

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
2000 Szentendre
Meggy köz 2.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**1095 Budapest, Mester utca 33-35. földszint alatti
37864/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról**

Megrendelő:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre
2023.06.15

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

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

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

- Tulajdoni lap
- Társasházi alapító okirat
- Alaprajz
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1095 Budapest, Mester utca 33-35. földszint
Ingtalan címe (természetbeni)	: 1095 Budapest, Mester utca 33-35. földszint
Helyrajzi száma	: 37864/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: orvosi rendelő
Tulajdoni lap szerinti területe	: 338,0 m ²
Eszmei hányada	: 467/10000
Hasznosítása	: nem használt üzlethelyiség

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

80 600 000 Ft

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2023.06.15
Szakvélemény fordulónapja	: 2023.06.15
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023.06.15

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
BERMARK Szakértő Kft.

1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Az ingatlan értékelésénél többek között az alábbi jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

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

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Széljegy tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést.
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1095 Budapest, Mester utca 33-35. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	338 m ²
Helyrajzi száma:	37864/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	orvosi rendelő
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
II. rész: Tulajdonviszony:	Budapest Ferencvárosi Önkormányzat 1/1
III. rész: Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A IX. kerület Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése: Ferencváros. A kerület tömegközlekedési ellátottsága jó, a kerület mentén halad a 4-es, 6-os villamos, valamint áthalad rajta a 2-es és a 4-es metró. A tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság jó, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények az ingatlan 30-500 méteres körzetében elérhetőek, a parkolás a környéken fizetős. Buszmegálló és villamos megálló kb. 150 m.-re, Hév és metró megálló kb. 650-700 m.-re elérhetőek.

Az értékelt ingatlan Középső-Ferencváros kerületrészben, a Mester utca és a Dandár utca sarkán található. Az értékelt ingatlan egy korábbi orvosi rendelő, amely jelenleg nem hasznosított. Az épület pincészet+földszint+6 emeletes+tetőter beépítéses. A közelben van az Üllői út, Soroksári út, Ferenc körút, Haller utca. A környéken hasonló társasházak, iskola található.

4.2. Telek általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a többlakásos, 8 szintes társasház földszinti, III-as számú albetéte. Az ingatlan megközelíthető közvetlenül közterületről. A telek közel sík saroktelek. Az épület környezetében hasonló társasházak vannak és egy iskola. A környéken a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, az infrastrukturális ellátottság nagyon jó.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap és a Társasház alapító okirat szerint a társasház földszinti III-as albetéte. Természetben az értékelt ingatlan padlószintje 4 lépcsőfokkal lejjebb van az utcaszintnél. Az értékelt ingatlan megközelíthető a Mester utca felől 2 bejáraton, a Dandár utca felől 1 bejáraton, a zárt belső udvar felől 2 bejáraton. Az épület 1926-ban épült hagyományos építési módban, téglafalszerkezettel, vasbeton vagy acélgerenda födémmel. A tetőszerkezet megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított. Az épület zárt sorú beépítésű, zárt belső udvaros.

Az albetét bejárati ajtajai fa tokszerkezetűek, az ablakok 2 réteg üvegesek, fa szerkezetesek, közepes állapotúak. Közműrendszerek közül az összes rendszer elérhető, villanyóra, vízóra van, lefénnyképezettek. Gázóra jelenleg nincs, leszerelésre került a közelmúltban. Fűtés 2 db. gázkazán+radiátorokkal megoldott, a melegvíz-ellátás 2 db. villanybojlerrel biztosított. Jelenleg a fűtés 2 db. légkondicionáló berendezéssel biztosított. A gépészet működőképes. A padló- és falburkolatok közepes állapotúak, ill. részben felújítandók. A falfelületek festettek, kisebb részen tapétázottak, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak. Néhány helyiségben simított beton aljzat van. 3 helyiségben az aljzatot felbontották víz- és szennyvízvezeték szerelés miatt. A kibontott részt még nem állították helyre a vezetékek javítása után. A közlekedőben beázás nyoma, 3 helyiségben a falakon vizesedés nyoma, vakolatleválás látható.

Épület építési éve:	1926
Épület szintbeli kialakítása:	pincszint+földszint+6 emelet+tetőtér beépítés
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, szigetelés van
Függőleges teherhordó	tégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	vasbeton, vagy acél gerenda
Tetőszerkezete:	fa szerkezetes nyeregtető, cserépfedés, pala és bitumenes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett
Belső terek burkolata:	mettlachi, simított beton
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtók, fa tok- és szárny szerkezetű, 2 réteg üveges ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	2 db. gázkazán+radiátorok /jelenleg nem üzemelnek/, 2 db. légkondicionáló berendezés
Melegvíz biztosítása:	2 db. villanybojler
Belső tér fizikai állapota:	közepes állapot
Felújítás éve:	2022
Felújítás tárgya:	2022-ben a 2 db. légkondicionáló beépítése

4.4. Helyiségkimutatás

Az alaprajz és a helyiségek alapterülete megváltozott, a kapott korábbi alaprajz alapján készült a helyiségkimutatás. Az alaprajz alapján az ingatlan azonosítható, alapterülete közel megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel.

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	lakás		
váró	39,25	100%	39,25
váró	20,76	100%	20,76
rendelő	13,91	100%	13,91
rendelő	19,17	100%	19,17
rendelő	20,24	100%	20,24
rendelő	14,65	100%	14,65
rendelő	29,52	100%	29,52
rendelő	12,22	100%	12,22
rendelő	22,20	100%	22,20
előtér	20,04	100%	20,04
előtér	2,01	100%	2,01
előtér	12,32	100%	12,32
előtér	9,68	100%	9,68
előtér	7,10	100%	7,10
közlekedő	7,26	100%	7,26
közlekedő	4,50	100%	4,50
tároló	3,55	100%	3,55
tároló	2,66	100%	2,66
iroda	6,04	100%	6,04
raktár	4,32	100%	4,32
labor	22,64	100%	22,64
kartonozó	14,97	100%	14,97
leletkiadó	11,37	100%	11,37
zuh.	4,91	100%	4,91
wc	1,09	100%	1,09
wc	1,24	100%	1,24
wc	1,20	100%	1,20
wc	5,11	100%	5,11
wc	4,10	100%	4,10
		100%	0,00
		100%	0,00
mérési korrekció	-0,03	100%	-0,03
Összesen:	338,00		338,00

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	-		
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

338,0 m²

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	1095 Budapest, Mester utca 33-35. földszint	IX. kerület, Ráday utca	IX. kerület, Lónyay utca 25.	IX. kerület, Soroksári út 164.
megnevezése:	orvosi rendelő	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²)	338	426	434	400
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		104 900 000	125 000 000	149 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		246 244	288 018	372 500
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m ²)		221 620	259 217	335 250
KORREKCIÓK				
műszaki állapot		-5%	0%	-20%
komfortfokozat		0%	0%	0%
alapterület		5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
utcafronti kialakítás		0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	0%	-30%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		221 620	259 217	234 675
Átlagár kerekítve:		238 504 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		80 600 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33425891

2. adat: ingatlan.com/32328362

3. adat: ingatlan.com/33117498

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

80 600 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1095 Budapest, Mester utca 33-35. földszint	IX. kerület, Ferenc körút	IX. kerület, Ráday utca 22.	IX. kerület, Mester utca
megnevezése:	orvosi rendelő	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
terület (m ²)	338,0	280	260	455
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		800 000	1 000 000	1 307 705
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 857	3 846	2 874
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		-5%	-10%	-10%
komfortfokozat		0%	0%	0%
fekvése kerületen belül		-5%	-5%	0%
elhelyezkedés épületen belül		-15%	-15%	-15%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-35%	-40%	-35%
Korrigált fajlagos alapár:		1 857	2 308	1 868
Korr. fajlagos alapár kerekítve:	2 010 Ft/m²/hó			

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat:	ingatlan.com/33281622
2. adat:	ingatlan.com/31446786
3. adat:	ingatlan.com/33138283

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		338 m ²
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek egységára:		2 010 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		7 337 304 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	10%	733 730 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	293 492 Ft
Költségek összesen:		1 027 223 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		6 310 081 Ft
Tőkésítési ráta:	9,0%	
Becsült érték:		70 110 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

70 100 000 Ft

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemző jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	80 600 000 Ft	100%	80 600 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	70 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			80 600 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

80 600 000 Ft

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

-
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
 - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
 - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: **1095 Budapest, Mester utca 33-35. földszint**

Becsült értéke: **80 600 000 Ft**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Szakvélemény fordulónapja	: 2023.06.15
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023.06.15

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/234744/2023

2023.06.14

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 37864/0/A/3 helyrajzi szám

1095 BUDAPEST IX.KER. Mester utca 33-35. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

orvosi rendelő	338	0 0	467/10000	önkormányzati
----------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 167401/1/1992/1992.10.02

1. bejegyző határozat: 500009/252/1998/98.02.10

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137912/1/1995/94.09.05

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

1. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 1. számmal jelölt, földszint I. ajtószámú, 2 /kettő/ üzlettérből, 1 /egy/ öltözőből, 1 /egy/ WC-ből, 1 /egy/ raktárból álló örökhelyiség 72,90 m² alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincei tárolók használati jogával, valamint a közös tulajdonból 99/10.000 hányaddal.

2. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 2. számmal jelölt, földszint II. ajtószámú, 1 /egy/ rendelőből, 1 /egy/ előtérből, 1 /egy/ közlekedőből, 2 /kettő/ WC-ből, 1 /egy/ mosogatóból álló örökhelyiség 30,60 m² alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincei tárolók használati jogával, valamint a közös tulajdonból 42/10.000 hányaddal.

3. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 3. számmal jelölt, földszint III. ajtószámú, 7 /hét/ rendelőből, 2 /kettő/ váróból, 1 /egy/ laborból, 5 /öt/ előtérből, 2 /kettő/ közlekedőből, 5 /öt/ WC-ből, 1 /egy/ tárolóból, 1 /egy/ átjáróból, 1 /egy/ raktárból, 1 /egy/ leletkiadóból, 1 /egy/ kartonozóból, 1 /egy/ irodából, 1 /egy/ WC-vel ellátott zuhanyozóból álló örökhelyiség 338,03 m² alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincei tárolók használati jogával, valamint a közös tulajdonból 467/10.000 hányaddal.

4. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 4/a számmal jelölt, földszint 4/a. ajtószámú, 1 /egy/ szobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából

0'

0

OK

338 m²

✓
wó-dos-ta's
Sborist

E



utcakép, Mester u.



utcakép, Dandár u.



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat, házszám, épület bejárata



homlokzat, értékelt ingatlan Dandár u.-i bejárata



homlokzat, értékelt ingatlan Mester u.-i bejárata
balra az épület bejáratától



homlokzat, értékelt ingatlan udvari bejáratai



udvari homlokzat



váró, rendelők és bejárat /Dandár u. felől/



váró, rendelők és labor, tároló



váró, rendelők és labor, tároló



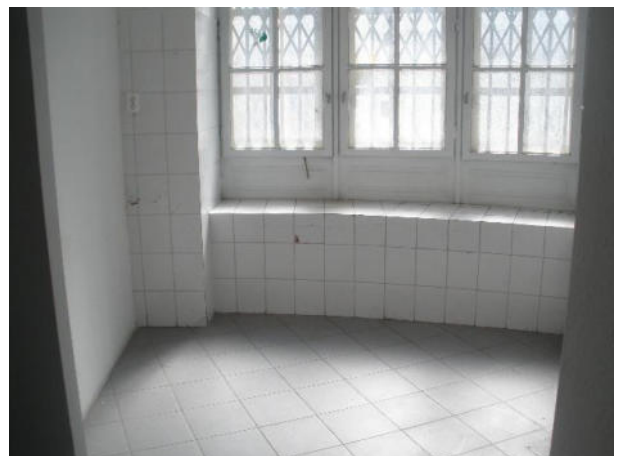
rendelők és labor, tároló



előtér



rendelő



rendelő



váró



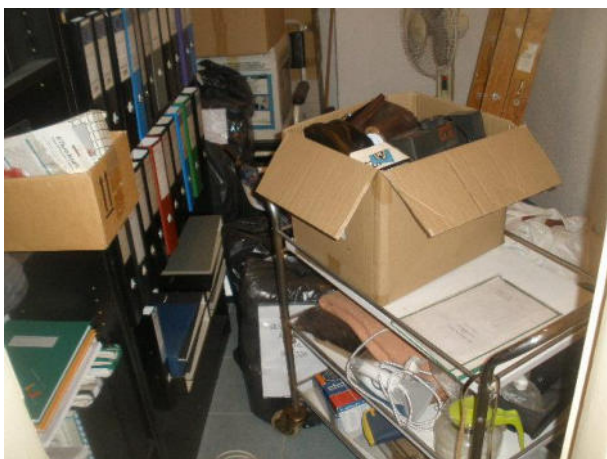
rendelő, előtér, iroda



előtér, rendelő, Mester u.-i bejárat



rendelő



kartonzó



kartonzó



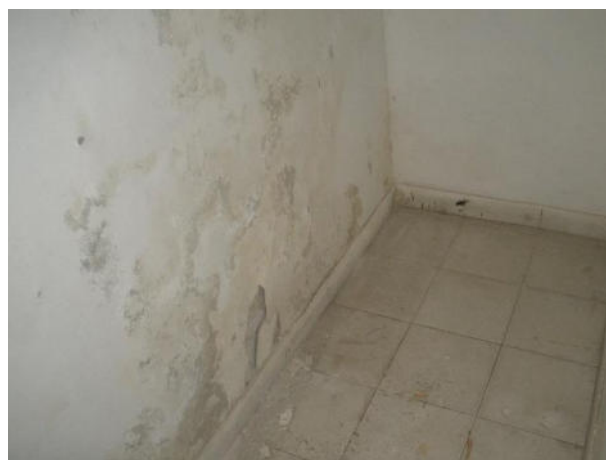
lelet kiadó



közlekedő



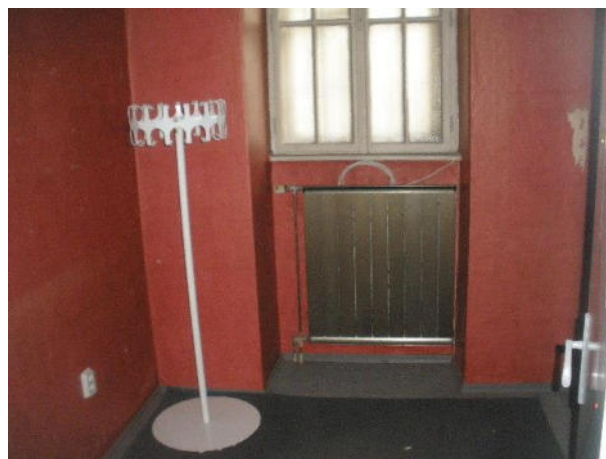
közlekedő



tároló



előtér, egyik udvari bejárat



előtér



raktár és wc



wc



wc és zuh.



wc



wc



wc



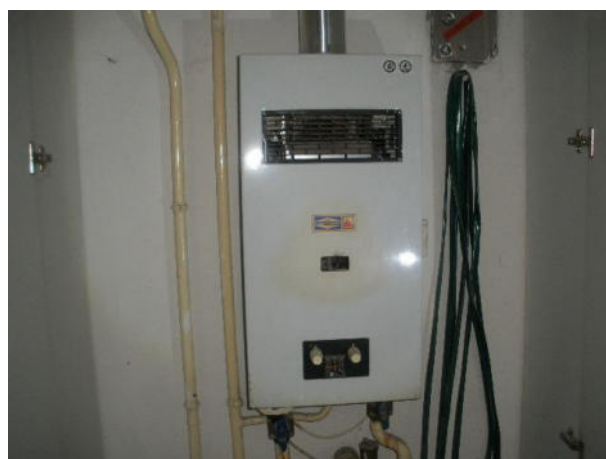
ablak, radiátor



ablak



gázkazán



gázkazán



villanybojler



villanybojler



léghűtő ber.



léghűtő ber.



villanyóra



vízóra



vízóra



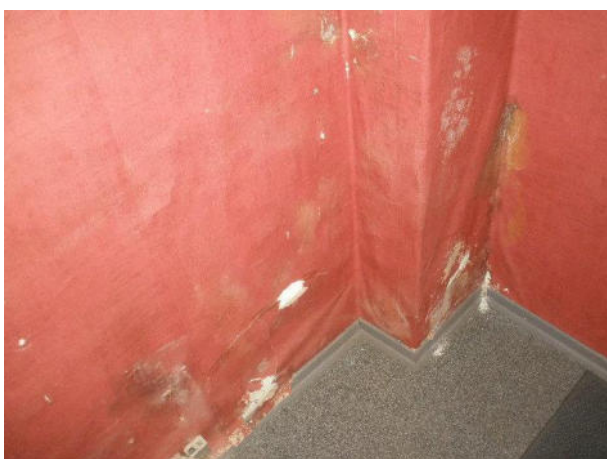
gázvezeték



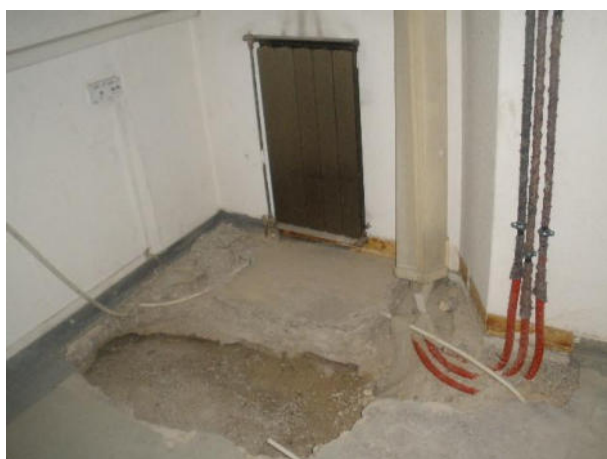
beázás nyoma a közlekedőben



vizesedés nyoma, vakolatleválás



vizesedés nyoma, vakolat- és tapétaleválás



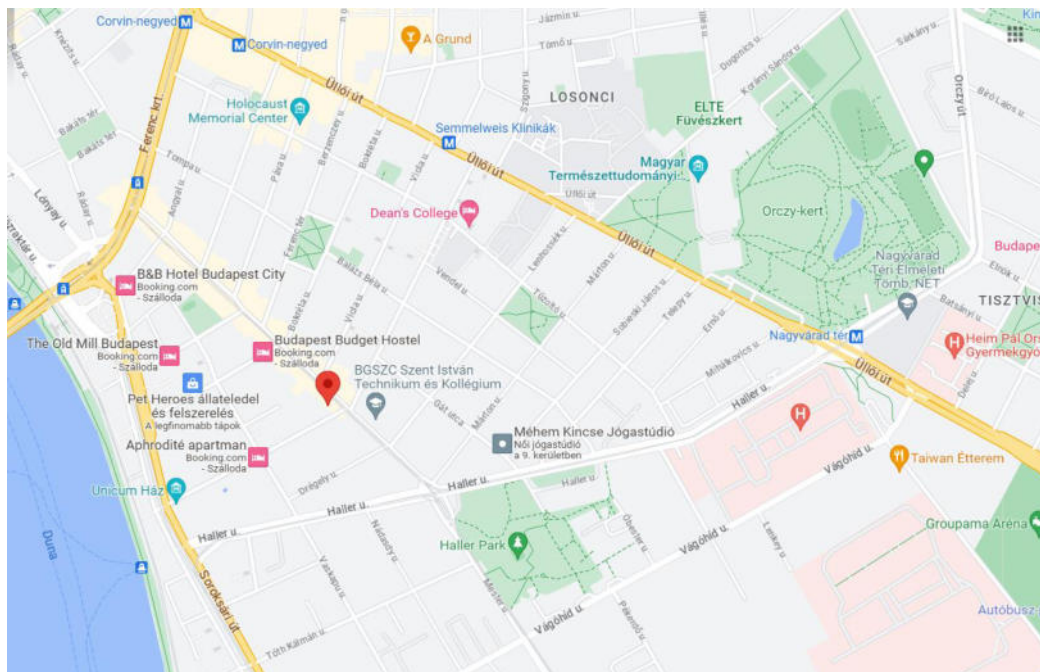
felbontott aljzat, rendelő



felbontott aljzat, kartonozó

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

