraiz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Auróra utca 22-28.
Helyrajzi szám	: 35037/0/A/2
Megnevezése	: gyógyszerár
Terület	: 415 m ²
Tulajdonos (ok)	: Pharmanova Vagyonkezelő Zrt. 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, az Auróra utca Déri Miksa utca és Nagyfuvaros utca által határolt területen található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nagyfuvaros utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1970-es években
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: monolit vasbeton szerkezet
alapozás	: vasbeton lemezalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: vasbeton szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: vasbeton, megfelelő állapotú
falazat	: kisméretű téglá és acélvázra szerelt gipszkarton szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: lapostető, átlagos állapotú
héjazat	: műanyag szigetelés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	simított vakolat, átlagos állapotú
<i>Értékelt ingatlan</i>	
külső nyílászárók	: fémszerkezetű, üvegezett ajtó és ablakok, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtók, jó állapotúak
padozat, burkolat	: beton, kőlap, pvc, parketta, közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, tapétázott, csempézett, közepes állapotú
gépészet, hőleadók:	radiátor, légkondicionáló



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1970-es években épült, monolit vasbeton szerkezettel, pince + földszint + 7 emelet + tetőszint kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház 1. emeletén helyezkedik el, az Auróra utca – Déri Miksa utca – Nagyfuvaros utca irányába néző helyiségekkel. Gyógyszertárként üzemel, számos helyiségre tagolódik. Megközelíthetősége a lépcsőházon keresztül gyalog, vagy a személy- és betegszállító liftek segítségével. A személylift 7 személyes és 750 kg teherbírású, a betegszállító lift 6 személy és 500 kg teherbírású. Az ingatlant a lépcsőház felől fémszerkezetű, üvegezett kétszárnyas ajtón keresztül lehet megközelíteni. A lépcsőháztól fémszerkezetű üvegezett portálablakok határolják az ingatlant. A homlokzati ablakai fémszerkezetű ablakok. A nyílászárók közepes állapotúak. A belső ajtók faszervezetűek, jó állapotúak. A padozat beton, kőlappal, pvc-vel, parkettával burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, közepes állapotúak. A fűtés központi kazánról történik hőleadó radiátorokkal. A használati meleg vizet is a központi kazán biztosítja. A vizsgált ingatlan néhány helyiségében légkondicionáló működik. A számos ablak nagyon jó bevilágítottságot biztosít. Az ingatlan a szemle során gyógyszerárként üzemelt. Összességében az ingatlan jó-közepes állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.



Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Labor	30,00	100%	30,00
Mosogató	9,90	100%	9,90
Étkező	16,20	100%	16,20
Előtér	1,00	100%	1,00
WC	1,32	100%	1,32
Iroda	12,00	100%	12,00
Iroda	23,68	100%	23,68
Öltöző	16,14	100%	16,14
Közlekedő	2,04	100%	2,04
Előtér	2,80	100%	2,80
WC	1,28	100%	1,28
Zuhanyozó	6,78	100%	6,78
Raktár	3,82	100%	3,82
Officina	69,00	100%	69,00
Gyógyszer	42,17	100%	42,17
Gyógyszerkiadó	30,60	100%	30,60
Raktár	7,00	100%	7,00
Tárgyaló	23,43	100%	23,43
Iroda	18,08	100%	18,08
Titkárság	18,28	100%	18,28
Iroda	23,23	100%	23,23
Közlekedő	6,40	100%	6,40
Hűvös raktár	10,80	100%	10,80
Várakozó	39,48	100%	39,48
Összesen	415,43		415,43
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	415,43		415,43
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	415,00		415,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 415,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található irodák és üzletek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Auróra utca 22-28	Bródy Sándor utca	József körút	Rákóczi út	Üllői út	Baross utca
Épületen belüli elhelyezkedés	1.emelet	emelet	emelet	emelet	földszint	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	415	73	294	223	130	189
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1970	1880	1900	1910	1930	1924
Szerkezet, állapot	Tégla, jó-közepes áll.	tégla, jó állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújított állapot	tégla, jó állapot	tégla, átlagos állapot
Eladási ár Ft-ban		18 500 000	65 000 000	42 000 000	28 600 000	35 000 000
Eladás ideje		2012	2012	2012	2012	2012
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)		253 425	221 088	188 341	220 000	185 185
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó
elhelyezkedés (1)		jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -5%
ingatlan mérete (2)		kisebb -20%	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -10%
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
közművek, komfortosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)		jobb -5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrektíó mértéke összesen		-30%	-15%	-20%	-30%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		177 397	187 925	150 673	154 000	157 407
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	165 480					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	68 700 000	azaz Hatvannyolcmillió-hétszáz ezer forint				

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.830 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 9,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, emelet, Rákóczi út	130	351 000	2 700
2. Iroda, emelet, Baross utca	220	350 000	1 591
3. Iroda, emelet, József krt.	110	215 000	1 955
4. Iroda, emelet, Népszínház utca	120	175 000	1 458
5. Iroda, emelet, Práter utca	87	125 000	1 437
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 830
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 830
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			415
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			759 450
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			9 113 400
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			6 835 050
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			205 052
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			205 052
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			273 402
Kalkulálható költségek összesen, Ft			683 505
Éves üzemi eredmény, Ft:			6 151 545
Tőkésítési ráta			9,5%
Tőkésített érték, Ft			64 753 105
Befektetési kiadások			0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			64 753 105
Hozadéki érték kerekítve, Ft			64 800 000



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a megbízó (Kisfalu Kft.) által korábban közölt, és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	3 430	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	798	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	274	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	70 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	19 200 000	<i>azaz Tizenkilencmillió-kettőszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	68 700 000	64 800 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	67 500 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Auróra utca 22-28. szám alatti, 35037/0/A/2 hrsz-ú emeleti gyógyszerár jelenlegi piaci értékét:

67.500.000 Ft-ban,

azaz

Hatvanhétmillió-ötszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2013. június 24.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-11
Cg.: 01-09-93860

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2013. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Auróra utca 22-28. emeleti gyógyszertár (Hrsz.: 35037/0/A/2)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraajz
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Uj keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Száma Földhivatal

Budapest, XI. Budai körút 59. 1519 Pf. 1415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/231260/2013

2013.06.19

BUDAPEST VIII. KER.

Beltartólat: 35037/0/A/2 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER: Árpád utca 22-28.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület, azobék száma m ²	szobák száma egyetlen	személyi hányad	tulajdoni forma
gyógyászati	419	0	0	magán

Bejegyzés határozat: 220310/1/2004/04.06.28

1. Bejegyzés határozat: 220310/1/2004/04.06.28

Társasház

Az alapító okirat szerint használatosó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 295005/1/2004/98.03.12

Bejegyzés határozat, árkezesi idő: 220310/1/2004/04.06.28

törzsi határozat: 295005/1/2004/98.03.12

jogcím: örökös felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 259139/1/2005/05.08.09

Bejegyzés határozat, árkezesi idő: 295005/1/2004/1.06.03.12

törzsi határozat: 259139/1/2005/05.08.09

jogcím: adásvétel

átalás: II / I

jogállás: tulajdonos

név: HÁLVAL GYÓGYSZERTÁRI BT

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Árpád utca 22-28.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 227019/1/2006/06.09.31

Bejegyzés határozat, árkezesi idő: 227019/1/2006/06.09.08

törzsi határozat: 227019/1/2006/06.09.31

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: HÁLVAL 2005 INGATLANPÉNZTÁR KFT

cím: 1099 BUDAPEST VIII. KER. Bláthy Ottó utca 3.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 75782/1/2007/07.02.12

Bejegyzés határozat, árkezesi idő: 227019/1/2006/06.09.31

törzsi határozat: 75782/1/2007/07.02.12

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: PHARMONIA GYÓGYSZERTÁR ÉRT.

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Bláthy Ottó utca 3.

Folytatás a következő lapon.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal

Budapest, XI. Budapesti út 59. 1519 Pf. 415.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljeskörű

Mégrendelés szám: 8060064/231262/2013

2013.06.19

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérülési 35037/0/A/2 helyrajzi szám

Felvitelre kerülő lapok
HÍRÉSE

5. Tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyzéskorlatározat, érkezési idő: 75707/1/2007/09.02.12

Jogcím: Átalakulás 227019/1/2006/06.08.31

Jogállás: tulajdonos

név: PHARMACOVA VAGYONKEZELŐ ZRT.

cím: 1088 BUDAPEST VIII KER. ELÁTHY OTTÓ UTCA 9

HÍRÉSE

Bejegyzéskorlatározat, érkezési idő: 294955/1/2004/1998.05.15

korlatározat: 98169/1/2005/05.01.24

Jelzálogjegy 23.822.000 Ft, azaz hársvanhatárosmillió hársvanhatárosharmincezer Ft-ny jelzálog

nyújtás

jogosult:

név: BUDAPEST BANK RT

cím: 1038 BUDAPEST NYELVERE, VASCI UT 190

Ez a tulajdoni lap közzétételének eljárás céljából került kiadásra. Másra nem felhasználható.

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

Bizonyíték erővel nem rendelkezik

Ezt az okiratot a mai napon
a Fővárosi Kerületek Földhivatalában
benyújtották

1999 -05- 20

 alírás
12.

TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan fekvése: 1084 Budapest, Auróra u. 22-28.

Helyrajzi szám: 35037

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Fővárosi Önkormányzat (1052. Bp. Városház u. 9-11.) és a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (1082. Bp. Baross u. 65- 67.) a VIII.kerületi tulajdoni lapon 35037 hrsz. alatt felvett, természetben a 1084 Budapest, Auróra u. 22-28. szám alatti tulajdonukban álló az R 299101, és R 33373 rendezési terv végrehajtásához készített T 36517 ttsz. tervrajz alapján hozott 2178/97-VII. sz. jogerős határozat alapján egyesített hrsz.-on lévő ingatlant az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 51 §. 1. bekezdése alapján az 1. szám alatt mellékelt Műszaki leírás, valamint a 2. sz. alatt mellékelt tervrajzok szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház nem lakás célú helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1994. évi XVII. törvény alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. törvény rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

A társasház neve: Bp. Auróra u. 22-28. szám alatti társasház

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek és a következő épületrészek és felszerelések:

A következőkben felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog és a közös költségek viselése a mindenkori tulajdonosokat illeti meg részben a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában az alábbiak szerint:

I.	Telek	3430 m ²
	Ebből udvar	2706 m ²

II. Épületszerkezetek:

- vb. lemezalap,
- függőleges és vízszintes vb. szerkezetek, külső teherhordó szerkezetek, válaszfalak, közös helyiségek válaszfalai,
- szigetelések (hő- és csapadék elleni-)
- lakatos és bádogos szerkezetek
- homlokzatképzés nyílászárókkal

III. Épületgépészet:

- vízvezeték-hálózat
- elektromoshálózat az ELMŰ csatlakozásától a mérő óráig, valamint a közös helyiségek hálózata, világítása
- szennyvíz és csapadékvíz-elvezetés hálózata
- gázvezeték a bekötéstől a külön tulajdonú részek mérőórájáig
- fűtési rendszer gépei, vezetékei
- szellőzés gépei, vezetékei

IV. Térburkolatok, beton kifutók, épület körüli járdák

Pinceszint:

IV.	Beton kifutó (2 db x 9,80 m ²)	19,60 m ²
V.	Előtér és lépcső	53,78 m ²
VI.	Felvonók összesen	16,04 m ²
VII.	Gépészet	2,76 m ²
VIII.	Hőközpont	75,25 m ²
IX.	Folyosó	29,40 m ²
X.	Folyosó	14,00 m ²
XI.	Vészkijárat	16,08 m ²
XII.	Előtér	8,28 m ²
XIII.	Trafó	19,84 m ²

 összesen: 255,03 m²
Földszinten:

V.	Előtér és lépcsőház	29,22 m ²
VI.	Felvonók összesen	16,04 m ²
VII.	Gépészet	2,76 m ²
XIV.	Szemét tároló	6,45 m ²
XV.	Szélfogó	6,46 m ²
XVI.	Szélfogó+előtér	16,80 m ²
XVII.	Lépcsőház (vészkijárat)	16,80 m ²

 összesen: 94,53 m²

I. emeleten:

V.	Előtér és lépcsőház	38,90 m ²
VI.	Felvonók összesen	16,04 m ²
VII.	Gépészet	2,76 m ²
XVII.	Vészkijárat	16,30 m ²

összesen: 74,00 m²

II. emeleten:

V.	Előtér és lépcsőház	43,28 m ²
VI.	Felvonók összesen	16,04 m ²
VII.	Gépészet	2,76 m ²

összesen: 62,08 m²

III. emeleten:

V.	Előtér és lépcsőház	43,28 m ²
VI.	Felvonók összesen	16,04 m ²
VII.	Gépészet	2,76 m ²

összesen: 62,08 m²

IV. emeleten:

V.	Előtér és lépcsőház	43,28 m ²
VI.	Felvonók összesen	16,04 m ²
VII.	Gépészet	2,76 m ²

összesen: 62,08 m²

V. emeleten:

V.	Előtér és lépcsőház	43,28 m ²
VI.	Felvonók összesen	16,04 m ²
VII.	Gépészet	2,76 m ²

összesen: 62,08 m²

VI. emeleten:

V.	Előtér és lépcsőház	48,24 m ²
VI.	Felvonók összesen	16,04 m ²
VII.	Gépészet	2,76 m ²

összesen: 67,04 m²

VII.emeleten:

V.	Előtér és lépcsőház	48,24 m ²
VI.	Felvonók összesen	16,04 m ²
VII.	Gépészet	2,76 m ²

összesen: 67,04 m²

Tetőszint:

V.	Előtér	10,50 m ²
VI.	Felvonó gépház	29,75 m ²
XVIII.	Gázmérő	10,55 m ²
XIX.	Gázkazánház	35,35 m ²
XX	Lapos-tető I.	278,32 m ²
XXI.	Lapos-tető II.	278,32 m ²

összesen: 642,79 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz Tízezer/Tízezer tulajdoni hányadból áll.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével együtt.

Az egyes nem lakás célú helyiségek megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonában lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Budapest Főv. VIII kerületi, Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába kerül a tervrajzon 1. számmal jelölt, természetben a Budapest, VIII., Auróra u 22-28. sz. alatti épület pinceszintjétől a tetőszintig (8. emeleten) lévő szakorvosi rendelők, raktárból, közlekedők, irodákból stb álló összesen 4785,00 m² kerekítve 4785 m² alapterületű szakorvosi rendelő, valamint a közös tulajdonból 9202/10.000 hányad.
2. A Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerül a tervrajzon 2. számmal jelölt, természetben a Budapest, VIII., Auróra u 22-28. sz. alatti épület I. emeletén lévő gyógyszerári eladótérből, iroda, stb. helyiségekből álló összesen 415,43 m² kerekítve 415 m² alapterületű gyógyszerár, valamint a közös tulajdonból 798/10.000 hányad.

IV.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Budapest Fővárosi Önkormányzat (1052. Bp. Városház u. 9-11.) és a Budapest Főváros VIII. kerületi, Józsefvárosi Önkormányzat (1082. Bp. Baross u. 65-67.) a Földhivaltól kérni fogják, hogy a társasháztulajdon alapítását jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, I-XXI. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, és ott a tulajdonjogot a Fővárosi Önkormányzat, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat javára jegyezze be.

Amennyiben a közös tulajdon elidegenítése ügyében a társasház határozatot hoz, a határozattal kérni fogja a közös tulajdon elidegenítésének a bejegyzését a ingatlan-nyilvántartásba, a határozatban megnevezett tulajdonostárs(ak) nevére.

A tulajdonos közösség határozata, vagy a társasház szervezeti működési szabályzatában adott felhatalmazás alapján a közös ügyintéző rendelkezése alapján, a közös költség hátralék megfizetésének biztosítékául jelzáloggal terhelje meg a közgyűlési határozatban megnevezett tulajdonostárs(ak) tulajdonában álló külön tulajdonát.

A tulajdonos közösség határozata vagy a társasház szervezeti működési szabályzatában adott felhatalmazás alapján az ügyintéző rendelkezése alapján kiadott törlési jegyzék alapján, a megnevezett tulajdonostárs(ak) tulajdonában álló külön tulajdonán közös költség hátralék megfizetésének biztosítékául bejegyzett jelzálogot törli.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1.§.

A társasháztulajdon egysége

1. A társasházban lévő nem lakás célú helyiségek az egyes tulajdonosok külön tulajdonában vannak.

2. Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek, melyből az udvar 2706 m², melynek kizárólagos hasznosítási joga a Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzatot illeti. A társasházi albetétek (helyiségek) a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
3. A nem lakás célú helyiségek (albetétek) és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2.§.

Birtoklás használat, rendelkezés joga

1. A tulajdonostársakat az albetétekre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga.
2. A tulajdonostársak a külön tulajdonával, külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhetnek.
3. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
4. A külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítási módjának megváltoztatását a közösség megtilthatja, ha az a társasház működését zavarja.
5. Az épület első emeletén a 2. sz. albetét 3,82 m²-es raktár nevű helyiségének megközelítése az 1. sz. albetét előtér megnevezésű 6,68 m²-es helyiségén keresztül történik. Ugyancsak az 1.sz. albetét 9,64 m²-es előtérén keresztül közelíthető meg a 2. sz. albetét 39,48 m² alapterületű Várakozója, ezért az 1.sz. albetét tulajdonosa a 2. sz. albetét tulajdonosának ezen helyiségekre vonatkozó átjárási jogot biztosít.

3.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

1. Az épülethez tartozó telek és közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

2. A közös tulajdonban lévő udvar kizárólagos hasznosítási joga az 1.sz. albetét tulajdonosát a Bp. Főv. VIII.ker. Önkormányzatot illeti.
3. A közös tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatát illetően a hasznosítás módjának megváltoztatását a közös tulajdont képező épület szerkezetek és épület gépészeti munkák kivételével a közösség megtilthatja, ha az a társasház működését zavarja.

4.§.

Építkezés

1. A tulajdonostárs az örökhelyiségében (albetétben), építési munkát végezhet. Ha a munka más albetét tulajdonosának jogát sértene, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
2. Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.
3. Olyan munkavégzésnél mely a közüzemi ellátást érinti (víz, gáz, elektromos hálózat, fűtés, telefon stb.) a tulajdonosokkal történt egyeztetést követően végezhető el.

5.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

1. A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében I-XXI. szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk arányban viselik.
2. A kizárólagos használatú udvar hasznosításával és felhasználásával kapcsolatos költségek a kizárólagos hasznosítási joggal rendelkező tulajdonost a Bp. Főv. VIII.ker.-i Önkormányzatot terhelik.
3. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a tulajdonostársak határozzák meg az alakuló közgyűlést követően (6 hónapon belül kötelesek dönteni). A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6.§.

Örökhelyiségek költségeinek viselése

1. A külön tulajdonban lévő berendezésének, felszerelésének karbantartásával, fenntartásával járó költségek a nem lakás célú helyiségek mindenkori tulajdonosát terhelik.

7.§.

Közös költségek biztosítása

1. A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.
2. Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költség tartozásáért a tulajdonos jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.
3. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy az alapító okiratban, illetőleg a szervezeti - működési szabályzatban ettől eltérő mérték szerint felelnek az egyszerű (sörtartásos) kezesség szabályai szerint.

VI.

A társasházközösségből folyó ügyek intézése

1. A társasházakról szóló 1997. évi CLVII. tv. 20. §.-a alapján a közgyűlésre és a közös képviselő teendőire vonatkozó rendelkezések helyett, a Ptk. "közös tulajdonra" vonatkozó szabályai az irányadók.
2. Határozathozatal a közösségből folyó ügyekben:
 - 2.1., A tulajdonostársak egyhangú határozattal döntenek az alábbi kérdésekben:
 - Az egész dolog feletti tulajdonjog átruházása
 - Az egész dolog hasznélvezetbe, vagy használatba adása
 - Az egész dolog biztosítékul leköttése, vagy más módon való megterhelése

- A társasháztulajdon megszüntetése
- A társasház alapító okirat megváltoztatásáról
- Az ingatlan egészét érintő felújítás
- A közös tulajdonú részek elidegenítéséről

2.2. A tulajdonostársak 2/3-os többségi határozattal döntenek a Szervezeti és Működési Szabályzat elkészítéséről és jóváhagyásáról.

2.3. Minden egyéb kérdésben a tulajdoni hányad alapján számított egyszerű szótöbbséggel.

Határozatnak minősül a tulajdonostársak minden olyan írásbeli nyilatkozata is, amely az ingatlan fenntartásához, a tulajdonostársi jogokhoz, kötelezettségekhez kapcsolódik.

A társasház közössége ^{100% közös bejegyzés} felhatalmazza a társasház ügyintézőjét, hogy a közös költség nem fizetése esetén olyan rendelkezést hozzon, amellyel erre az ingatlanrészre jelzálogjog bejegyzésre illetőleg törlésre kerüljön.

3. A tulajdonostársak határozatainak bírósági megtámadása:

3.1. Ha a határozat jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg ha az okszerű gazdálkodás, vagy kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozatot bármely tulajdonostárs, annak meghozatalától számított 60 napon belül a bíróság előtt megtámadhatja.

3.2. A határozat megtámadásának, a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs.

3.3. Ugyanilyen határozatnak minősül a társasház közösség felhatalmazása alapján az ügyintéző által (a közös költségi hátralék esetén) jelzálogjog bejegyzésre vonatkozó rendelkezése.

3.4. A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrésze, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

4. A társasházközösségből folyó ügyek intézése:

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére ügyintézőt választhatnak.

Az ügyintézői teendők ellátásával a tulajdonostársak harmadik személyt is megbízhatnak.

Az ügyintéző köteles gazdálkodásáról pénztárkönyvet vezetni és gazdálkodásával kapcsolatos okiratait és bizonylatait annak mellékleteként megőrizni.

Az ügyintéző évenként elszámolást készít, amely tartalmazza az összes bevételeket a bevételi források feltüntetésével, valamint az összes kiadásokat.

Az ügyintéző az általa teljesített kifizetések ténybeli valódiságáért felelőséggel tartozik.

Az ügyintéző megbízatásának megszűnésekor a pénztárkönyvet és annak mellékleteit a tulajdonostársak részére átadja.

Az ügyintézőt az 1997. évi CLVII. tv. 37. §. alapuló képviseleti jog nem illeti meg.

VII.

9. §.

Egyéb rendelkezések

1. A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.
2. Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1997. évi CLVII. törvény és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezésükhöz, létesítésükhöz.
3. A társasháztulajdonra az 1997. évi CLVII. törvényben, és a jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

4. Jelen Alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódjaira kihatnak.
5. A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság hatáskörét és kizárólagos illetékességét.

1999-05-12

Budapest,

Ellenjegyezte:

Eszerné dr. Ósi Mária
 Eszerné Dr. Ósi Mária
 egyéni ügyvéd
 1144 Budapest,
 Csontópark 13.

A Budapest Fővárosi
 Önkormányzat képviselőjében
 a Fővárosi Közgyűlés
 Tulajdonosi Bizottságának
 megbízásából

A Budapest VIII. kerületi
 Önkormányzat részéről:

1999 APR 29.



MŰSZAKI LEÍRÁS

A Budapest VIII.kerület 35037 hrsz.

természetben

Auróra u. 22 - 28. sz.

alatt felvett ingatlan társasház alapító okiratához.

1998. április hó

Készítette:


CENZUS KFT

Elidegenítési és Szolgáltató Iroda
1045 Budapest, Virág u. 13.

1. Az ingatlan leírása

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében Józsefváros központjában található.

A telek területe **3430 m²** lesz a T - 36517 tisz.ú telekegyesítési vázrajz szerint. Felszíne sík , szabadonállóan beépített.

A felépítmény egészségügyi intézmény, mely pi + fszt + VII emelet + tetőszintes.

Tulajdonosa a Bp. Józsefvárosi Önkormányzat 9202/10000 részben (szakorvosi rendelők), valamint a Fővárosi Önkormányzat 798/10000 részben (Gyógyszertár).

Az épület 1970-es években épült a BVTV tervei alapján.

Az épületben 2 külön tulajdoni illetőség található.

2. Az épület szerkezetei

Az épület korszerű építési technológiával monolit vasbetonszerkezetekkel épült.

Az épület alapozása vasbeton lemez.

Függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetei: SCAN-FORM technológiával készített vb. harántfalazat és síklemez födéme

A válaszfalak kisméretű téglafalak és/ vagy acélvázra szerelt gipszkarton válaszfalak.

Az épület homlokzata simított vakolat, alumínium szerkezetű nyílászárókkal, üveg felületekkel.

A belső ajtók acél tokszerkezetben fa ajtólapokkal készültek.

Az átadó ablakok fa szerkezetűek.

A tető lapos tető műanyag szigeteléssel (TROCAL- S FÓLIA, kavics térítéssel).

Padlóburkolatok: pincében simított beton-, csempe-, a lépcsőházban tardosi soros kőlap- , a zuhanyozókban 2/2 üvegmozaik-, röntgen helyiségekben gumipadló-, egyéb helyiségekben(várók, közlekedők) vinilazbeszt, PVC

A falburkolatok: a lépcsőházban várókban 2/2-es üvegmozaik-, a zuhanyozókban csempe, irodákban vakolt, festett

Az épület összközműves, víz, villany, csatorna, gáz a közüzemi hálózatról biztosított.

A ház önálló vízórával rendelkezik.

A helyiségekben központi fűtés van.

Az udvari és közlekedő területi külső villanyvilágítás megfelelő.

2. Az alapító okiratban és a tervrajzokon 2. sorszámmal jelölt I. emeleten lévő Gyógyszertár, amely az alábbi helyiségekből áll:

Labor	30,00	m2
Mosogató	9,90	m2
Étkező	16,20	m2
Előtér	1,00	m2
WC.	1,32	m2
Iroda	12,00	m2
Iroda	23,68	m2
Öltöző	16,14	m2
Közlekedő	2,04	m2
Előtér	2,80	m2
WC.	1,28	m2
Zuhanyozó	6,78	m2
Raktár	3,82	m2
Officina	69,00	m2
Gyógyszer	42,17	m2
Gyógyszerkiadó	30,60	m2
Raktár	7,00	m2
Tárgyaló	23,43	m2
Iroda	18,08	m2
Titkárság	18,28	m2
Iroda	23,23	m2
Közlekedő	6,40	m2
Hűvös raktár	10,80	m2
Várakozó	39,48	m2
Összesen	415,43	m2

valamint a közös tulajdonból 798/10.000 tulajdoni hányad.

5. Összesítés

Albetét Szám	Albetét jele	Alapterület m2	Kerekítve m2	Tul.hányad /10000
1	Szakorvosi rendelő	4765,00	4785	9202
2	Gyógyszertár	415,43	415	798
összesen:			5200	10000

Budapest, 1998 április hó

CENZUS
Szervező, Szolgáltató
és Kereskedelmi Kft.
1045 Bp., Vízág u. 13.

Horváth János

3. Közös tulajdonba kerülő épületrészek, helyiségek, valamint berendezések felszerelések.

I.	Telek	3430 m ²
II.	Épületszerkezetek:	
	- vb. lemezalap,	
	- függőleges és vízszintes vb. szerkezetek , külső teherhordó szerkezetek , belső válaszfalak,	
	- szigetelések (hő- és csapadék elleni -)	
	- lakatos és bádogos szerkezetek	
	- homlokzatképzés nyílászárókkal	
III.	Épületgépészet:	
	- vízvezeték-hálózat	
	- elektromoshálózat az ELMŰ csatlakozástól a mérő óráig, valamint a közös tulajdonú helyiségek hálótata, világítása	
	- szennyvíz és csapadékvíz-vezetés hálózata	
	- gázvezeték a bekötéstől a külön tulajdonú részek mérőórájáig	
	- fűtési rendszer gépei , vezetékai	
	- Szellőzés gépei , vezetékai	
	- Gépszeti aknák	
IV.	Térburkolatok, beton kifutók, épület körüli járdák	

HELYISÉGEK

IV.	beton kifutó (2db x 9,80 m2)	19,60	m2
PINCESZINT:			
V.	előtér és lépcső	53,78	m2
VI.	felvonók összesen	16,04	m2
VII.	gépészet	2,76	m2
VIII.	hőközpont	75,25	m2
IX.	folyosó	29,40	m2
X.	folyosó	14,00	m2
XI.	vészkijárat	16,08	m2
XII.	előtér	8,28	m2
XIII.	trafó	19,84	m2
Pinceszinten összesen :		235,43	m2
FÖLDSZINT:			
V.	előtér és lépcsőház	29,22	m2
VI.	felvonók összesen	16,04	m2
VII.	gépészet	2,76	m2
XIV.	szemét tároló	6,45	m2
XV.	szélfogó	6,46	m2
XVI.	szélfogó+előtér	16,80	m2
XVII.	lépcsőház (vészkijárat)	16,80	m2
Földszinten összesen :		94,53	m2

I.EMELET		
V. előtér és lépcsőház	38,90	m2
VI. felvonók összesen	16,04	m2
VII. gépészet	2,76	m2
XVII. vészkijárat	16,30	m2
I. emeleten összesen :	74,00	m2
II.EMELET:		
V. előtér és lépcsőház	43,28	m2
VI. felvonók összesen	16,04	m2
VII. gépészet	2,76	m2
II. emeleten összesen :	62,08	m2
III.EMELET:		
V. előtér és lépcsőház	43,28	m2
VI. felvonók összesen	16,04	m2
VII. gépészet	2,76	m2
III. emeleten összesen :	62,08	m2
IV.EMELET:		
V. előtér és lépcsőház	43,28	m2
VI. felvonók összesen	16,04	m2
VII. gépészet	2,76	m2
IV. emeleten összesen :	62,08	m2
V.EMELET:		
V. előtér és lépcsőház	43,28	m2
VI. felvonók összesen	16,04	m2
VII. gépészet	2,76	m2
V. emeleten összesen :	62,08	m2
VI.EMELET:		
V. előtér és lépcsőház	48,24	m2
VI. felvonók összesen	16,04	m2
VII. gépészet	2,76	m2
VI. emeleten összesen :	62,08	m2

VII.EMELET		
V. előtér és lépcsőház	48,24	m2
VI. felvonók összesen	16,04	m2
VII. gépészet	2,76	m2
VII. emeleten összesen :	67,04	m2
TETŐSZINT:		
V. előtér	10,50	m2
VI. felvonó gépház	29,75	m2
XVIII. gázmérő	10,55	m2
XIX. gázkazánház	35,35	m2
XX. lapos-tető I.	278,32	m2
XXI. lapos tető II.	278,32	m2
Tetőszinten összesen :	642,79	m2

4. Külön tulajdonú illetőségek

1. Az alapító okiratban és a tervrajzokon 1.számmal jelölt szakorvosi rendelő, 4785,00 m2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll:

PINCESZINT:		
Tisztítószer raktár+irattár		
Raktár	42,21	m2
Műhely	42,21	m2
Raktár	74,75	m2
Folyosó	42,21	m2
Raktár	14,00	m2
Secundertér	74,75	m2
Mérőtér	19,14	m2
Raktár	8,23	m2
Raktár	57,35	m2
Összesen:	42,21	m2
	417,06	m2
FOLDSZINT:		
Előtér		
Elkülönítő	3,10	m2
WC.	6,14	m2
Előtér	1,28	m2
Elkülönítő	2,95	m2
WC.	6,00	m2
Öltöző	1,28	m2
Ügyeletes nővér	17,85	m2
Zuhanyozó	8,71	m2
	8,85	m2

WC.	1,67	m2
Előtér	3,84	m2
Előtér	4,28	m2
Pissoár	3,70	m2
Női WC.	5,70	m2
Gyermekrendelő váró	81,16	m2
Gyerek rendelő	23,00	m2
Előkészítő pólyázó	18,14	m2
Gyerek rendelő	23,52	m2
Gyerekgyógyász főorvos	18,14	m2
ACSI rendelő	19,95	m2
Előkészítő pólyázó	14,90	m2
ACSI váró	35,35	m2
Gondozónővérek	37,66	m2
Ruhatár+kartonozó	17,75	m2
Előcsarnok+gyerekkocsi tároló	26,62	m2
Takarítószer tároló	1,10	m2
WC.	1,20	m2
Beteg WC.	3,25	m2
Előcsarnok+ruhatár	67,55	m2
Ruhatár	20,70	m2
Porta	14,72	m2
Szélfogó	16,80	m2
Szélfogó	16,80	m2
Közlekedő	13,95	m2
Osszesen:	547,61	m2
I.EMELET:		
Előtér	9,64	m2
Büfé	14,22	m2
Büfé folyosó	15,84	m2
Büfé előtér	6,07	m2
Iroda	4,08	m2
Eladótér	18,17	m2
Raktár	19,18	m2
Előtér	3,71	m2
Telefonközpont	6,18	m2
Accu	4,10	m2
Gépterem	7,70	m2
Öltöző	3,12	m2
Előtér	6,38	m2
Női WC.	6,34	m2
Előtér	6,38	m2
Közlekedő	16,20	m2
Osszesen:	147,31	m2
II.EMELET:		
Pszichológia	18,14	m2
1.sz.rendelő	19,95	m2
Vetkőző	1,30	m2
Vetkőző előtér	1,90	m2

EKG		
Kardiológiai vizsgáló	19,95	m2
Vetkőző	18,14	m2
Vetkőző előtér	1,30	m2
2.sz.rendelő	1,90	m2
Kartonozó	19,95	m2
Vetkőző	18,14	m2
Vetkőző előtér	1,30	m2
Belgyógyászat	1,90	m2
Kartonozó	19,95	m2
Vetkőző	18,14	m2
Vetkőző előtér	1,30	m2
3.sz.rendelő	1,90	m2
Kartonozó	19,95	m2
Vetkőző	18,14	m2
Vetkőző előtér	1,30	m2
4.sz.rendelő	1,90	m2
Kartonozó	19,95	m2
Vetkőző	18,14	m2
Vetkőző előtér	1,30	m2
5.sz.rendelő	1,90	m2
Kartonozó	19,95	m2
Vetkőző	18,14	m2
Vetkőző előtér	1,30	m2
Várótér	101,15	m2
Közlekedő	14,58	m2
Várótér	101,15	m2
Öltöző	18,14	m2
Előtér	2,80	m2
WC.	1,28	m2
Zuhany	6,16	m2
Ruha raktár	3,82	m2
Előtér	4,58	m2
Női WC.	6,34	m2
Öltöző	18,14	m2
Előtér	2,80	m2
WC.	1,28	m2
Zuhany	6,16	m2
Takarítószer raktár	3,82	m2
Előtér	4,58	m2
Férfi WC.	6,34	m2
Közlekedő	16,19	m2
Összesen:	608,34	m2

III. EMELET:		
Nőgyógyászati vizsgálo	Eiöter	14,90 m2
WC.		1,35 m2
Terhes-rendelo	Eiöter	1,50 m2
	Veiközo	19,95 m2
	Veiközo	1,90 m2
	Szemészeti vizsgálo I.	1,30 m2
	Eiöter	19,95 m2
	Veiközo	1,90 m2
	OPTIK KFT.	1,30 m2
	Szemészeti vizsgálo II.	18,14 m2
	Eiöter	19,95 m2
	Veiközo	1,90 m2
	Szemészet ötozo	1,30 m2
	Eiöter	11,06 m2
	Kemial labor	6,78 m2
	Hematológial labor	23,52 m2
	Labor vizelet szoba	18,14 m2
	Labor	23,52 m2
	Adminisztrációs helyiség	11,06 m2
	Labor	6,79 m2
	Mosogató	23,52 m2
	Eiöter	11,08 m2
	WC.	4,29 m2
	Fül-orr-gége vizsgálo I.	1,84 m2
	Adminisztráció, előkészítő	18,14 m2
	Fül-orr-gége vizsgálo II.	23,52 m2
	Speciális vizsgálo	18,14 m2
	Eiöter	6,18 m2
	WC.	2,80 m2
	Fül-orr-gége raktár	1,28 m2
	Eiöter	3,82 m2
	Női WC.	4,58 m2
	Varóter	6,34 m2
	Közelkedö	101,15 m2
	Varóter	14,50 m2
	Labor ötozo	101,15 m2
	Zuhanyozo	18,14 m2
	Eiöter	6,18 m2
	WC.	2,80 m2
	Takarítószesz raktár	1,28 m2
	Eiöter	3,82 m2
	Férfi WC.	4,58 m2
	Közelkedö	6,34 m2
	Osszesen:	607,93 m2

IV. EMELET:		
Ideggyógyászat		
Ideggyógyászat	18,14	m2
Előtér	19,95	m2
Vetkőző	1,90	m2
Ideggyógyászati rendelő	1,30	m2
Ideggyógyászat öltöző és raktár	15,00	m2
Előtér	3,00	m2
WC.	2,80	m2
Zuhanyozó	1,28	m2
Röntgen	6,18	m2
WC.	30,89	m2
Vetkőző	2,40	m2
Vetkőző	1,48	m2
Bárium	1,24	m2
Röntgen	4,74	m2
Vetkőző	38,39	m2
Vetkőző	1,36	m2
Leletező	1,36	m2
Sötétkamra	42,37	m2
Betegfelvétel+adminisztráció	18,23	m2
Denzitometria	6,00	m2
Röntgen	8,64	m2
Vetkőző	38,39	m2
Vetkőző	1,36	m2
Előtér	1,36	m2
Vetkőző	4,78	m2
Ultrahang	2,00	m2
Főorvosi szoba	11,03	m2
Tartózkodó	10,00	m2
Előtér	9,95	m2
Váróter	3,22	m2
Váróter	101,15	m2
Ortopédia	101,15	m2
Ortopédia	18,14	m2
Előtér	19,95	m2
Vetkőző	1,90	m2
Röntgen raktár	1,30	m2
Röntgen öltöző	3,82	m2
Zuhanyozó	18,14	m2
Előtér	6,18	m2
WC.	2,80	m2
Női WC.	1,28	m2
Előtér	6,34	m2
Röntgen raktár	4,50	m2
Férfi WC.	3,82	m2
Előtér	6,34	m2
Közlekedő	4,50	m2
Osszesen:	626,30	m2

V. EMELET:		
Alkohol gondozó		
Alkohol gondozó	23,52	m2
Ideggondozó vizsgáló	18,14	m2
Vetkőző	19,95	m2
Előtér+vetkőző	1,30	m2
Ideggondozó kezelő	1,90	m2
Vetkőző	14,90	m2
Előtér+vetkőző	1,00	m2
Ideggondozó vizsg.	1,90	m2
Vetkőző	19,95	m2
Előtér+vetkőző	1,30	m2
Ideggondozó kezelő	1,90	m2
Vetkőző	14,90	m2
Előtér+vetkőző	1,00	m2
SSterilizáló+műszer raktár	1,90	m2
Műtő	9,85	m2
Sterilizáló	25,00	m2
Vizsgáló	10,30	m2
Előtér	8,10	m2
Bemosdó-előkészítő	1,97	m2
Sebészeti vizsgáló	18,14	m2
Vetkőző	19,95	m2
Előtér+vetkőző	1,00	m2
Gipszelő	1,90	m2
Sebészeti vizsgáló	18,14	m2
Vetkőző	19,95	m2
Előtér+vetkőző	1,00	m2
Váróter	1,90	m2
Váróter	101,15	m2
Sebészeti kartonozó	101,15	m2
Sebész főorvosi szoba	18,14	m2
Lézer műtő	12,00	m2
Vetkőző	8,00	m2
Előtér+vetkőző	1,30	m2
Sebészeti öltöző	1,90	m2
Zuhanyozó	18,40	m2
Előtér	6,18	m2
WC	2,80	m2
Ruha raktár	1,28	m2
Előtér	3,82	m2
Női WC.	4,58	m2
Öltöző	6,34	m2
Zuhanyozó	18,14	m2
Előtér	6,18	m2
WC	2,80	m2
Takarítószer raktár	1,28	m2
Előtér	3,82	m2
Férfi WC.	4,58	m2
Közlekedő	6,34	m2
Összesen:	607,17	m2

VI. EMELET:		
Előtér		
WC	2,80	m2
Reuma öltöző	1,28	m2
Zuhanyozó	18,14	m2
Gyógytornaterem	6,18	m2
Mosdó	38,92	m2
Váróterem	2,95	m2
Reuma vizsgáló I.	101,15	m2
Vetkőző	19,95	m2
Előtér+vetkőző	1,30	m2
Reuma vizsgáló II.	1,90	m2
Vetkőző	14,90	m2
Előtér+vetkőző	1,00	m2
Reuma vizsgáló III.	1,90	m2
Vetkőző	19,95	m2
Előtér+vetkőző	1,30	m2
Reuma betegirányító	1,90	m2
Fizikoterápia	18,14	m2
Bőrgyógyászat I.	56,21	m2
Vetkőző	19,95	m2
Előtér+vetkőző	1,30	m2
Betegirányító+kartonozó	1,90	m2
Bőrgyógyászat II.	18,14	m2
Vetkőző	19,95	m2
Előtér+vetkőző	1,30	m2
Bőrgyógyász főorvos	1,90	m2
Várótér	18,14	m2
Bőrgyógyászat III.	101,15	m2
Vetkőző	19,95	m2
Előtér+vetkőző	1,30	m2
Bőrgyógyászat kezelő	1,90	m2
Bőrgyógyászat - Gondozónővér öltöző	18,14	m2
Előtér	18,14	m2
WC.	2,80	m2
Zuhanyozó	1,28	m2
Ruha raktár	6,18	m2
Előtér	3,82	m2
Női WC.	4,58	m2
Közlekedő	6,34	m2
Összesen:	16,25	m2
	594,28	m2

VII. EMELET:		
Műszeres vizsgáló		
Kislabor	7,25	m2
Vizsgáló	3,43	m2
Betegfelvevő	14,93	m2
Előtér	11,49	m2
Váró	3,41	m2
Igazgatósági váró	33,79	m2
Folyosó	66,31	m2
Pénzügy irattár	14,58	m2
Pénzügy	7,93	m2
Pénzügy	15,21	m2
Pénzügyi osztály	18,14	m2
Titkárság	19,95	m2
Zuhanyozó	18,40	m2
Anyaggazdálkodás	3,20	m2
Műszaki osztály	23,52	m2
Előtér	11,36	m2
Munkaügy	6,49	m2
Munkaügyi osztályvezető	23,52	m2
Főigazgató	18,14	m2
Titkárság	23,52	m2
Várótér	18,14	m2
Munkavédelem	101,15	m2
Foglalkozás eü.	18,14	m2
Előtér	23,52	m2
Fogászati rendelő I.	9,89	m2
Fogászati rendelő II.	6,18	m2
Előtér	18,14	m2
Női WC.	2,10	m2
Előtér	6,34	m2
Öltöző	2,80	m2
Személyzeti WC.	18,14	m2
Zuhanyozó	1,28	m2
Takarítószer raktár	6,18	m2
Előtér	3,82	m2
Férfi WC.	2,10	m2
Közlekedő	6,34	m2
Osszesen:	16,25	m2
	605,08	m2
TETOSZINT:		
Kezelő		
Előtér	8,29	m2
WC.	7,16	m2
Kötszer égető	1,19	m2
Osszesen:	7,28	m2
Mindösszesen (10 szinten) :	23,92	m2
	4785,00	m2

valamint a közös tulajdonból 9202/10.000 tulajdoni hányad.

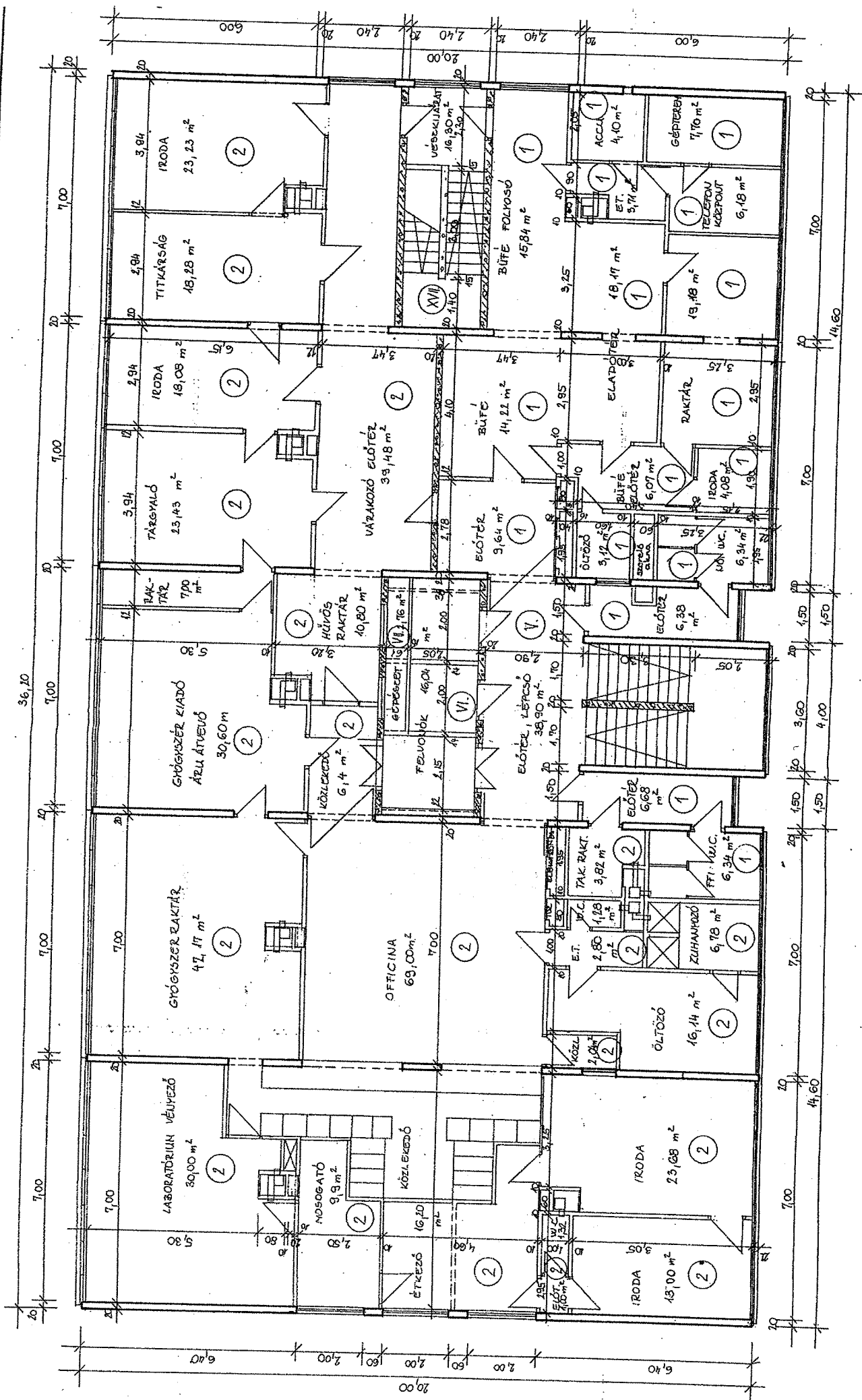
ÖSSZESÍTŐ

Helyiség	K ü l ö n				tulajdonok:		Közös Tulajdonú Területek
	1. albetét Rendelő		2. Albetét Gyógyszertár		tul. /10.000	hányad	
Pince	417,06	m2			802		235,43 m2
Földszint	547,61	m2			1 053		94,53 m2
1 emelet	147,31	m2	415,43	m2	283	798	74,00 m2
2 emelet	608,34	m2			1 170		62,08 m2
3 emelet	607,93	m2			1 169		62,08 m2
4 emelet	626,30	m2			1 204		62,08 m2
5 emelet	607,17	m2			1 168		62,08 m2
6 emelet	594,28	m2			1 143		62,08 m2
7 emelet	605,08	m2			1 164		67,04 m2
Tető	23,92	m2			46		642,79 m2
ÖSSZESEN:	4 785,00	m2	415,00	m2	9 202	798	
	5200,00		m2		10 000		1424,19 m2

Budapest, 1998 április hó

CENZUS
Szervező, Szolgáltató
és Kereskedelmi Kft.
1045 Bp., Virág u. 1/B.

Komoróczy Tamás



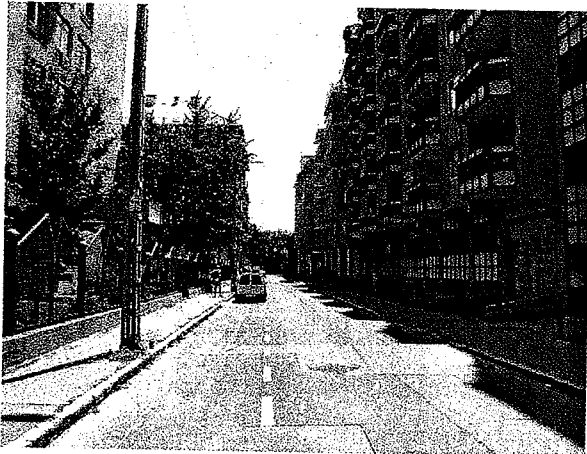
36.10

44.60

IRODA 23,23 m²
 TITKÁRSÁG 18,28 m²
 TÁRGYALÓ 23,43 m²
 IRODA 19,08 m²
 VÁRAKOZÓ ELŐTÉZ 39,18 m²
 BÜFÉ 41,21 m²
 ELADÓTER 18,17 m²
 RAKTÁR 19,48 m²
 GÉPTEREM 7,70 m²
 TELJESRÜ KÉZELŐ 6,48 m²
 ACCU 4,10 m²
 IRODA 15,00 m²
 ÉTKEZŐ 16,40 m²
 NOSOGATÓ 9,9 m²
 KÖZLEKEDŐ 16,40 m²
 LABORATORIUM VÉDELŐ 30,00 m²
 GŐGYSZER KIADÓ 30,60 m²
 HÍVÓS RAKTÁR 10,80 m²
 FELVONÓ 16,04 m²
 OFFICINA 69,00 m²
 BÜFÉ 9,64 m²
 BÜFÉ 6,07 m²
 IRODA 4,08 m²
 BÜFÉ 6,34 m²
 ELŐTÉZ 6,35 m²
 KÖZLEKEDŐ 6,4 m²
 TÁK RAKT. 7,70 m²
 ELŐTÉZ 9,12 m²
 BÜFÉ 6,33 m²
 ELŐTÉZ 6,68 m²
 TÁK RAKT. 3,82 m²
 BÜFÉ 6,39 m²
 FTI-KÖZ. 6,39 m²
 ZUHANYZÓ 6,78 m²
 ÖLTÖZŐ 16,14 m²
 IRODA 23,68 m²
 IRODA 23,23 m²
 BÜFÉ FOLYOSÓ 15,84 m²
 VÉDELŐKAPU 16,80 m²

20.00

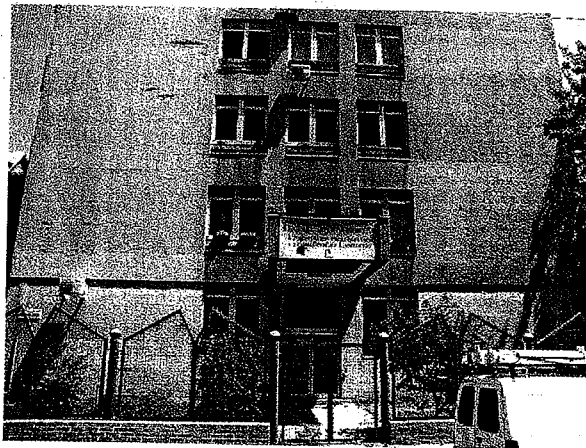
1084 Budapest, Auróra utca 22-28. emeleti gyógyszertár (Hrsz.: 35037/0/A/2)



Auróra utca



Nagyfuvaros utca



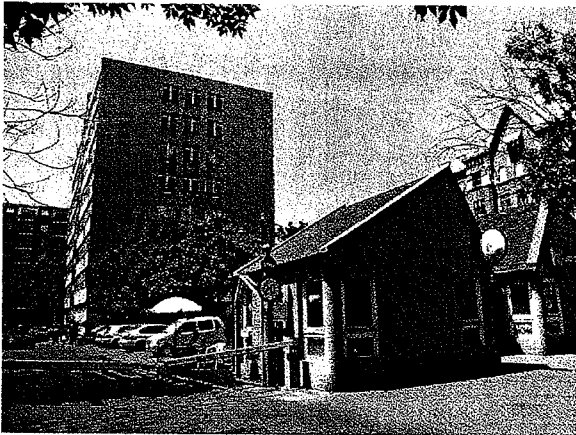
Társasház Auróra utcai homlokzata



Társasház Déri Miksa utcai homlokzata

2013. június 24.

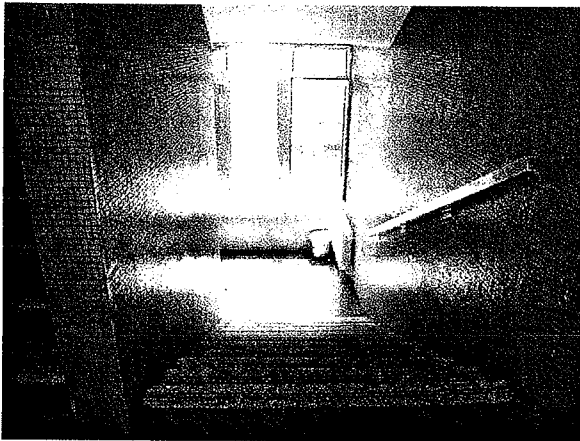
1084 Budapest, Auróra utca 22-28. emeleti gyógyszertár (Hrsz.: 35037/0/A/2)



Társasház Nagyfűváros utcai homlokzata



Társasház Nagyfűváros utcai bejárata



Lépcsőház



Vizsgált ingatlan bejárata



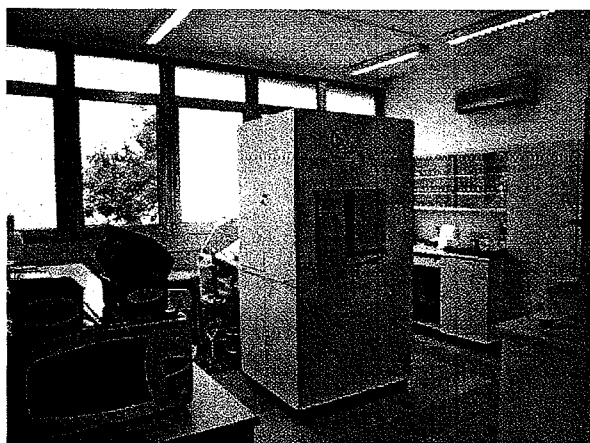
Gyógyszertár ügyféltér



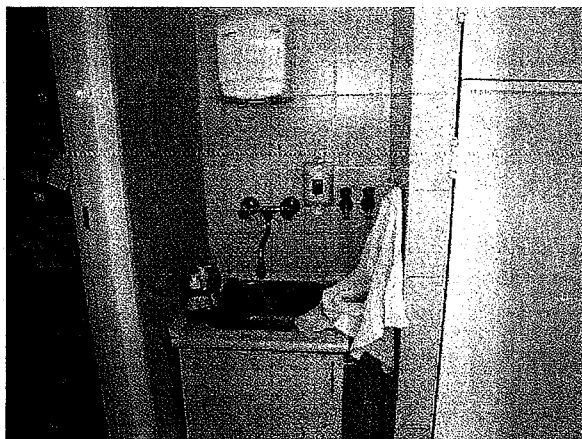
Raktár

2013. Június 24.

1084 Budapest, Auróra utca 22-28. emeleti gyógyszerész (Hrsz.: 35037/0/A/2)



Laboratórium



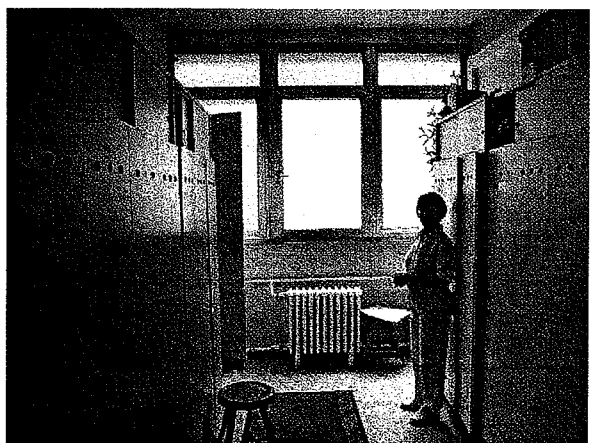
Mosogató



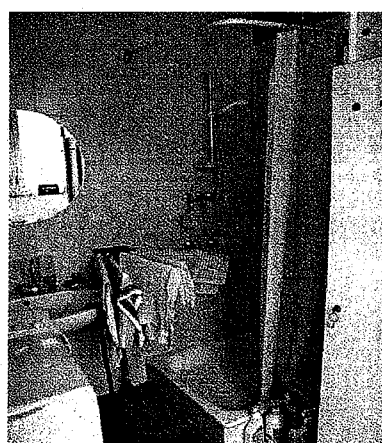
Iroda



Hűtött raktár



Öltöző



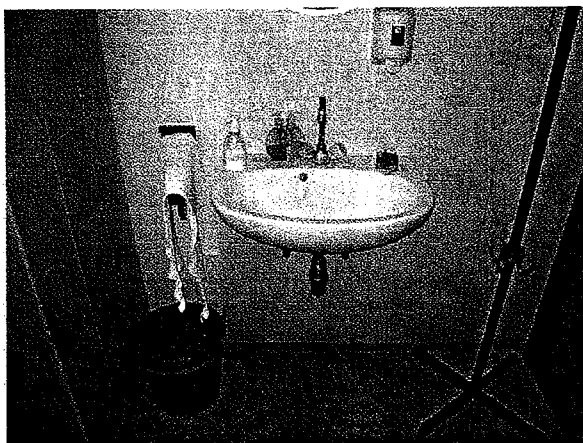
Zuhanyozó

2013. június 24.

1084 Budapest, Auróra utca 22-28. emeleti gyógyszertár (Hrsz.: 35037/0/A/2)



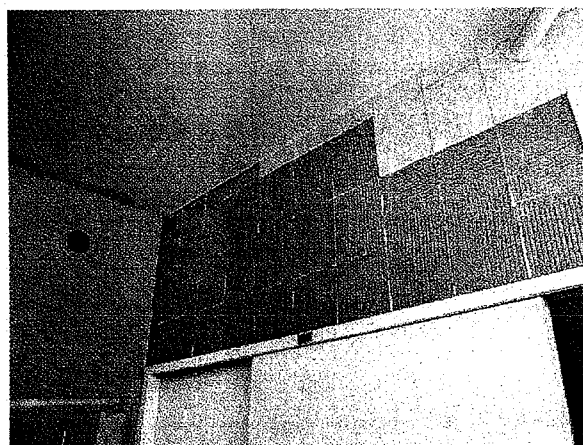
Konyha



Mosdó



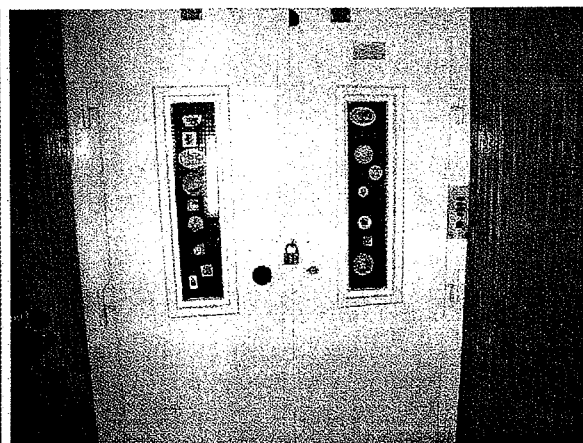
WC



Csempe leválás a zuhanyzóban



Légkondicionáló



Betegszállító lifthez önálló megközelítés

2013. június 24.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Auróra utca 22-28.

