INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS
FELÜLVIZSGÁLAT

a 1078 Budapest, Hernád u. 52. szám alatti, 33379 hrsz.-ú,
Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő,
kivett középiskola megnevezésű ingatlanról.

2018. augusztus 01.

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 49 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!
TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFoglALÓ ........................................... 2

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .................................................................................. 4
   1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja ............................................. 4
   1.2 Az értékeléshez felhasznált információk ..................................................... 4

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE ........................................................................ 4
   2.1 Az ingatlan környezete ............................................................................. 4
   2.2 Gazdasági környezet ................................................................................ 6
   2.3 Ingatlan nyilvántartási adatok és egyéb adatok ...................................... 6
   2.4 A földterület jellemzői ............................................................................. 6
   2.5 Az iskolaépület általános jellemzői ............................................................ 9
   2.6 SWOT analízis ............................................................................................ 11

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ............................................................................. 12

4. ÉRTÉKELÉS ....................................................................................................... 15
   Piaci összehasonlító módszer ..................................................................... 15
   Hozam alapú módszer - Cash-flow elemzés .............................................. 17

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA ....................................................................... 20

6. KORLÁTOZOTT FELTÉTELEK ........................................................................ 21

MELLÉKLETEK ...................................................................................................... 23

   Tulajdonság lap ............................................................................................. 24
   Térképmásolat ............................................................................................. 26
   Az ingatlanra vonatkozó szabályozás ......................................................... 27
   Alaprajzok .................................................................................................... 29
   Alapertület kimutatás .................................................................................. 34
   Képek .......................................................................................................... 40
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEGÓRÁLÓ

Tárgy: 1078 Budapest VII., Hernád utca 52., 33379 hrsz.-u, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Elvégzettük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban fogalmuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó: BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Tordája
Az értékelő neve: BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma: 2018.08.01.
Az értékelés célja: az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében
Alkalmazott módszerek: piaci összehasonlító módszer, hozam számlítás módszere (Cash-flow elemzés)

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnézése: kivett középiskola
Az ingatlan fizikai megjelenése: használaton kívüli iskolaépület
Az ingatlan nyilvántartási címe: 1078 Budapest VII., Hernád utca 52.
Az ingatlan helyrajzi száma: 33379
Övezeti besorolás
FRSZ szerinti: Ln-1
KSZT szerinti: L1-VII/4
TSZT szerinti: Ln-1
KÉSZ szerinti: még nem készült el.

Terek területe:
Teljes: 1845 m²
Épület alapterülete: Teljes (nettó): 4948 m²
Értékelő, ingatlanrész: Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1

Az értékelés megállapítása, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 660 000 000 Ft + áfa, azaz Hatszázhatvanmillió forint + áfa

Az ingatlan fejlagsos forgalmi értéke 147 500 Ft/m² + áfa
(redukált, 4 475 m² alapterületre vetítve), azaz Egyszáznégyvenhetvenötödmillió forint/m² + áfa

kerekítve:

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.
Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzések:

BFVK Zrt. 2018. január 09-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező 1078 Budapest VII., Hernád utca 52. szám alatti, 33379 hrsz.-ű, kivett középiskola megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanipari kínálati és konkrét értékesítési ügyletek adatait felhasználva új értékelést végeztünk. Az összehasonlító adatok módszerével végzett értékelésünk során 2 db BFVK általi értékesítés tényadatat használtunk fel, míg a harmadik összehasonlító ingatlan a kínálati adatok megvizsgálása után választottuk ki.

Társaságunk az elmúlt évben két alkalommal kiírt értékesítési pályázata eredményeitlenül zárult. Az érdeklődő ingatlanfejlesztők és ingatlan befektetési tanácsadók véleménye is megerősítette, hogy az ingatlan jelenlegi funkciójával és kialakításával gazdaságosan nem hasznosítható. Jelen értékelés során ellenőrzésképpen a hozamszámítás módszerével, Cash-flow elemzéssel, megvizsgáltuk, hogy irodai funkció megvalósítása, becsült beruházási költségek és bevételi eredmények figyelembevételével, milyen ingatlan értékét eredményez. A vizsgált ingatlan értékesíthatóságát nehezíti nagy alapterülete, az iskolai funkcióhoz tervezett nagyméretű folyosók kialakítása és a funkcióváltás nagy költségigénye.

Az értékelő ingatlan kialakításában, használatában előző vagyóntételekünkre kiadása óta nem történt változás, azonban a 2018. június 20-i helyszíni személy során megrendeletlenül megállapítottuk, hogy műszaki állapotová tovább romlott. A pincészetben, szurtrényszinten a vakolatok, falazatok vízesedése jelentős, ami vakolatomlást, penészesedést okozott a falazatokban, aljzatokban. A földszinti és első, második emeleti szinteken a használaton kívüli tantermei aljzatburkolata több helyen károsodott, ezekben a szinteken is tapasztalható kisebb mértékű vakolatomlás, penészesedés. A harmadik, legfelső szinten a mennyezet vakolata erősen hullik a tető állati beállítások következtében. A tető felújítandó műszaki állapotára utalnak a padlástérben látható beállítások, a tető helyzésének hiányosságai, a padlástérben lévő nyílászárók üvegezésének hiánya. Mivel az épület használaton kívüli, üresen áll kb. 10 éve, így nincs főve, megfelelően szellőztetve, ez a tény jelentős állagromlást okozott. A gépész, a villamos hálózat korszerűítését, esetleg korszerűítését, futótereleten sokat romlott mióta használaton kívüli az épület, teljeskörű felújítása, szerelése indokolt. Ezek a tényeket is figyelembe véve határoztuk meg az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító elemzés módszerével, a hozamszámítás módszerével ellenőrzésként alkalmaztuk.

Budapest, 2018. augusztus 01.

Fejleszház Attila
Ingtalán értékbecsületi irodavezető

Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011
1. **KIINDULÁSI ALAPADATOK**

1.1 **Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja**

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási irodája megbízásából elkészítettük a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározását, értékesítési szándék érdekében.

1.2 **Az értékeléshez felhasznált információk**

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Alaprajzok

Beszereztük:

Tulajdoni lapok, érkezési adatok.

**Helyszíni szemlé:**


2. **AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

2.1 **Az ingatlan környezete**

Az értékelés Ingatlan elhelyezkedése

Az értékelés Ingatlan Budapesten, a VII. kerületben, Erzsébetvárban helyezkedik el, ami Budapest nagy múltú, sok építészeti emlékkel, értékkel büszkélkedő városrésze.
Az értékelhető ingatlant és közvetlen környezetét
Az értékelhető ingatlant a Városliget közvetlenül található, a Hermád utca és a Peterdy utca sarkán. Környezetében több emeletes, zártsorú beépítésű épületek találhatóak, amelyek hasonló korúak, hagyományos építési móddal készültek. Az ingatlantól a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, oktatási és egészségügyi intézmények 500-800 m-en belül elérhetőek.

Környék megközelíthető tróbbusszal (74-es, 78-as, 70-es), kb. 5-10 perc sétával a Dózsa György úton közlekedő busszal (20E, 30, 30A, 230) és a 2-es metróval (Keleti pályaudvar megálló), személygépkocsival, amellyel parkolni az ingatlan előtt, illetve a környező utcákban, fizetős övezetben lehetséges.

Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedéssel
2.2 Gazdasági, ingatlapiaci környezet

A kerület a belváros integráns része, túlnyomóan homogén, sűrűn beépült nagyvárosi területekkel, melyet a barnaövezet teljes hiánya jellemzi. Belső-Erzsébetváros kulturális örökségéből adódóan a turizmus az egyik gazdasági hűsöképumat a kerületnek, emellett a rom-kocsmai évek óta tartó virágzása is megemlíthető, mint a helyi ingatlaniacot befolyásoló tényező. A kerület ingatlanieljegyessé kisebb léttékek, jelenlegi foghajtókké beépítése, ill. épületek felújítása történik.

2.3 Ingatlan nyilvántartási adatok és egyéb adatok

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ingatlantermészetbeni címe:</th>
<th>Budapest VII., Hernád utca 52.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</td>
<td>Budapest VII., Hernád utca 52.</td>
</tr>
<tr>
<td>Helyrajzi száma:</td>
<td>33379</td>
</tr>
<tr>
<td>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</td>
<td>Budapest Főváros Önkormányzat 1/1</td>
</tr>
<tr>
<td>Megnevezése:</td>
<td>kivett középiskola</td>
</tr>
<tr>
<td>Funkciója a valóságban:</td>
<td>használaton kívüli iskolaépület</td>
</tr>
<tr>
<td>Telek adapterülete:</td>
<td>Teljes: 1 845 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Épület adapterülete:</td>
<td>Teljes (nettó): 4 948 m², Redukált adapterülete: 4 475 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

2.4 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

A telek teljesen beépített a zárttoron beépítésnek megfelelően. Az épület körüliél három belső udvar, a nagyobbik udvar 146 m² területű, teljes egészében betonozott felülettel, a két kisebbik 47 m² és 48 m² területűek, az egyik alatt kazánház helyezkedik el, aminek robbanófelülete az udvar üvegezett fedésű teteje, a másik kisebb udvar az első emeletig beépített, alatta egy főszűrő helyiség található.

| Beépített ség: | a telek területe - az udvarokat leszámlítva - teljesen beépített |
| Telek alakja: | szabálytalan, L'-alakhoz hasonló |
| Domborzat: | sík |
| Kert, udvar: | a belső udvarok betonozottak, növényzet nincs a területen |
| Kerítés: | az épület a telekhatárokrá épült |
| Közművek: | az ingatlan az összes közületbekötési rendelkezik, a gázóra leszerelve, víz és villanyóra van |

### Földterület kimutatás

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hrész</th>
<th>Adapterület (m²)</th>
<th>Tulajdoni hányad</th>
<th>Értékelhető terület (m²)</th>
<th>Övezetbírósági besorolás</th>
<th>max. beépíthetősége (m²)</th>
<th>Zöntetőterület mutató</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>33379</td>
<td>1845 m²</td>
<td>1/1</td>
<td>1845 m²</td>
<td>L.I-VII/4</td>
<td>70%</td>
<td>4.0</td>
</tr>
<tr>
<td>Teljes terület:</td>
<td>1845 m²</td>
<td></td>
<td>1845 m²</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

1013 Budapest, Attila út 13/a, levélcím: 1233 Budapest, Pf. 6, telefont: 36 1 3325 406 | fax: 36 1 3325 440 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu
KSZT szabályozás terv leírás

L1-VII jelű építési özvezet

18.§

(1) Az építési özvezetek területén a keretövezetekben megengedett építmények közül nem helyezhető el:
   a) önálló parkolóház a KL-KT célzott területfelhasználási módú területekkel szomszédosak kivételével,
   b) földszinti és emeleti teremgarázs
(2) Az L1-VII jelű építési özvezetekben legfeljebb 1.000 m2 bruttó kereskedelmi céltú szintterület helyezhető el, legfeljebb az épület pincésznél, földszínjén és eiső emeletén.
(5) Az L1-VII jelű építési özvezetekben meghatározott legnagyobb beépítettség mértékét – KSZT eltérő rendelkezése hiányában – a földszinten sem szabad tölhaladni.
(6) L1-VII/4; L1-VII/5; L1-VII/7 jelű építési özvezetek területén, meglévő épület emeletráépítéssel, illetőépítéssel történő bővítése esetén a szintterületi mutató – 1. sz. táblázatban meghatározott értéke – 0,5 m2/m2 –rel növelhető.
(7) L1-VII/4; L1-VII/7 jelű építési özvezetek területén – a lakódominancia megőrzése érdekében – új épület létesítése, meglévő épület rendeltetésváltozása esetén, illetőépület bővítése esetén, ha – a földszint kivételével a további – emeleti szinteken kizárólag lakó funkció kerül elhelyezésre, úgy a szintterületi mutató
- 1. sz. táblázatban meghatározott értéke –, a (6) bek.-ben leírtakon túl, további 0,5 m2/m2-rel növelhető.
(8) Az L-I-VII/2 jelű építési övezet területén új épület létesítése esetén az utcavonallal számított 20,00 méteres sávon felül a homlokzat magassága legfeljebb 25,00 méter, ezen túl legfeljebb 20,00 méter lehet.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Építési övezet</th>
<th>Helyiség-méretek</th>
<th>Keleti legnagyobb beépítési határérték</th>
<th>Szintegelet matraként</th>
<th>Epítési magasság</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>(m²)</td>
<td>(m²/m²)</td>
<td>(m)</td>
<td>(m)</td>
</tr>
<tr>
<td>L-I-VII/2</td>
<td>Z 750</td>
<td>2.250</td>
<td>60</td>
<td>3.500</td>
</tr>
<tr>
<td>L-I-VII/3</td>
<td>Z 750</td>
<td>2.250</td>
<td>75</td>
<td>5.000</td>
</tr>
<tr>
<td>L-I-VII/4</td>
<td>Z 750</td>
<td>2.250</td>
<td>70</td>
<td>4.000</td>
</tr>
<tr>
<td>L-I-VII/5</td>
<td>Z 750</td>
<td>2.250</td>
<td>70</td>
<td>4.500</td>
</tr>
<tr>
<td>L-I-VII/7</td>
<td>Z 750</td>
<td>2.250</td>
<td>70</td>
<td>4.000</td>
</tr>
<tr>
<td>L-I-VII/8</td>
<td>S 1000</td>
<td>3.000</td>
<td>50</td>
<td>3.000</td>
</tr>
<tr>
<td>L-I-VII/9</td>
<td>S 750</td>
<td>2.250</td>
<td>40</td>
<td>2.500</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**BVK SZ**

24. § (1) I. A lakóterületek elsősorban egy- vagy többalkásos lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, melyekben olyan funkciók is elhelyezhetők, melyek terhelési határértékei nem haladják meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket és a keretövezeti előírások lehetővé teszik.

(3) A lakóterületeken a lakóépületeken kívül:
- a) szálláshely-szolgáltató épület,
- b) közintézmény épület,
- c) irodaház,
- d) a keretövezetben maximális érthető beépítő bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,
- e) sportépülmény,
- f) ahol azt a keretövezet előírásai lehetővé teszik, parkolóház is elhelyezhető.

(4) A lakóterületeken:
- a) önálló ipari épület 31. § (13) bekezdésében foglaltak kivételével,
- b) önálló raktárepület,
- c) nagykereskedelmi épület elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni, nem lehet.

27. § (1) A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítési, nagyvárosi sűrűségű, jellemzően zártterületi beépítési mód szerint beépíthet, illetőleg beépíthető területe.

(2) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(3) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pincezintekben, a földszintekben és az első emeletes szintekben engedhető meg, melyen legnagyobb bruttó szintterületét KSZT határozza meg. Önálló rendelési
egysékgént kialakított kereskedelmi funkciójú épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 6000 m²-t.

(4) Új épület elhelyezése esetén a parkolást teljesen belül:
   a) elsősorban a teret szintelt alatt és/vagy
   b) a földszinti, illetve első emeleti szintű teremgarázsban kell megoldani.

Új épület elhelyezése esetén a földszinti utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.

(5) A keretövezet területén megengedett önálló funkciójú parkolóház, illetve azzal kombinált, a keretövezetben megengedett más funkciójú épület elhelyezése is, melynek szintterületi mutatóját a KVSZ-ben kell meghatározni.

(6) A jellemzően zártudvaros beépítésű területeken a keretövezet általános határértékeitől eltérően csak a következőket szerint lehet:
   a) intézményi építési övezet meghatározásával, kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 15%-a, mely közvetlenül le a közterülethez kapcsolódik,
   b) KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinti és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezek a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműháború kerül kialakításra, de az e felett emeletek szintenkénti bruttó alapterületé és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb.

A keretövezet további általános szabályozási mutatói - a zöldfalületi arány kivételével - ebben az esetben sem léphetők túl.

Kereles beépítés esetén a beépítési paramétereket a KSZT határozza meg a 18. § előfrásai szerint.

2.5 Az iskoláépület általános jellemzői

A Hernád utca 52. szám alatti iskola a millenniumi ünnepségek idején, de más források szerint Bárczy István polgármesternek közösnöthetően 1904-re készült el. Eredetileg elemnél szánták, de a kömény gyors benépesedése következtében Peterdy utcai Léningrádi lett belőle. 1935 után iparosanonc iskolaként, 1943-tól népskolaként, 1945/46-tól általános iskolaként működött.


A helyszíni személy során, szemrevételezéssel megállapítottuk, hogy az épületet ingatlan műszaki állapota az előző helyszíni személy óta romlott, felújítása, államegóvása egyre szükségesszebb. A pincaszinten, szuterésszinten a valakítak, falazatok vízesedése jelentős, ami vakolatolmást, penészesedést okozott a falazatokban, aljzatokon. A földszinti és első, második emeleti szinten a használaton kívüli tanterek ajzalburkotatottan több helyen károsodott, ezeken a szinteken is tapasztaltal kisebb mértékű vakolatolmás, penészesedés. A harmadik, legelső szinten a mennyezet vakolata erősen hullik a tető általi beázások következtében. A tető felülfaló műszaki állapotára utalnak a padlástérrben látható beázások, a tető kéjalásának hiányságai, padlástérrében levő nyilászárók üvegesedése hiányában. Mivel az épület használaton kívüli állapotban áll, cca. 10 éve nincs fűtve, szellőztetve, ez a tény jelentős állagromlást okoz. A gépészet állapota, villamos hálózata is korszerűtlen, elavult, feltételezhetően sokat romlott mióta használaton kívüli az épület, teljeskörű felújítása indokolt.
<table>
<thead>
<tr>
<th>Kategória</th>
<th>Megjegyzés</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Építési éve</td>
<td>1904</td>
</tr>
<tr>
<td>Alapterület:</td>
<td>nettó: 4 948 m², redukált alapterület: 4 475 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Színtárgy:</td>
<td>pince + füldszint + I. em. + II. em. + III. em.</td>
</tr>
<tr>
<td>Parkolás:</td>
<td>épület előtti utcaszakasznál és a környező utcákban, fizetős üvezetben</td>
</tr>
<tr>
<td>Alapozás:</td>
<td>téglasával</td>
</tr>
<tr>
<td>Teherhordó szerkezet:</td>
<td>téglalap</td>
</tr>
<tr>
<td>Tető szerkezet:</td>
<td>megasteto, két állószékes szelemales, faszerkezetű tető, égetett cserépek, felújítandó, több helyen beázik</td>
</tr>
<tr>
<td>Lépcsőház, lépcsők:</td>
<td>gyémántolt kő-, műkö lépcsők, két lépcsőház</td>
</tr>
<tr>
<td>Lift:</td>
<td>1 db teherlift</td>
</tr>
<tr>
<td>Nyalászárók:</td>
<td>nagyon árnyos kapcsoló-repülőtokes fa-üveg szerkezetek, valamint fém-üveg szerkezetű ablakok, az ajtók tömör fa beléleri ajtók, az épületen belül az ablaküvegek nagyon sok helyen törölték, repedtek, a pincészetén lévő öltözők és közlekedők felett felújított ablakok kerültek kialakításra</td>
</tr>
<tr>
<td>Padózatok:</td>
<td>parketta, PVC, cementlap, mettachio lap</td>
</tr>
<tr>
<td>Felületképzés:</td>
<td>felújítandó, parketta a fsg-i tantermekben gyenge állapot</td>
</tr>
<tr>
<td>Energia osztály:</td>
<td>nincs adat</td>
</tr>
<tr>
<td>Fűtési rendszer:</td>
<td>felújítandó, pincészetén gyenge állapot</td>
</tr>
<tr>
<td>Gázszálaszónkkal és üntött üveg radítorokkal lott megoldva. A fűtési rendszer ca. 10 éve nem lett beüzemelve, a gázóra leszerelve, a radítorok korrodiódtak,</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Elektromos hálózat:</td>
<td>valószínűleg a teljes rendszer cseréje szükséges (szakértő az üzemképességét a helyszínre színtelen nem vizsgált)</td>
</tr>
<tr>
<td>Meleg víz:</td>
<td>a vezetékek cseréje valószínűleg szükséges</td>
</tr>
<tr>
<td>Beosztás:</td>
<td>leként a mellékletben szereplő alaprajz szerint</td>
</tr>
<tr>
<td>Jelenlegi hasznosítás:</td>
<td>használaton kívüli iskolaépület</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Egyéb (az épület szöveges bemutatása): az iskoladűnpént cca. 10 éve üresen áll, a gázrút leszerelték, így a helyiségek azóta nem voltak fűtve, továbbá a helyszíni biztonsági őrzés őt évvel ezalotti megszüntetéssel a rendszeres szellőztetés is megszűnt, melyek összességében erős állapotomlást vezettek. A tantermekben a parketta több helyen felújított, a táblák és egyéb berendezések, valamint mellékhelyiségek főbb berendezéseine legeltek, továbbá az épület több emeletén (főleg pince szinten) beállás és szellőztetés hiánya miatti erős penészsesedés és vakolatomiás látható.

### Alapterület-kimutatás

<table>
<thead>
<tr>
<th>Szint</th>
<th>Alapterület (m²)</th>
<th>Redukált terület (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Pince</td>
<td>946</td>
<td>473</td>
</tr>
<tr>
<td>Földszint</td>
<td>1030</td>
<td>1030</td>
</tr>
<tr>
<td>I. emelet</td>
<td>1023</td>
<td>1023</td>
</tr>
<tr>
<td>II. emelet</td>
<td>981</td>
<td>961</td>
</tr>
<tr>
<td>III. emelet</td>
<td>988</td>
<td>988</td>
</tr>
<tr>
<td>Összesen:</td>
<td>4948</td>
<td>4475</td>
</tr>
</tbody>
</table>

A beépített nattó alapterület, az egyes épületrészek esetében, azok műszaki színvonalának és funkciójának figyelembevételével egyenlősíthetők, redukáltak. Az így kapott redukált alapterületet vesszük alapul a piaci összehasonlító elvű értékelés során.

### 2.6 SWOT analízis

<table>
<thead>
<tr>
<th>erősségek</th>
<th>gyengeségek</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>• fejlődő városrész</td>
<td>• iskolának kialakított, és annak megfelelő alaprajzi elrendezés</td>
</tr>
<tr>
<td>• önálló ingatlan</td>
<td>• a hosszú folyosók kilhasználhatatlanok</td>
</tr>
<tr>
<td>• jó elhelyezkedés, sarokdűnpélt</td>
<td>• gyenge műszaki állapot</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>lehetőségek</th>
<th>veszélyek</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>• funkcióvalósítás: irodaházként, hostelként, kollégiumként hasznosítható</td>
<td>• nincs akadálymentesítve</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>• magas felüjítási költség</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet épületi a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlődéstmondó területeknek is neveznek.
Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építhet kihasználhatjuk az erősségének.

Veszélyek: külső tényezők, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a sikert esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becslött összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cseréhez egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketinglevékenységét követő függően tranzakció kerezőben, ahol a felek tájékozottan, körülektéren, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:


Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyfélék árának, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetére való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmaz ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapotként meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapotként módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

• Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanáknál. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélsős értékeket az elemzés során figyelembe venni kell hagyni.

• Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ősmernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanokhoz hozzámerni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különbség értékformákat és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános folyamat adó nélkül kell figyelembe venni.

• Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapotként meghatározni. Ez az alapotként fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mértőzékek vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállító ágy stb.) is alkalmazhatók.

• A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekedottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értékeket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorozatával kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészkenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés


Újra előállítási költségszámítás

A újra előállítási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadányaiban meghatározott érték) le kell vonni az idő műlása miatt avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy kárásodott lététszámításnél, takart műtárgyánál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

- A módszer fő lépéseit:

  1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újra építési vagy póliai költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasználható adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amelyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek váltózóan újratervelésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghalározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárnii.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételével esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.


4. Az újra-előállítási költséget az avulsággal csökkentve és a telekértékek növelve számított forgalmi érték.
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító értékelés

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttekünk az értékelendő ingatlannhoz hasonló ingatlanokról alaphalmazt képezve. Vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait, mindemellett vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető kínálati adatokra is.

A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható 2 db eladói ügylet adatában ismerjük (BFVK Zrt. Értékesítés).

Az összehasonlító adatok halmazát képező ingatlanok közül a már értékesített ingatlanok hasonló, illetve jobb műszaki állapotúak, jobb elhelyezkedésűek, mint a vizsgált épületünk. A 3. összehasonlító adatunk (kínálati adat) azonos kerületben, viszonylag közép helyezkedik el az értékelt ingatlannhoz, hasznos alapterülete fele annak, műszaki állapota jelentősen jobb, mivel felújított épület.

A faágagos érték meghatározásához mindegyik épület esetében redukált alapterületet vettünk figyelembe.

Vizsgáltuk az ingatlant fejlesztési lehetőségét, megállapítottuk, hogy a kerületi övezeti előírások paraméterei alapján további ráépítés, bővítés nem valósítható meg, ugyanakkor a funkcióváltás lehetséges.

Az értékelt ingatlant értékesíthetőségét nehezíti nagy alapterülete, az iskola funkcióhoz tervezett nagyfolyosás kialakítás, valamint a funkcióváltás magas költsége.

| A felépítményes ingatlan forgalmi értéki nézete meghatározása piaci összehasonlító módszerrel |
|---|---|---|---|
| Megnevezés | 1. | 2. | 3. |
| Ingatlan címek | VII. Horgász u. 1-3. | VII. Csangy u. 69. | VII. Szövetség u. 37. |
| Adat jellege | Vízsgált Ingatlan | realizált adat | realizált adat | kínálati adat |
| Adat dátuma | 2017 06 | 2018 06 | 2018 06 |
| Adat forrása | BFVK értékesítése | BFVK értékesítése | ingatlan.com/24192783 |
| Ingatlan típusa | Iskola | oktatási intézmény | egészségügyi intézmény | oktatási intézmény |
| Adásvételi/Kínálati ár (Ft) | 945 000 000 Ft | 617 200 000 Ft | 993 330 000 Ft |
| nettóbruttó (Ft) | netto | netto | bruttó |
| Nettó ár (Ft) | 945 000 000 Ft | 617 200 000 Ft | 782 149 008 Ft |
| Kínálati ár miatti korrekción | -10% | 945 000 000 Ft | 617 200 000 Ft | 703 934 846 Ft |
| Építőipari értékesítés (redukált) | 4 475 | 4 472 | 2 408 | 2 159 |
| alapterülete (m²) | | | |
| Telek terület (m²) | 1 845 | 1 991 | 544 | 720 |
| Fajlagos ár (Ft/m²) | 211 315 | 256 312 | 326 047 |
|---|---|---|---|---|
| **Értékmódosító tényezők** | | | | |
| **Jogi jelleg** | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon |
| **Korrekció mértéke** | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Belvárosban befül elhelyezkedés** | kedvezőbb | kedvezőbb | használó |
| **Korrekció mértéke** | -20% | -15% | 0% |
| **Közlekedés** | jó megközelíthető | használó | használó | használó |
| **Korrekció mértéke** | 0% | 0% | 0% |
| **Alapterület miatt korrektor** | használó | kisebb | kisebb |
| **Korrekció mértéke** | -15% | -15% |
| **Műszaki állapot** | felújítandó | gyenge-közepes | közepes | felújított |
| **Korrekció mértéke** | -5% | -10% | -25% |
| **Parkolási lehetőség** | Közterületen, fiziológ. évezet | használó | használó | tölteléskés parkoló (3 hely) |
| **Korrekció mértéke** | 0% | 0% | -3% |
| **Használat, funkció** | használaton kívüli középiskola | használaton kívüli oktatási intézmény | használaton kívüli egészségügyi intézmény | oktatási intézmény |
| **Korrekció mértéke** | 0% | 0% | 0% |
| **Funkcióváltásra alkalmaz** | igen, nagy költséggel | igen, kisebb költséggel | igen, kisebb költséggel | igen, jelentősen kisebb költséggel |
| **Korrekció mértéke** | -5% | -5% | -10% |
| **Infrastruktúra** | jó | használó | használó | használó |
| **Korrekció mértéke** | 0% | 0% | 0% |
| **Korrekció a viszgált ingatlanhoz viszonyítva** | -30% | -45% | -53% |
| **Korrigált fajlagos ép (Ft/m²)** | 147 378 | 147 820 | 140 972 | 153 242 |
| **Korrigált ár (Ft)** | 559 516 646 |
| **Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)** | 660 000 000 |
Hozam alapú módszer - Cash-flow elemzés

Az értéktelt ingatlant megvizsgáltuk a fejleszthetőség, funkcióváltás szempontjából is, és úgy ítéltek meg, hogy irodaházai való átalakításával lehet a leggazdaságosabban hasznosítani az épületet.

Feltételezéseink a DCF módszerhez

A maximálisan elérhető bevételeket az alábbi táblázatban feltüntetett piaci díjakból kiindulva kalkuláltuk:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Átlagos iroda bérleti díjak Euro/m2,hő</th>
<th>325 Ft</th>
<th>= 1 Euro</th>
<th>Átlagos raktár bérleti díjak Ft/m2,hő</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>8,0 €</td>
<td>2600</td>
<td>Ft/hő,m2</td>
<td>950 Ft/hő,m2</td>
</tr>
<tr>
<td>10,5 €</td>
<td>3412,5</td>
<td>Ft/hő,m2</td>
<td>908 Ft/hő,m2</td>
</tr>
<tr>
<td>8,50 €</td>
<td>2762,5</td>
<td>Ft/hő,m2</td>
<td>1050 Ft/hő,m2</td>
</tr>
<tr>
<td>9,00 €</td>
<td>2925</td>
<td>Ft/hő,m2</td>
<td>969 Ft/hő,m2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

A számításainkhoz az értéktelt ingatlan közelében elhelyezkedő „A” és „B” kategóriájú irodaház bérleti díjaikat átlagát használtuk fel. Ennek alapján 2 925 Ft/m²,hő számloltunk.

Raktárterületnél a pinczeszinten az átlagos 970 Ft/m²,hő értékké, míg a felsőbb szinteken 1000 Ft/m²,hő díjjal számloltunk.

Az előadótárgyaló termek esetében a piacon a 100 m²-nél nagyobb termek esetében tapasztalható 7000-11000 Ft/ora díjakat vettük alapul.

A modellben 3147 m² bérbe adható területtel számoltunk a 4475 m² redukált alapterülethez képest, mert a nagymértű folyosókra nem számítható fel bérleti díj, azok hasznos területé alakítása gazdaságtalanabb teszi a funkcióváltást.

A számítás során felüljuttott jö állapotú irodáépületet feltételezünk és jelentős felújítási (Project) költséggel kalkuláltunk, amit az épület pótlási költségéből vezettünk le az ÉKS 2018-as árszinvonalát figyelembe véve.
Az épület jelenlegi műszaki állapotát 60%-ra tesszük, amiből következik, hogy a szükséges ráfordítás az építési költség 40%-a, ami jelen esetben cca. 580 M Ft, ezt tekintjük a Project költségének.

Modellünkben az alábbi egyéb költségekkel és feltételezésekkel számoltunk:

Építményadó éves mértéka jelenleg a VII. kerületben: 1 852.-Ft/m²/év a nettó (4 048 m²) alapterületre vetítve.

A biztosítási díj éves mértékét becsültük, az újra előállítási költségek 0,1%-ban vetük figyelembe.

Az ingatlan újrarealizálási költsége 368 800.-Ft/m²-ben határozott meg az ÉKS 2018 alapján.

A diszkontrátum 6,0 %-ban határozzuk meg, figyelembe véve már a felújított, átalakított épület adottságait.

A tökéletesítési rájánál 6,0 %-kal kalkuláltunk.

A növekedési ütemet 1,0 %-ban határoztuk meg.

A bárbe adható területeket az alaprajzi kialakítás alapján a hasznosíthatóságot figyelembe véve számítottuk. Így összesen 3 147 m² nagyságú bárbe adható alapterülettel kalkuláltunk.

### Feltételezett funkcióváltás után bárbeadható alapterület

<table>
<thead>
<tr>
<th>Szint</th>
<th>Raktár terület (m²)</th>
<th>Bérelt díj (Ft/m²/ho)</th>
<th>Iroda terület (m²)</th>
<th>Bérelt díj (Ft/m²/ho)</th>
<th>Előadóterem, tárgyaló (m²)</th>
<th>Bérelti díj (Ft/ho)</th>
<th>Előadóterem bérelt díjbevétel Fthó</th>
<th>Szintenkénti bevételek (Ft/ho)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Főépület</td>
<td>292</td>
<td>970</td>
<td>1</td>
<td>0</td>
<td>238</td>
<td>7000</td>
<td>756 000 Ft</td>
<td>1 039 240 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Főépület</td>
<td>190</td>
<td>1000</td>
<td>40</td>
<td>2925</td>
<td>451</td>
<td>9000</td>
<td>296 000 Ft</td>
<td>1 603 000 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>1. emelet</td>
<td>0</td>
<td>440</td>
<td>2625</td>
<td>170</td>
<td>7000</td>
<td>1 512 000 Ft</td>
<td>2 799 000 Ft</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2. emelet</td>
<td>31</td>
<td>1000</td>
<td>378</td>
<td>2925</td>
<td>262</td>
<td>8000</td>
<td>864 000 Ft</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>3. emelet</td>
<td>48</td>
<td>1000</td>
<td>3147</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>2 017 650 Ft</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Összesen:</td>
<td>561</td>
<td>1464</td>
<td>1122</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>9 262 440 Ft</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Összes bárbeadható alapterület (m²):

| 3147 |

Éves kalkulálható bevételek összesen: 111 149 280 Ft

Fenti adatokkal az alábbi cash-flow táblát állítottuk össze:
<table>
<thead>
<tr>
<th>Évek</th>
<th>0</th>
<th>1</th>
<th>2</th>
<th>3</th>
<th>4</th>
<th>5</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Tervezhető bevétel</td>
<td>111 149 359</td>
<td>112 260 375</td>
<td>113 383 381</td>
<td>114 517 214</td>
<td>115 652 358</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kifizetési hosszúság</td>
<td>20%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Figyelembe vett bevétel</td>
<td>14 459 712</td>
<td>8 585 343</td>
<td>96 375 873</td>
<td>103 065 493</td>
<td>104 096 145</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ért értek</td>
<td>1 345 014 791</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Femtomarketing és menedzsment költség | bevétel 3 %-a | 1 333 791 | 2 357 476 | 2 841 375 | 3 204 063 | 3 322 864 |
| Felújítási költség (ép. költs. 0,5%-a) | 5 559 000 | 8 695 580 | 5 721 355 | 8 890 765 | 8 677 061 |
| Egyéb költségek (ÉP. költs. 0,5%-a) | 9 163 659 | 9 253 335 | 9 341 885 | 9 431 385 | 9 535 726 |
| Egyéb költségek (bontatás) | 1 10 000 | 1 722 190 | 1 724 271 | 1 761 515 | 1 779 455 |
| Projekt költség | |
| Összesen | 23 702 225 | 56 690 265 | 73 670 485 | 99 581 275 | 101 769 887 |
| Összesen | 349 000 000 | 349 000 000 | 349 000 000 | 349 000 000 | 349 000 000 |
| C-F | 0 | 5 679 755 | 5 679 755 | 7 679 755 | 0 |
| PC C-F | 943 347 783 | 943 347 783 | 943 347 783 | 943 347 783 | 943 347 783 |
| Összesen | 503 347 783 |

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az ügynevezett felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletesebb adatokat, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárrak összegének adódik. Első lépésként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény 2018. 07. 07. napi MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlapi kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

A Tőkésítési/hozam ráta összetétel becsleése irodai funkcióra

<table>
<thead>
<tr>
<th>Megnevezés</th>
<th>dátum</th>
<th>érték (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Magyar Államkötvény 15 éves hozama</td>
<td>2018.07.07</td>
<td>3,80%</td>
</tr>
<tr>
<td>tranzakciós költségek</td>
<td>2018.07.07</td>
<td>1,00%</td>
</tr>
<tr>
<td>Ingatlapi kockázatot prémiuma</td>
<td>2018.07.07</td>
<td>0,620%</td>
</tr>
<tr>
<td>Típus kockázat</td>
<td>iroda</td>
<td>0,000%</td>
</tr>
<tr>
<td>Regionális kockázat</td>
<td>Vil. kerület</td>
<td>0,500%</td>
</tr>
<tr>
<td>Hozam ráta</td>
<td>2018.07.07</td>
<td>6,000%</td>
</tr>
</tbody>
</table>
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA
Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlítható elemzés módszerével és ellenőrzésként hozam alapú módszerrel (Cash-flow elemzés) becsültük.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Értékelési módszerek</th>
<th>Érték (Ft)</th>
<th>Súlyozás (%)</th>
<th>Súlyozott érték (Ft)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Piaci összehasonlító elvű</td>
<td>660 000 000 Ft</td>
<td>100%</td>
<td>660 000 000 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Hozam alapú módszer</td>
<td>603 000 000 Ft</td>
<td>0%</td>
<td>0 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Végső forgalmi érték kerekítve:</td>
<td></td>
<td>100%</td>
<td>660 000 000 Ft</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan **forgalmi értéke**, kerekítve: 660 000 000 Ft + áfa, azaz Hatszázhatvanmillió forint + áfa

Az ingatlan lajilagos **forgalmi értéke** (redukált, 4 475 m² alapterületre vetítve), kerekítve: 147 500 Ft/m² + áfa, azaz Egyszáznegyvenhétezer-ötszáz forint/m² + áfa

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

Budapest, 2018. augusztus 01.

[Firma]

Feketeály, Attila
Ingaleti értékesítési irodavezető

Reményi, Krisztina
Igazságügyi ingatlan-értékesítési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás
Az értékelés csak egységes egész kiemelhető, abból részletek kívánni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végző érték kialakítását segítek!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyellen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagsága) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFV Krt. írásos beleyegzése és jóváhagyása nélkül.
Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek melletti használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattuk vizsgálatot az értékeit vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékeit vagyonértékelésre vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízóktól kapott információkról a támogatásunk. Feltételezétek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelők és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással elegendő tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említjük.

Kompetencia

A helyszíni személy során feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületügyi és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyat.

Jogi vizsgálatot az általad iratkozásban türelmenén nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken türelmenén nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyat, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem lett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, ekkor sem, ha az a szokásostól eltérő, jogszabálytal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fennállt, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelvnek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

A 2. fejezetben felsorolt, felhasznált információk valódiértéért felelősség az adatgyázdat, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhéllek.

1013 Budapest, Attila út 13/A. | levélcsom: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu
Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényleget, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősségét nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**


**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősségét nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekek nem füzdők az értékelés tárgyat képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti áru során alakulhat ki.

**Érvényesség**

Az értékelés a kiadás napjától számított 6 hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyontételekben foglalt céla, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.
MELLÉKLETEK
<table>
<thead>
<tr>
<th>Nem hiteles tulajdoni lap</th>
<th>Nem hiteles tulajdoni lap</th>
<th>Nem hiteles tulajdoni lap</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Budapest Fővárosi Kormányzata XIV. kerületi hivatal</strong></td>
<td><strong>Budapest Fővárosi Kormányzata XIV. kerületi hivatal</strong></td>
<td><strong>Budapest Fővárosi Kormányzata XIV. kerületi hivatal</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>1078 Budapest, Hernád utca 52. (Hrsz.: 33379)</td>
<td>1078 Budapest, Hernád utca 52. (Hrsz.: 33379)</td>
<td>1078 Budapest, Hernád utca 52. (Hrsz.: 33379)</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Nem hiteles tulajdoni lap • Teljes működés</strong></td>
<td><strong>Nem hiteles tulajdoni lap • Teljes működés</strong></td>
<td><strong>Nem hiteles tulajdoni lap • Teljes működés</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Működési idő:</strong></td>
<td><strong>Működési idő:</strong></td>
<td><strong>Működési idő:</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>01.01.2004-01.01.2010</td>
<td>01.01.2004-01.01.2010</td>
<td>01.01.2004-01.01.2010</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Telefon:</strong></td>
<td><strong>Telefon:</strong></td>
<td><strong>Telefon:</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>36 1 3252 400</td>
<td>36 1 3252 400</td>
<td>36 1 3252 400</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Fax:</strong></td>
<td><strong>Fax:</strong></td>
<td><strong>Fax:</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>36 1 3252 444</td>
<td>36 1 3252 444</td>
<td>36 1 3252 444</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Email:</strong></td>
<td><strong>Email:</strong></td>
<td><strong>Email:</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><a href="mailto:info@bfvk.hu">info@bfvk.hu</a></td>
<td><a href="mailto:info@bfvk.hu">info@bfvk.hu</a></td>
<td><a href="mailto:info@bfvk.hu">info@bfvk.hu</a></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>URL:</strong></td>
<td><strong>URL:</strong></td>
<td><strong>URL:</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><a href="http://www.bfvk.hu">www.bfvk.hu</a></td>
<td><a href="http://www.bfvk.hu">www.bfvk.hu</a></td>
<td><a href="http://www.bfvk.hu">www.bfvk.hu</a></td>
</tr>
</tbody>
</table>
Nem hiteles tulajdonsú lap

Budapest Felvidéki Kormányzati XIV. Vezető Hivatal
Budapest, XIV., Bécsi út 5. 1523 Budapest, Pf. 101

Nem hiteles tulajdonsú lap - Teljes műsor
Műszaki leírás: 02000004/220610/2015
2015.07.10

BUDAPEST V. KER.
Boltjelent 33796 helyi nyilvánosság

Folytatás a előző harmad

1. bejegyzett határozat, eredetie: idő: 7105/8/113/13.05.13

Műszaki leírás: 220610/2015

gyakorlati

azon: 2132 TEDBESZ VÁLUA 75-76.

TULAJDONI LAP VÉGE
E-líteles térképmásolat

Helyrajzoló: BUDDAPET VILLÁK területén

Mértávolság: 1:1000

A térképmásolat a korábbi eredmény megfelelő, általános gyakorlati kezdeti mellékletének tetradejével.
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

A TSZT szerint az övezeti besorolás:
Nagyvárosias lakóterület:
sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
Elhelyezhető funkciónak (rendeltetések):
- lakás,
- kereskedelemben, szolgáltatás,
- hiteleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatás, iroda,
- sport.

Az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (3,0 m²/m²) Budapest belső területein nem teszi lehetővé a hagyományos, zárt térrel, zárt udvaros területek megfelelő kezelését, a keretes beépítésű és telepszerű lakóterületek esetében azonban a megadott érték részben megfelel. Emlatt a nagyvárosias lakóterületen az egyes területfelhasználási egységeket szükséges az egyes területekre jellemző beépítési karakter szerint is megkülönböztetni, ugyanis a beépítés ezen jellemzője szorosan összefügg a beépítési sűrűséggel és a zöldfelületi aránnyal. Az OTÉK szerinti egyes területfelhasználási egységeket - annak felhatalmazása alapján - a terv a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja, így külön területfelhasználási egységtől szerepel ezen jellemzők szerint:
- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt térrel, zárt udvaros beépítésű lakóterület,
• a nagyvárosi, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület,
• a nagyvárosi, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület és
• a nagyvárosi településű beépítésű lakóterület.
A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik.

Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) területtelhasználási egységébe a belső zóna, a városközponthoz kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterület, valamint az egyes területekben zárványzerősen előforduló, előbbieknél azonos karakterú lakóterületek tartoznak. A történéletig kialakult, igen intenzív beépítésű területen a zártsorú beépítés különlegessége az épületek zártudvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a 4-5 szintet. A sűrűség további növelése ezekben a területeken nem cél. A terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 3,0-4,5 értéknél határozza meg. Ezen tartományon belül az FRSZ a közterületek arányának függvényében állapítja meg a sűrűséget. Új beépítés számára ilyen típusú területtelhasználási egység nem került kijelölésre.

A nagyvárosias lakóterületek esetében az Ln-1 és Ln-T jelű területeken alapvetően a kialakult állapot határozza meg a sűrűség legnagyobb értékét, mert ezekben a területeken elsősorban a minőségi átalakulás a cél, nem a mennyiségi növekedés. A lakótelepek esetében a meghatározott értékek nagy szórása nem az eltérő karakterisztikák adódik, hanem az együtt lévőtelható egység nagyságrendjétől. A legkisebb sűrűséggel ma a XX. kerületi Vághódi utcájai lakótelepe rendelkezik, míg a legnagyobb sűrűségi érték a város több pontján is előfordul, mivel a kis területű tömbök esetében jelentkezik. Itt meg kell jegyezni, hogy a nagyvárosias lakótelepek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25!

Amennyiben a területtelhasználási egységre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utoljára is csak részben biztosítható, a bsp értéke alacsonyabb értékként került meghatározásra, mint az újonnan beépített, vagy átalakuló területeken.

<table>
<thead>
<tr>
<th>25. táblázat: Lakó területtelhasználási egység</th>
<th>bs</th>
<th>bsa</th>
<th>bsp</th>
<th>OTÉK</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület</td>
<td>Ln-1</td>
<td>3,0-4,5&lt;sup&gt;25&lt;/sup&gt;</td>
<td>2,5-4,0</td>
<td>0,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület</td>
<td>Ln-2</td>
<td>1,75-5,0&lt;sup&gt;26&lt;/sup&gt;</td>
<td>1,25-3,5</td>
<td>0,5-1,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület</td>
<td>Ln-3</td>
<td>1,5-4,25&lt;sup&gt;27&lt;/sup&gt;</td>
<td>1,0-3,0</td>
<td>0,5-1,25</td>
</tr>
<tr>
<td>Nagyvárosias települési lakóterület</td>
<td>Ln-T</td>
<td>1,0-3,0</td>
<td>0,5-2,5</td>
<td>0,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület</td>
<td>u-1</td>
<td>1,25-2,75&lt;sup&gt;25&lt;/sup&gt;</td>
<td>0,75-2,0</td>
<td>0,5-0,75</td>
</tr>
<tr>
<td>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület</td>
<td>u-2</td>
<td>0,75-2,75&lt;sup&gt;25&lt;/sup&gt;</td>
<td>0,5-1,5</td>
<td>0,25-0,75</td>
</tr>
<tr>
<td>Kisvárosias, települési lakóterület</td>
<td>u-T</td>
<td>0,0-2,0&lt;sup&gt;32&lt;/sup&gt;</td>
<td>0,0-1,5</td>
<td>0,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Kertvárosias, ellenőrizhető beépítésű lakóterület</td>
<td>u-1</td>
<td>0,8&lt;sup&gt;31&lt;/sup&gt;</td>
<td>0,6</td>
<td>0,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Kertvárosias, ház beépítésű lakóterület</td>
<td>u-2</td>
<td>0,7&lt;sup&gt;32&lt;/sup&gt;</td>
<td>0,5</td>
<td>0,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Kertvárosias, szűketterítő fenntartók, középtömbök, lakóterület</td>
<td>u-3</td>
<td>0,6</td>
<td>0,4</td>
<td>0,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<sup>25</sup> ÉHAT/112/V/2014. számú OTÉK tulajdonos alternatív erőforrás alapján
<sup>26</sup> ÉHAT/112/V/2014. számú OTÉK-tulajdonos alternatív erőforrás alapján

bs: beépítési sűrűség értéke, amit a terv egyes területtelhasználási kategóriák esetében két értékre tagolja
- bs: a területtelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók értéke
<table>
<thead>
<tr>
<th>Szint</th>
<th>Helyiség</th>
<th>Alapterület (m²)</th>
<th>Padlóburkolat</th>
<th>Állapot</th>
<th>%</th>
<th>Redukált terület (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 01</td>
<td>15.09</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>7.55</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>lépcsőház</td>
<td>13.8</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>6.95</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 02</td>
<td>10.11</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>5.66</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 03</td>
<td>6.15</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>3.03</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 04</td>
<td>14.43</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>7.22</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>előker 01</td>
<td>4.17</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>2.03</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 05</td>
<td>10.68</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>5.44</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>közlekedő 01</td>
<td>6.74</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>3.37</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>közlekedő 02</td>
<td>31.68</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>15.84</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>közlekedő 03</td>
<td>6.14</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>3.07</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>közlekedő 04</td>
<td>27.22</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>13.61</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>előker 02</td>
<td>9.56</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>4.78</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>terep 01</td>
<td>14.15</td>
<td>cementlap</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>7.08</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>előker 06</td>
<td>32.13</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>16.67</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 07</td>
<td>62.92</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>31.46</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>közlekedő 05</td>
<td>42.89</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>21.45</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>műbőrterem 01</td>
<td>44.54</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>22.27</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>gázturó 01</td>
<td>41.00</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>20.50</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>TK1 terem 01</td>
<td>26.65</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>13.33</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>TK1 kápolna 01</td>
<td>16.04</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>7.52</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>span kút. üveg 01</td>
<td>10.53</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>5.26</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>függőtűk fúvó 01</td>
<td>11.68</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>5.84</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 08</td>
<td>12.04</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>6.02</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kárhozó 01</td>
<td>14.10</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>7.05</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kútor alj 01</td>
<td>29.48</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>14.74</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>külterek kázház 01</td>
<td>13.22</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>6.61</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>WC 01</td>
<td>1.37</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>0.69</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>közlekedő 05</td>
<td>7.33</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>3.66</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>közlekedő 07</td>
<td>22.72</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>11.36</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>előker 01</td>
<td>16.67</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>8.34</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 01</td>
<td>6.31</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>3.16</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 02</td>
<td>3.35</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>1.67</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kázház 01</td>
<td>36.48</td>
<td>mellettlap</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>18.24</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>gázturó 01</td>
<td>11.20</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>5.60</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 01</td>
<td>9.70</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>4.85</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>kódkar 10</td>
<td>7.50</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>3.75</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>közlekedő 08</td>
<td>19.76</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>9.88</td>
</tr>
<tr>
<td>pince</td>
<td>szekrény 01</td>
<td>0.46</td>
<td>simított beton</td>
<td>gyenge</td>
<td>50%</td>
<td>0.23</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Alapterület kimutatás**

1013 Budapest, Attila út 13/a. | levélcím: 1233 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

34.
<table>
<thead>
<tr>
<th>Szint</th>
<th>Helyiség megnevezése</th>
<th>Alapterület (m²)</th>
<th>Padlóburkolat</th>
<th>Állapot</th>
<th>%</th>
<th>Redukált terület (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>pinceszint</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1. szint</td>
<td></td>
<td>11.5</td>
<td>műsz. kerám.</td>
<td>gyege</td>
<td>60%</td>
<td>5.65</td>
</tr>
<tr>
<td>2. szint</td>
<td></td>
<td>2.76</td>
<td>műsz. kerám.</td>
<td>gyege</td>
<td>50%</td>
<td>1.38</td>
</tr>
<tr>
<td>3. szint</td>
<td></td>
<td>7.6</td>
<td>műsz. kerám.</td>
<td>gyege</td>
<td>50%</td>
<td>3.8</td>
</tr>
<tr>
<td>4. szint</td>
<td></td>
<td>6.2</td>
<td>met. aláp.</td>
<td>gyege</td>
<td>50%</td>
<td>3.1</td>
</tr>
<tr>
<td>5. szint</td>
<td></td>
<td>1.9</td>
<td>met. aláp.</td>
<td>gyege</td>
<td>50%</td>
<td>0.95</td>
</tr>
<tr>
<td>6. szint</td>
<td></td>
<td>4.1</td>
<td>met. aláp.</td>
<td>gyege</td>
<td>50%</td>
<td>2.05</td>
</tr>
<tr>
<td>7. szint</td>
<td></td>
<td>1.6</td>
<td>met. aláp.</td>
<td>gyege</td>
<td>50%</td>
<td>0.9</td>
</tr>
<tr>
<td>8. szint</td>
<td></td>
<td>0.0</td>
<td>met. aláp.</td>
<td>gyege</td>
<td>50%</td>
<td>0.01</td>
</tr>
<tr>
<td>9. szint</td>
<td></td>
<td>0.0</td>
<td>met. aláp.</td>
<td>gyege</td>
<td>50%</td>
<td>0.01</td>
</tr>
<tr>
<td>Pincészint összesen:</td>
<td></td>
<td>946</td>
<td></td>
<td></td>
<td>473</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Jelmagyarázat:**
- piros belül = raktár
- kék belül = iroda
- zöld belül = előadóterem-tárgyaló

**Pincészint:** 242 m² raktár

339 m² előadóterem-tárgyaló

**Földszint:** 190 m² raktár

40 m² iroda

451 m² előadóterem-tárgyaló
<table>
<thead>
<tr>
<th>Szint</th>
<th>Helyiség megnöveztére</th>
<th>Alapterület (m²)</th>
<th>Pedő-</th>
<th>Álapot</th>
<th>%</th>
<th>Redukált terület (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 13</td>
<td>22.24</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>22.24</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>polta</td>
<td>6.3</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>6.3</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>k. nyitó</td>
<td>90.64</td>
<td>párkett</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>90.64</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>kórháza galéria</td>
<td>8.4</td>
<td>párkett</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>8.4</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>székió</td>
<td>6.51</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>6.51</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 14</td>
<td>7.36</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>7.36</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 15</td>
<td>33.35</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>33.35</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>szektoriábe</td>
<td>30.81</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>30.81</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>rokós 11</td>
<td>1.0</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>1.0</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>labor</td>
<td>9.56</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>9.56</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>ételés 05</td>
<td>4.17</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>4.17</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>lift</td>
<td>2.56</td>
<td>közpes</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>2.56</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>rokós 12</td>
<td>14.43</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>14.43</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>tápláló 02</td>
<td>3.83</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>3.83</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>székió</td>
<td>0</td>
<td>közpes</td>
<td>közpes</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 16</td>
<td>36.57</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>36.57</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 17</td>
<td>7.55</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>7.55</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 18</td>
<td>11.43</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>11.43</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 19</td>
<td>14.45</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>14.45</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 20</td>
<td>9.79</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>9.79</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>ételés 11</td>
<td>4.4</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>4.4</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 21</td>
<td>20.68</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>20.68</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 22</td>
<td>20.68</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>20.68</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>ételés 08</td>
<td>4.4</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>4.4</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 23</td>
<td>11.97</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>11.97</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 24</td>
<td>18.04</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>18.04</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 25</td>
<td>12.88</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>12.88</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 26</td>
<td>21.39</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>21.39</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 27</td>
<td>15.42</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>15.42</td>
</tr>
<tr>
<td>főd. szint</td>
<td>közlekedő 28</td>
<td>10.34</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közpes</td>
<td>100%</td>
<td>10.34</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Földszint összefoglaló: 1039 | 1039
<table>
<thead>
<tr>
<th>Szint</th>
<th>Helyiség megnevezése</th>
<th>Alapterület (m²)</th>
<th>Padlóburkolat</th>
<th>Állapot</th>
<th>%</th>
<th>Redukált terület (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>kabinett 01</td>
<td>61,2</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>61,2</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>tároló 03</td>
<td>15,74</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>15,74</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>közlekedő 26</td>
<td>33,35</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>33,35</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>légedar 01</td>
<td>simított beton</td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>100%</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>közlekedő 27</td>
<td>45,29</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>45,29</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>előtér 08</td>
<td>4,17</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>4,17</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>lift</td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>100%</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>női WC</td>
<td>14,43</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>14,43</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>fénymásoló</td>
<td>3,82</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>3,82</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>szellőző</td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>100%</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>előtér 09</td>
<td>3,44</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>3,44</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>pénztár</td>
<td>11,44</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>11,44</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>főképereszöda</td>
<td>22,41</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>22,41</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>állomásár 2</td>
<td>42,18</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>42,18</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>mosdó 04</td>
<td>30,77</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>30,77</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>ágyban 04</td>
<td>22,76</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>22,76</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>isk onyvenci rendelő</td>
<td>15,42</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>15,42</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>olbázó 05</td>
<td>1,45</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>1,45</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>irodai előtér</td>
<td>48,24</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>48,24</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>kabinett 02</td>
<td>67,06</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>67,06</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>kabinett 03</td>
<td>62,62</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>62,62</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>kabinett 04</td>
<td>59,12</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>59,12</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>közlekedő 28</td>
<td>117,58</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>117,58</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>mérföldgát 03</td>
<td>55,21</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>55,21</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>szellőző</td>
<td>21,41</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>21,41</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>közlekedő 29</td>
<td>22,18</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>22,18</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>lépcsőház 02</td>
<td>43,10</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>43,10</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>mérföldgát 04</td>
<td>20,74</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>20,74</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>kabinett 05</td>
<td>59,58</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>59,58</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>kabinett 06</td>
<td>63,06</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>63,06</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>tároló 04</td>
<td>6,39</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>6,39</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>WC előtér</td>
<td>2,25</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>2,25</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>WC 07</td>
<td></td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>22,27</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>lift</td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>100%</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>szellőző</td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>100%</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet</td>
<td>mosdó 05</td>
<td>2,56</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>2,56</td>
</tr>
<tr>
<td>L. emelet összesen:</td>
<td>1023</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>1023</td>
</tr>
</tbody>
</table>

L. emelet: 440 m² irodai beregyütés

170 m²-főképereszöda-tárgyalók
<table>
<thead>
<tr>
<th>Szint</th>
<th>Helyiség megnevezése</th>
<th>Alapterület (m²)</th>
<th>Padló-burkolat</th>
<th>Állapot</th>
<th>%</th>
<th>Redukált terület (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>ig. hal. kóda 01</td>
<td>17.71</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>17.71</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>ig. hal. kóda 02</td>
<td>9.22</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>9.22</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>flex tap előszár</td>
<td>9.22</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>9.22</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>ig. hal. kóda 03</td>
<td>12.67</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>12.67</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>bírásház</td>
<td>17.47</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>17.47</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>közlekedő 30</td>
<td>10.47</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>10.47</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tároló 05</td>
<td>15.74</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>15.74</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>közlekedő 31</td>
<td>33.36</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>33.36</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>közlekedő 32</td>
<td>11.62</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>11.62</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>közlekedő 33</td>
<td>44.09</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>44.09</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>előlér 10</td>
<td>4.17</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>4.17</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>lift</td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári előlér</td>
<td>2.57</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>2.57</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári WC 01</td>
<td>3.96</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>3.96</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári WC 02</td>
<td>7.01</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>7.01</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tároló 06</td>
<td>3.62</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>3.62</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>szellőző</td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>szellőző</td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>szemtor 02</td>
<td>15.09</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>15.09</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári WC 04</td>
<td>16.24</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>16.24</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári WC 05</td>
<td>6.65</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>6.65</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>közlekedő 34</td>
<td>39.67</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>39.67</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>szemtor 03</td>
<td>23.89</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>23.89</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>ig. orda</td>
<td>39.56</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>39.56</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>közlekedő 35</td>
<td>20.98</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>20.98</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári orda</td>
<td>12.62</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>12.62</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári WC 06</td>
<td>6.15</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>6.15</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári WC 07</td>
<td>6.22</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>6.22</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>szemtor 04</td>
<td>21.11</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>21.11</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>közlekedő 36</td>
<td>84.52</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>84.52</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>közlekedő 37</td>
<td>22.16</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>22.16</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>lépcsőház</td>
<td>43.10</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>43.10</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári WC 08</td>
<td>9.53</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>9.53</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>tanári WC 09</td>
<td>6.05</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>6.05</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>raktár 15</td>
<td>5.39</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>5.39</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>WC előlér 02</td>
<td>2.28</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>2.28</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>szellőző</td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>fő WC</td>
<td>22.27</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>22.27</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet</td>
<td>mosdó 06</td>
<td>2.56</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>2.56</td>
</tr>
<tr>
<td>II emelet összesen:</td>
<td></td>
<td>961</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>961</td>
</tr>
</tbody>
</table>

II emelet: 31 m² raktár (rattár)

606 m² roda
<table>
<thead>
<tr>
<th>Szint</th>
<th>Helyiség megnevezése</th>
<th>Alapterület (m²)</th>
<th>Padló-burkolat</th>
<th>Állapot</th>
<th>%</th>
<th>Redukált terület (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>tárterem 10</td>
<td>61,8</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>61,8</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>széler 04</td>
<td>15,74</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>15,74</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>közlekedő 38</td>
<td>33,35</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>33,35</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>közlekedő 39</td>
<td>42,89</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>42,89</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>előlér 11</td>
<td>4,17</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>4,17</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>lift</td>
<td></td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>tárterem 11</td>
<td>18,64</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>18,64</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>szellőző</td>
<td></td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>padlófejász</td>
<td>6,09</td>
<td>símutott beton</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>6,09</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>hulladék tároló 02</td>
<td>3,3</td>
<td>símutott beton</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>3,3</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>mosogató</td>
<td>6,16</td>
<td>melleti lap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>6,16</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>mellett kiírás</td>
<td>26,63</td>
<td>melleti lap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>26,63</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>előlér 12</td>
<td>3,77</td>
<td>melleti lap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>3,77</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>eladó</td>
<td>112,64</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>112,64</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>tárterem 12</td>
<td>46,09</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>46,09</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>műh.</td>
<td>6,55</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>6,55</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>tárterem 13</td>
<td>67</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>67</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>közlekedő 40</td>
<td>26,42</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>26,42</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>közlekedő 41</td>
<td>22,16</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>22,16</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>lépcsőház</td>
<td>43,1</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>43,1</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>közlekedő 42</td>
<td>90,27</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>90,27</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>olv.</td>
<td>5,39</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>5,39</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>WC előlér 03</td>
<td>2,25</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>2,25</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>szellőző</td>
<td></td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>WC 1.</td>
<td>18,66</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>18,66</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>WC 2.</td>
<td>3,21</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>3,21</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>előlér 13</td>
<td>2,55</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>2,55</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>szellőző</td>
<td></td>
<td></td>
<td>közepes</td>
<td>0%</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>tárterem 14</td>
<td>62,82</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>62,82</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>tárterem 15</td>
<td>55,12</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>55,12</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>tárterem 16</td>
<td>56,22</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>56,22</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>széler</td>
<td>21,11</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>21,11</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>szünetterem</td>
<td>35,53</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>35,53</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>épületi</td>
<td>51,31</td>
<td>parketta</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>51,31</td>
</tr>
<tr>
<td>III emelet</td>
<td>épületi</td>
<td>50,74</td>
<td>mozaiklap</td>
<td>közepes</td>
<td>100%</td>
<td>50,74</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Teljes alapterület (m²): | 4948 | Redukált alapterület (m²): | 4475 |

III emelet: 46 m² tartál (páliák)  
378 m² iroda  
262 m² elődeli terem-tárgyaló

1013 Budapest, Attila út 13/a., levélcím: 1253 Budapest, Pf. 6., telefont: 36 1 3525 400, fax: 36 1 3525 444, e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

39.
Pincészint, közlekedő

Pincészint, közlekedő

Pincészint, gázmérő helyiség, gázóra leszerelve

Pincészint, kazánház
Pinceszint, tornaterem mögötti lépcső és közlekedő, leázas nyomai

Pinceszint, közlekedő, leázas nyomai

Pinceszint, zuhanyzó és mosdó
Pincezint, zuhanyzó

Pincezint, bevilágító ablak melletti beázás

Pincezint, tanuló öltőző

Pincezint, tornaterem

Földszint, közlekedő és lépcsőház
Földszint, kapcsoló szekrények  
Földszint, kabinet terem  

Földszint, tanterem  
Földszint, könyvtár  

Földszint, tankönyv raktár  
Földszint, tanterem
Földszint, tantermek

Földszint, férfi WC

Lift
Második emelet, közlekedő és tanterem

Második emelet, közlekedő és igazgatósági iroda

Harmadik emelet, közlekedő

Harmadik emelet, kémia labor
Harmadik emelet, mosogató

Harmadik emelet, tanterem, penészesedés nyomai

Harmadik emelet közlekedő, beázás nyomai

Padlásfeljáró

Padlástér