

Kérem VA-161/2018 h. l. l. l. l.
2018 MÁRC 2 0. XDL

2018 MÁRC 2 1. Kn6



PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA-161/2018	2018 MÁRC 2 1. érkezett
2018 MÁRC 2 1.	XDL
Feladó	Jóth

INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.
Telefon: (06-1) 287-8521
Honlap: www.integritxx.hu
E-mail: info@integritxx.hu

Értébecslési szakvélemény

a

1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értébecslési szakvélemény a 1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2 szám alatti ingatlanról*

Megbízó: *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*
Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*
Képviseli: *Kócziánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony*

Megbízott: *INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*
Címe: *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*
Adószám: *10240290-2-43*
Céj.szám: *01-09-061468*
Képviseli: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*
1085 Budapest, József krt. 69.
Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2018. március 14.*

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata	x	
Alaprajz/tervek	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Építési engedély		
Költségvetés (tervezett munkákról)		
Fényképfelvételek	x	
Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1203 Budapest
Utca, házsám	: Ónodi utca 14.
Hrsz:	: 170594/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett iskola, udvar
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üres, használaton kívüli iskola

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Pesterzsébet Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek mérete	: 5 934 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 1 528 m ²
Védettség	: Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.)
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Energetikai besorolás	: -
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2018. március 12.
Értékelés fordulónapja:	: 2018. március 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 259 400 000 Ft azaz Kettőszázötvenkilencmillió-négyszázezer- Ft .
-----------------------------------	--

MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ A PIACI ÉRTÉKBŐL

Az ingatlan piaci-bérleti díja	: 1 556 000 Ft Egymillió-ötszázötvenhatezer- Ft .
Az minimális piaci bérleti díja	: 1 089 000 Ft azaz Egymillió-nyolcvankilencezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterzsébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.

Budapest, 2018. március 14.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízottja felkérte a **CPR-Vagyoneértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének és becsült bérleti díjának ismerete miatt vált szükségessé értékesítés ill. bérbé adás előkészítéséhez. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről és piaci bérleti díjáról kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Megbízó képviselője, ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1203 Budapest, Ónodi utca 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Ónodi utca 1.
Helyrajzi száma:	170594/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett iskola, udvar
Jelenlegi hasznosítása:	üres, használaton kívüli iskola
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	5 934 m ²
Tulajdonviszony:	Pesterzsébet Önkormányzata 1/1

Széljegy tartalma: nincs

Bejegyzett terhek és jogok: Vezeték jog: 17 m², 27 m² területre. Jogosult: ELMŰ Kft
Vezeték jog: 40 m² területre. Jogosult: Főtáv Zrt.
Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi
Közyűlési rendelet alapján.

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2016-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A beruházások szintje továbbra sem érte a válság előtti szintet.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet középső részében jellemzően lakótelepi környezetben, az Ónodi utcában fekszik. Környezetében jellemzően átlagos műszaki állapotú lakótelepi tömbök, valamint újszerű társasházak láthatóak. Tömegközlekedési ellátást a BKV busz biztosít a megálló 100 méterre elérhető, valamint a villamos (az ingatlantól mintegy 300 méterre) elérhető.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 300 méteren belül elérhetőek.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	Ln-T/AE
Beépíthetősége:	50%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén	
Beépítettség:	oldalhatáron álló	
Tájolás/lejtésviszonyok:	É, ÉNy-i utcafronti tájolású, közel sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút Egyéb:
Kerítettség:	kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A telek szabályos téglalap alakzatú, az Ónodi, Kmetty és Lajtha László utca által határolt terület. Az iskola főbejárata az Ónodi utca felől kiépített, amely jelenleg le van zárva. Az épület utcafronton álló. A telek területe körbe kerített, beton alapzaton álló vasprofil kerítéssel. A telek részben fűvesített, részben parkosított, jelenleg kissé elhanyagolt.

(1) Az építési övezet szabadonálló beépítésű lakás, kereskedelem, igazgatás, nevelés, oktatás, szociális rendeltetést ír elő.

(2) Az építési övezet minimum 35% zöldfelületet, 50% max. beépíthetőséget, valamint 12,5 m építménymagasságot engedélyez.

Hasznosíthatóság:

Az épület helyi védettségű, ezért elbontani nem lehet, a használat nem veszélyeztetheti az épület építészeti értékeit. Ezért oktatási célra a jelenlegi épület teljes korszerűsítésével, valamilyen közfeladat ellátására alkalmas.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény kb. 1870-ben épült, 2 traktusos utcafrontra épített 'L' alakzatú, téglafalú, földszint és emelet elosztású. Az épülethez lapostető bővítmény épület csatlakozik, mely tornatermi funkciót töltött be, feltehetően ez az épület később épült. A főépület funkcióját tekintve oktatási intézményként működött, a tanterem mérete és az épület elosztása az eredeti funkciónak megfelelően lett kialakítva.

Az épület jelenleg funkció nélküli, üresen áll. Az állagmegóvás nem megoldott. Helyszíni szemlén az épület héjalásának sérülése, több helyen beázás, a földszinti rész lábuzatán felázás és vakolat mállás mutatkozik. A burkolatok és felületképzések elavultak, valamint a gépészet és szaniterek is korszerűsítést, cserét igényelnek. Az épület hőtechnikailag gazdaságtalan, egyrészt a távhő fűtés következtében, másrészt a szigetelés hiánya miatt. A vizesblokk állapota rossz. Az épületben szükséges az elektromos hálózat, fűtési rendszer cseréje.

Összességében településen belül jó elhelyezkedésű, felújítandó műszaki állapotban lévő, eredetileg iskolai funkciót betöltő intézményi ingatlan.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	kb. 1870
Épület szintbeli kialakítása:	2 traktus, utcafront felőli fsz+1 em., tornaterem alagsor + mfsz
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	falazat és padozat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglafal anyagról
Vízszintes teherhordó szerkezet:	közbenső: poroszszüveg-boltozatos, zárófüdém: csapos gerendás
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett lábuzati részen téglaburkolat
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, lambériázott
Belső terek burkolata:	mozaiklap, parketta
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	mozaiklap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Fűtési rendszere:	távhő szolgáltatás
Melegvíz biztosítása:	villanybojler vízvételi helyenként
Funkció:	szakiskola
Belmagasság:	4,0 m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	Jelenleg az elektromos áram szolgáltatás nem üzemel. A víz és távhő szolgáltatás igen.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
főépület földszint				
földszint	parketta, m.lap	526,81	100%	526,81
földszint, szolgálati lakás	parketta, m.lap	59,05	100%	59,05
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		585,90		585,90
főépület emelet				
emelet	parketta, m.lap	603,41	100%	603,41
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		603,41		603,41
bővítmény				
alagsor	kerámia, pvc	195,24	100%	195,24
magasföldszint	parketta	143,05	100%	143,05
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		338,29		338,29
Alapterületek összesen (kerekítve):		1 528,00		1 528,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				1 528,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket az átadott alaprajz és a helyszíni felmérés alapján vettük figyelembe. Részletes helyiséglista az alaprajzon látható.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, 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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza 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 pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

Értékmeghatározás költségalapú módszerrel**Telek értékének számítása:**

Értékmódosító tényezők megnevezései	Értékelt ingatlan	Összehasonlító telekingatlan 1.	Összehasonlító telekingatlan 2.	Összehasonlító telekingatlan 3.
az ingatlan címe:	1203 Budapest, Ónodi utca 14.	Bp., XIX. ker Határ út	Bp., XIX. Ker Tompa	Bp., XX. ker Nagykőrösi út
telekingatlan területe (m ²)	5 934	2 920	3 492	20 000
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	940 860 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2018.02	2018.02	2018.02
fajlagos alapár (Ft/m ²)		51 370	42 096	47 043
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-15%	-15%	-15%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		43 664	35 782	39 987

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	60%-ig beépíthető, fejlesztési terület, összközmű ellátottságú. Az ingatlanon jelenleg bontandó raktárak vannak. Ingatlan.com/22873320
2. adat:	Tompa utca, Üllői út által határolt terület 75%-ig beépíthető, kereskedelmi-szolgáltató övezet. (ingatlan.com/26021911)
3. adat:	Gazdasági szolgáltató övezet, a Citroen utcában, Gksz-1/3 övezetű, összközműves terület. (ingatlan.com/ 22753473)

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	5%	-5%
eltérő méret	-5%	-5%	5%
elhelyezkedés	-5%	-10%	0%
beépíthetőség	0%	-5%	0%
funkcióváltásra való alkalmasság	-5%	-5%	-5%
bontandó épület	-10%	0%	0%
Összes korrekció:	-25%	-20%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:	32 748	28 625	37 987
Átlagár kerekítve:	33 100		
Telekingatlan értéke kerekítve:	196 400 000 Ft		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m ²]	építési ktg nettó területre [Ft/m ²]	avulások				pótlási érték
			fizikai	erkölcsei	külső	piaci	
főépület földszint	585,9	215 000 Ft	40%	20%	20%	25 193 700 Ft	
főépület emelet	603,4	215 000 Ft	40%	20%	20%	25 946 630 Ft	
bővítmény	338	175 000 Ft	40%	20%	20%	11 840 150 Ft	
Épület értéke összesen kerekítve:	1 528					63 000 000 Ft	

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

259 400 000 Ftazaz **Kettőszázötvenkilencmillió-négyszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

Havi bérleti díj meghatározás a becsült piaci értékből:

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	1 528	
Bevételek:		
Becsült értékből levezetett adatok szerint:	1 273	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		18 676 800 Ft
<i>Becsült havi bérleti díj, kerekítve:</i>		<i>1 556 000 Ft</i>
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	2%	415 040 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	622 560 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%	1 037 600 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		2 075 200 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		20 752 000 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
<i>Becsült érték:</i>		<i>259 400 000 Ft</i>

Az ingatlan havi bérleti díjának a becsült értékből megállapított értéke (kerekítve):

1 556 000 Ft

azaz **Egymillió-ötszázötvenhatezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		Bp., XIX. ker. Kispest	Bp., XXI. ker. Színesfém	Bp., XX. ker. Helsinki
hasznosítható terület (m ²)	1 528	850	1 685	790
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		1 000 000	1 850 000	850 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2018.02	2018.02	2018.02
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 176	1 098	1 076
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 059	988	968

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-5%	0%	-5%
funkcióváltásra való alkalmasság	0%	0%	-5%
eltérő műszaki állapot	-10%	0%	-10%
Összes korrekció:	-15%	0%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:	900	988	775
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)		890	

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	1 528	
Használat szempontjából hasznos telek (m ²):	4 000	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	890	
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint (telek):	250	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		22 655 232 Ft
<i>Becsült piaci bérleti díj:</i>		<i>1 887 900 Ft/hó</i>
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	4%	906 209 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	906 209 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	8%	1 812 419 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		3 624 837 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		19 030 395 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		237 879 936 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

237 900 000 Ft

azaz **Kettőszázharminchétmillió-kilencszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Hasonló ingatlanok piaci kínálatban nem szerepelnek, ezért a piaci összehasonlító elemzést nem lehetett elvégezni. A korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékbecslését költségalapú módszerrel lehet leginkább meghatározni. A hozamalapú módszer jellemzően alulértékelést eredményez, feltételeztük, hogy a kihasználatlan telekrész felszíni tárolásra alkalmas. A hasznosítás, vagy átalakítás jelentős költségeket igényelne, ezért ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk, a végső érték meghatározásánál nem vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	259 400 000 Ft	100%	259 400 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	237 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				259 400 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

259 400 000 Ft

azaz **Kettőszázötvenkilencmillió-négyszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 3/ 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;
- 4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- 5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- 7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- 8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/104541/2018

2018.02.28

Szektor : 53

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 170594/2 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST KK.KER. Kmetty utca 1.
 1203 BUDAPEST KK.KER. Ónodi utca 14.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett iskola, udvar	0	5934	0.00	

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 99022/1/2005/05.03.02
 jogcím: tulajdonjog rendezése
 jogállás: tulajdonos
 név: PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1201 BUDAPEST XX. KERÜLET Kossuth tér 1.

III.RÉSZ

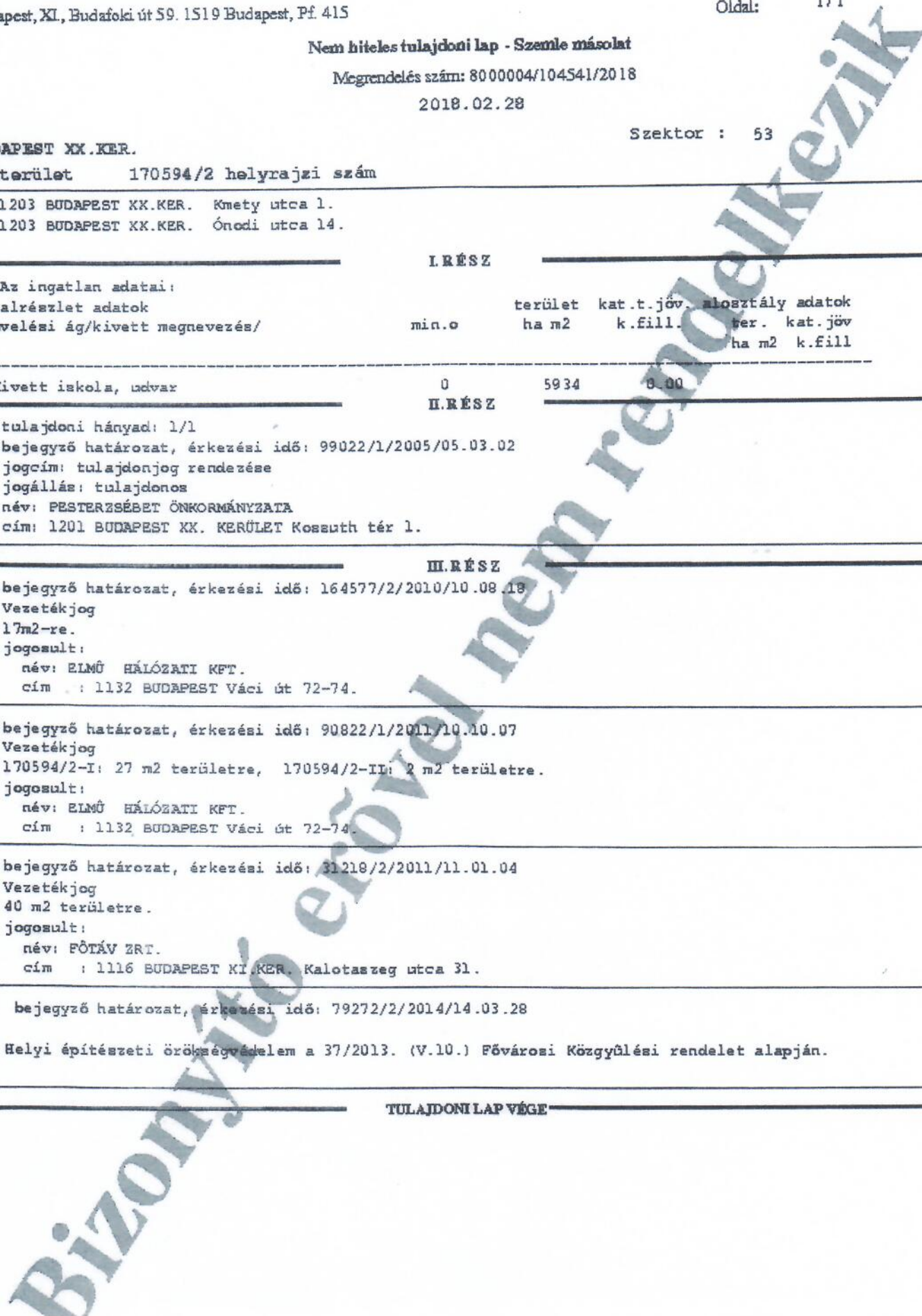
- bejegyző határozat, érkezési idő: 164577/2/2010/10.08.18
 Vezetékjog
 17m²-re.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 90822/1/2011/10.10.07
 Vezetékjog
 170594/2-I: 27 m² területre, 170594/2-II: 2 m² területre.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 31218/2/2011/11.01.04
 Vezetékjog
 40 m² területre.
 jogosult:
 név: FÖTÁV ZRT.
 cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 79272/2/2014/14.03.28

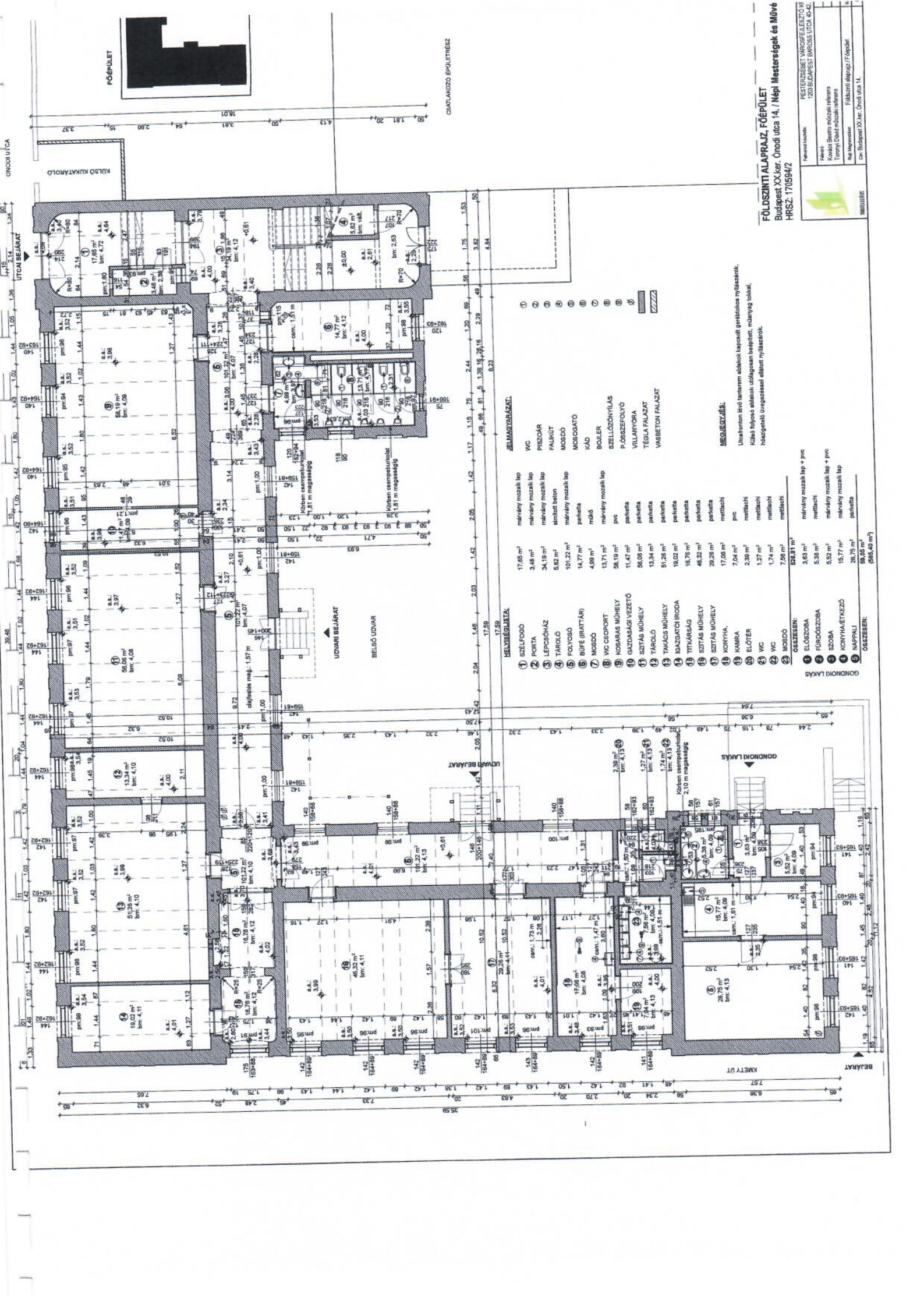
Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





FŐPÉLLET

Budapest XX. ker. Öncöd útca 14. / Napi Mesterégek és Műve
 HRSZ: 170594/2

- REZTERVEZÉST VÁROSELEJTŐ VR
 1203 BUDAPEST BAROSS UTCA 40-42.**
- TERVEZŐK:**
 Kovács Beatrix művelési referens
 Töröcsy Dávid műszaki referens
 Németh György
 Földszaktanálésegység / F őpé llet
- TERVEZŐK:**
 Cs. Balogher XX. ker. Öncöd útca 14.
MEGALAPÍTÁS

FŐPÉLLET

Budapest XX. ker. Öncöd útca 14. / Napi Mesterégek és Műve
 HRSZ: 170594/2

Uccatonban lévő tartalom abból, ami kézikönyvben meg van említve.

Külös felvétel abból, ami utólagosan beszerült, melynek tekintetében
 használatakor a tervezési feladatokat kell figyelembe venni.

MEGJEGYZÉS:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

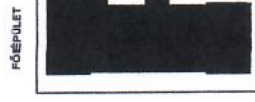
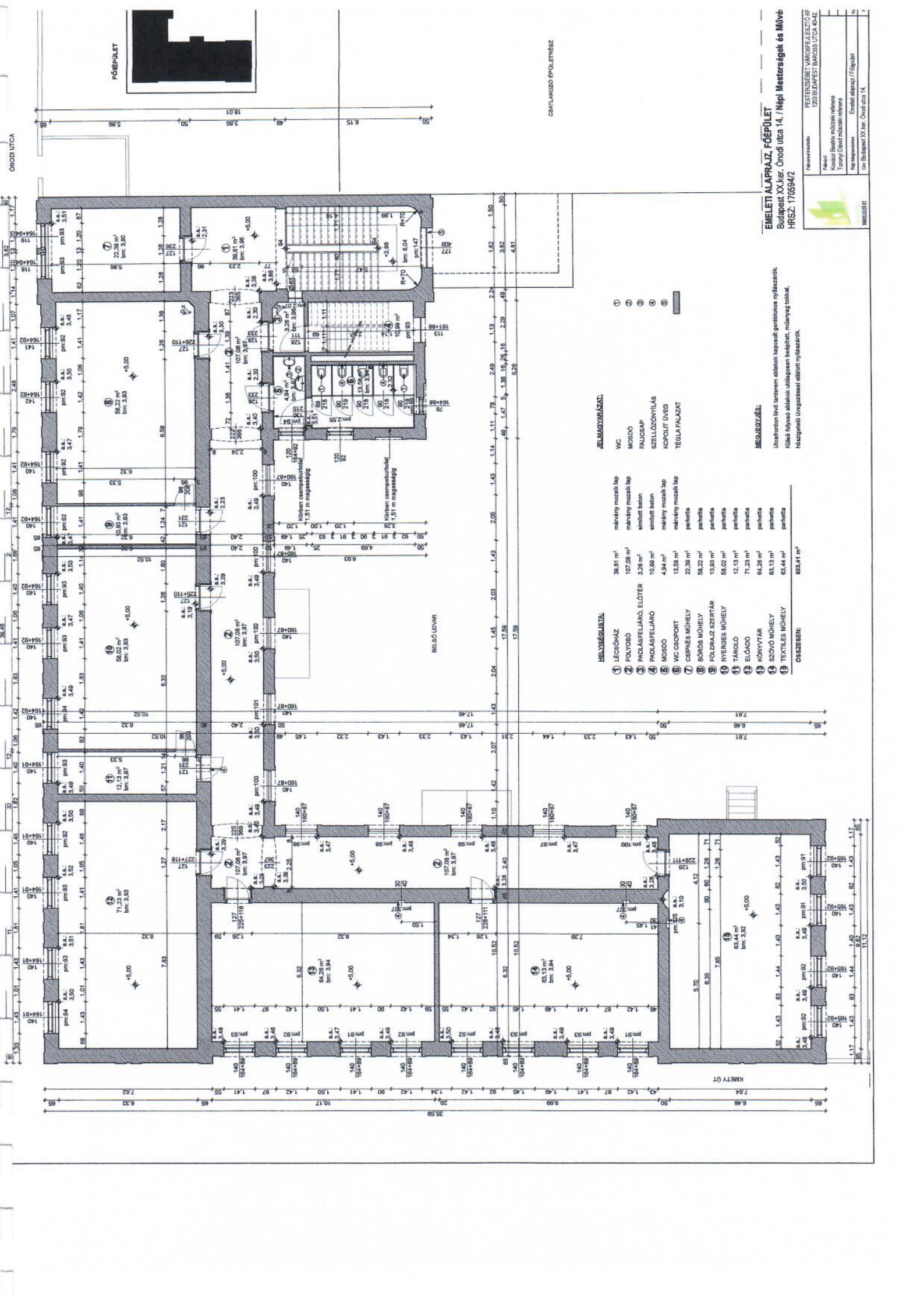
ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:

ELŐZŐ TARTALOM:



CANTLAKOZÓ IPÜLETRE SZ.

EMELÉTI ALAPRAZ, FŐPÜLET
 Budapest XX.ker. Onodi utca 14. / Napi Mesteregék és Művé
 HRSZ: 170594/2

Munkatársak:	FEJTESZÉSEET VÁROSGÉPÉSZTŐ I.F.
Feladat:	100 BUDAPEST BAROSS UTCA 4-2
Projekt vezetői/műszaki vezetői:	Kovács Dániel, Kocsis Péter
Ábrák készítője:	Baross Csaba, Kocsis Péter
Ábrák ellenőrzője:	Emelvény Ágnes, Fűzős János
Méret:	On Budapest XX.ker. Onodi utca 14.

JELMAGYARÁZAT:

- ① WC
- ② MOSDÓ
- ③ FALCÍRAP
- ④ SZELLŐZŐNYILÁS
- ⑤ KÖPÖLT ÜVEG
- TEGLA FALAZAT

HELYBÉSZÁLT:

- ① LÉCSŐHÁZ 36,81 m²
- ② POLYÓB 107,08 m²
- ③ PADLASFELIÁRO, ELOTER 3,26 m²
- ④ PADLASFELIÁRO 10,88 m²
- ⑤ MOSDÓ 4,84 m²
- ⑥ WC CSOPORT 13,58 m²
- ⑦ CÉPIKES MŰHELY 22,39 m²
- ⑧ BŐRÖS MŰHELY 58,22 m²
- ⑨ FŐLDRAZ SZERTÁR 10,93 m²
- ⑩ NYERGES MŰHELY 56,02 m²
- ⑪ TÁROLO 12,13 m²
- ⑫ ELŐADÓ 71,20 m²
- ⑬ KONYVTAJ 64,26 m²
- ⑭ SZÓVÓ MŰHELY 63,13 m²
- ⑮ TEXTILÉS MŰHELY 63,44 m²

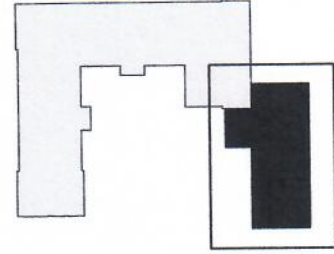
ÖSSZESEN:

603,41 m²

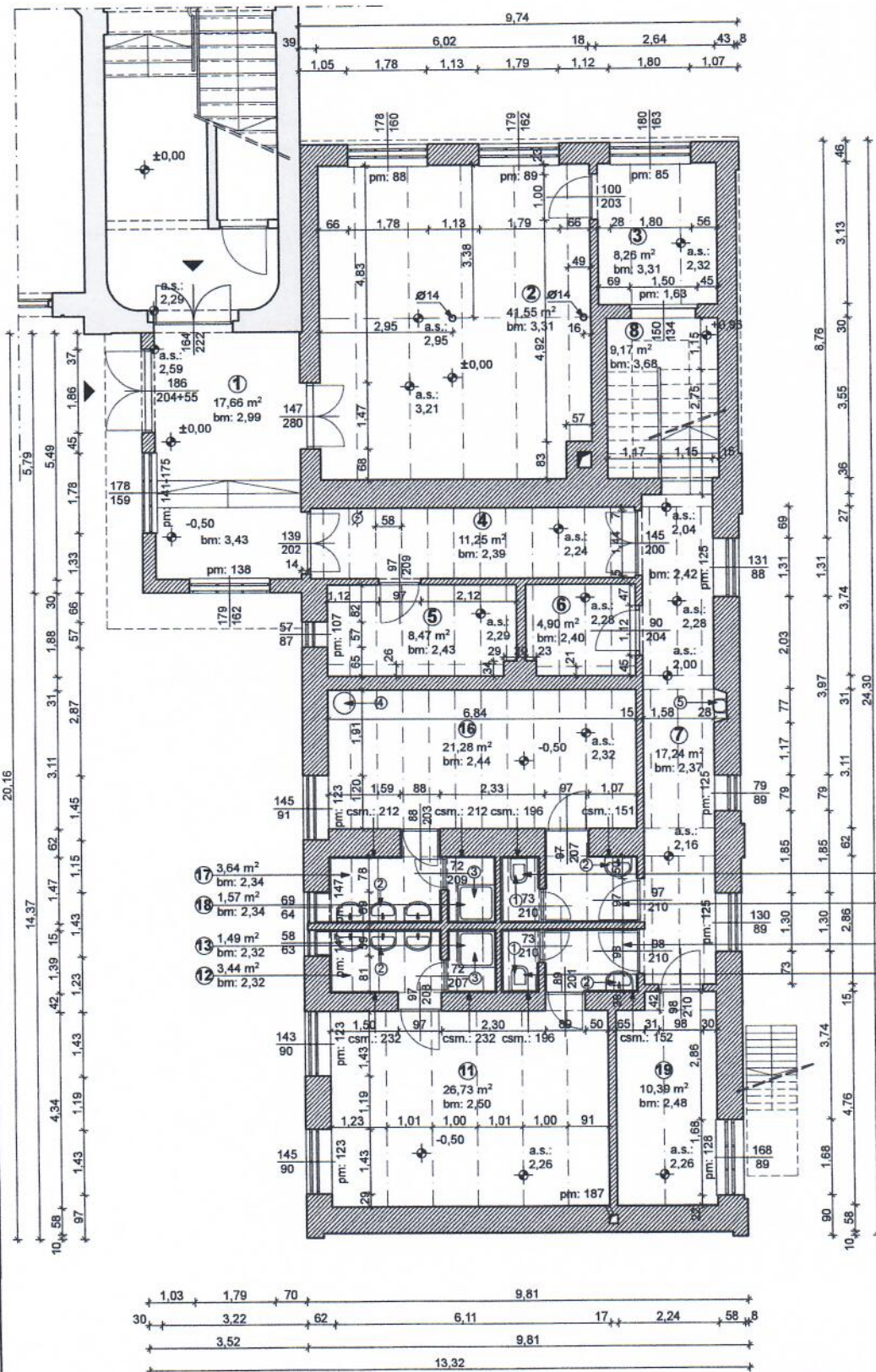
MEGJEGYZÉS:
 Utazáson levő tartalom általában kiegészítő nyílászárók.
 Kérem először ábrák, utólagosan beszállított, műanyag töltés.
 Hatalmasítva véglegesített állapot nyílászárók.

Bővítvény, földszinti alaprajz M=1:100

FŐPÉLET



MELLÉKÉPÜLET



HELYISÉGLISTA:

①	ELŐTÉR	17,66 m ²	festett beton
②	FÁS MŰHELY	41,55 m ²	pvc
③	SZERTÁR	8,26 m ²	pvc
④	FOLYOSÓ	11,25 m ²	festett beton
⑤	MŰHELY	8,47 m ²	márvány mozaik lap
⑥	MŰHELY	4,90 m ²	márvány mozaik lap
⑦	FOLYOSÓ	17,24 m ²	festett beton
⑧	LÉPCSŐHÁZ	9,17 m ²	festett beton
⑨	MOSDÓ	2,86 m ²	kerámia
⑩	WC	1,14 m ²	kerámia
⑪	ÖLTÖZŐ	26,73 m ²	márvány mozaik lap
⑫	MOSDÓ	3,44 m ²	kerámia
⑬	ZUHANYZÓ	1,49 m ²	kerámia
⑭	MOSDÓ	2,98 m ²	kerámia
⑮	WC	1,25 m ²	kerámia
⑯	ÖLTÖZŐ	21,28 m ²	márvány mozaik lap
⑰	MOSDÓ	3,64 m ²	kerámia
⑱	ZUHANYZÓ	1,54 m ²	kerámia
⑲	SZOBA	10,39 m ²	pvc

ÖSSZESEN: 195,24 m²

1,25 m ²	bm: 2,33	⑮
2,98 m ²	bm: 2,32	⑭
2,86 m ²	bm: 2,32	⑨
1,14 m ²	bm: 2,30	⑩

JELMAGYARÁZAT:

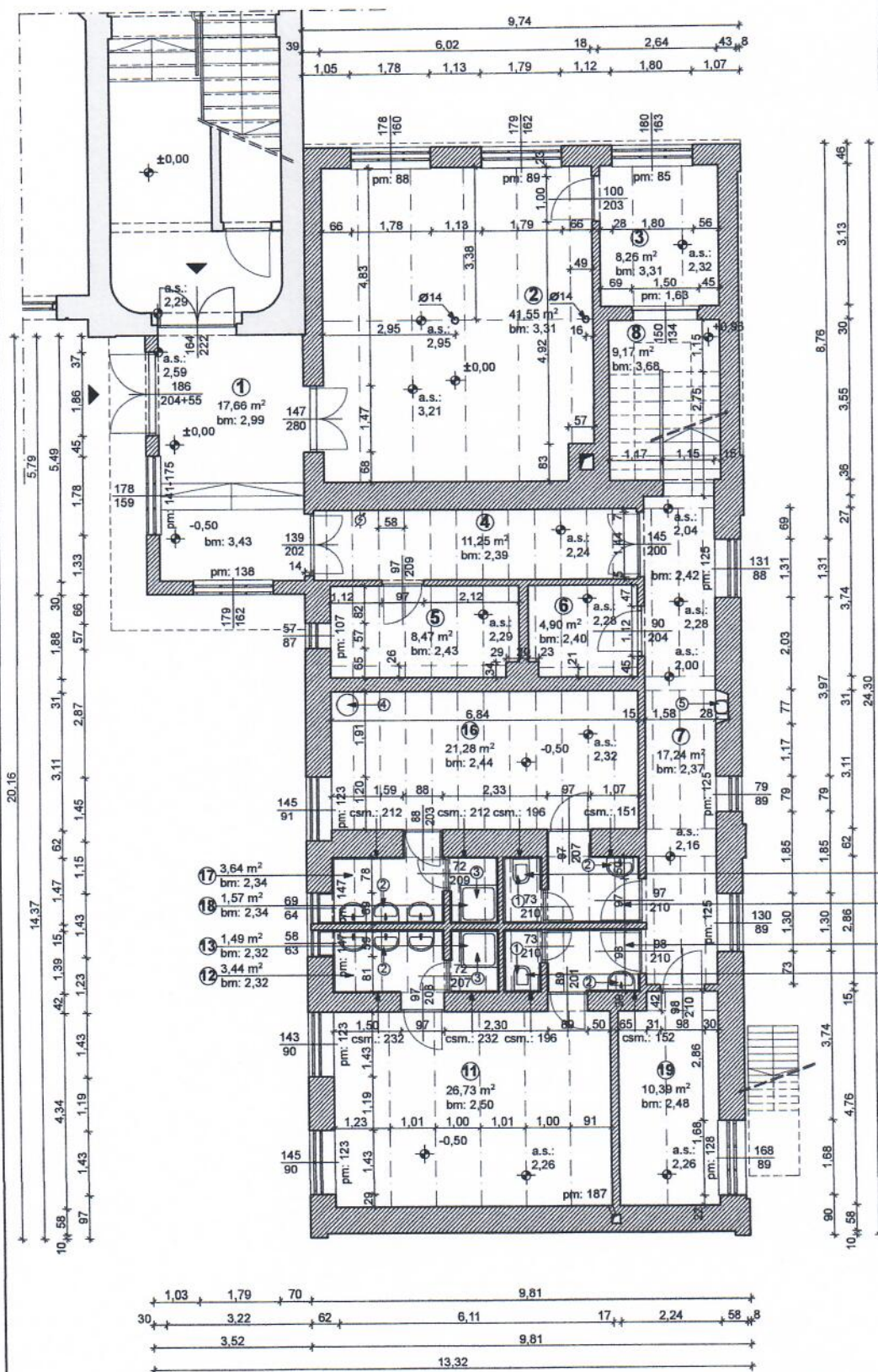
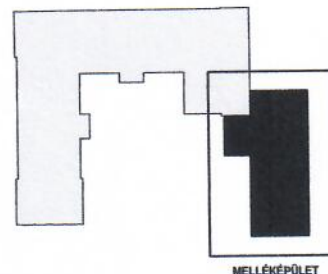
WC	①
MOSDÓ	②
ZUHANYTÁLCA	③
BOJLER	④
FALIKÚT	⑤
ELEKTROMOS SZEKRÉNY	⊕
TÉGLA FALAZAT	▨

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ, BŐVÍTMÉNY

Budapest XX.ker. Ónodi utca 14. / Népi Mesterségek és Művészetek Szakközépiskolája

Bővítmény, földszinti alaprajz M=1:100

FŐPÉLET



HELYISÉGLISTA:

1	ELŐTÉR	17,66 m ²	festett beton
2	FÁS MŰHELY	41,55 m ²	pvc
3	SZERTÁR	8,26 m ²	pvc
4	FOLYOSÓ	11,25 m ²	festett beton
5	MŰHELY	8,47 m ²	márvány mozaik lap
6	MŰHELY	4,90 m ²	márvány mozaik lap
7	FOLYOSÓ	17,24 m ²	festett beton
8	LÉPCSÓHÁZ	9,17 m ²	festett beton
9	MOSDÓ	2,86 m ²	kerámia
10	WC	1,14 m ²	kerámia
11	ÖLTÖZŐ	26,73 m ²	márvány mozaik lap
12	MOSDÓ	3,44 m ²	kerámia
13	ZUHANYZÓ	1,49 m ²	kerámia
14	MOSDÓ	2,98 m ²	kerámia
15	WC	1,25 m ²	kerámia
16	ÖLTÖZŐ	21,28 m ²	márvány mozaik lap
17	MOSDÓ	3,64 m ²	kerámia
18	ZUHANYZÓ	1,54 m ²	kerámia
19	SZOBA	10,39 m ²	pvc

ÖSSZESEN: 195,24 m²

JELMAGYARÁZAT:

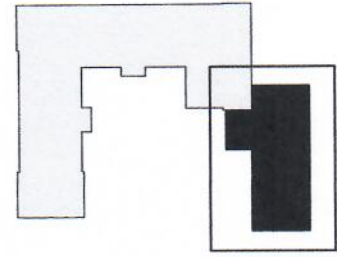
WC	1
MOSDÓ	2
ZUHANYTÁLCA	3
BOJLER	4
FALIKÚT	5
ELEKTROMOS SZEKRÉNY	⊕
TÉGLA FALAZAT	▨

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ, BŐVÍTMÉNY

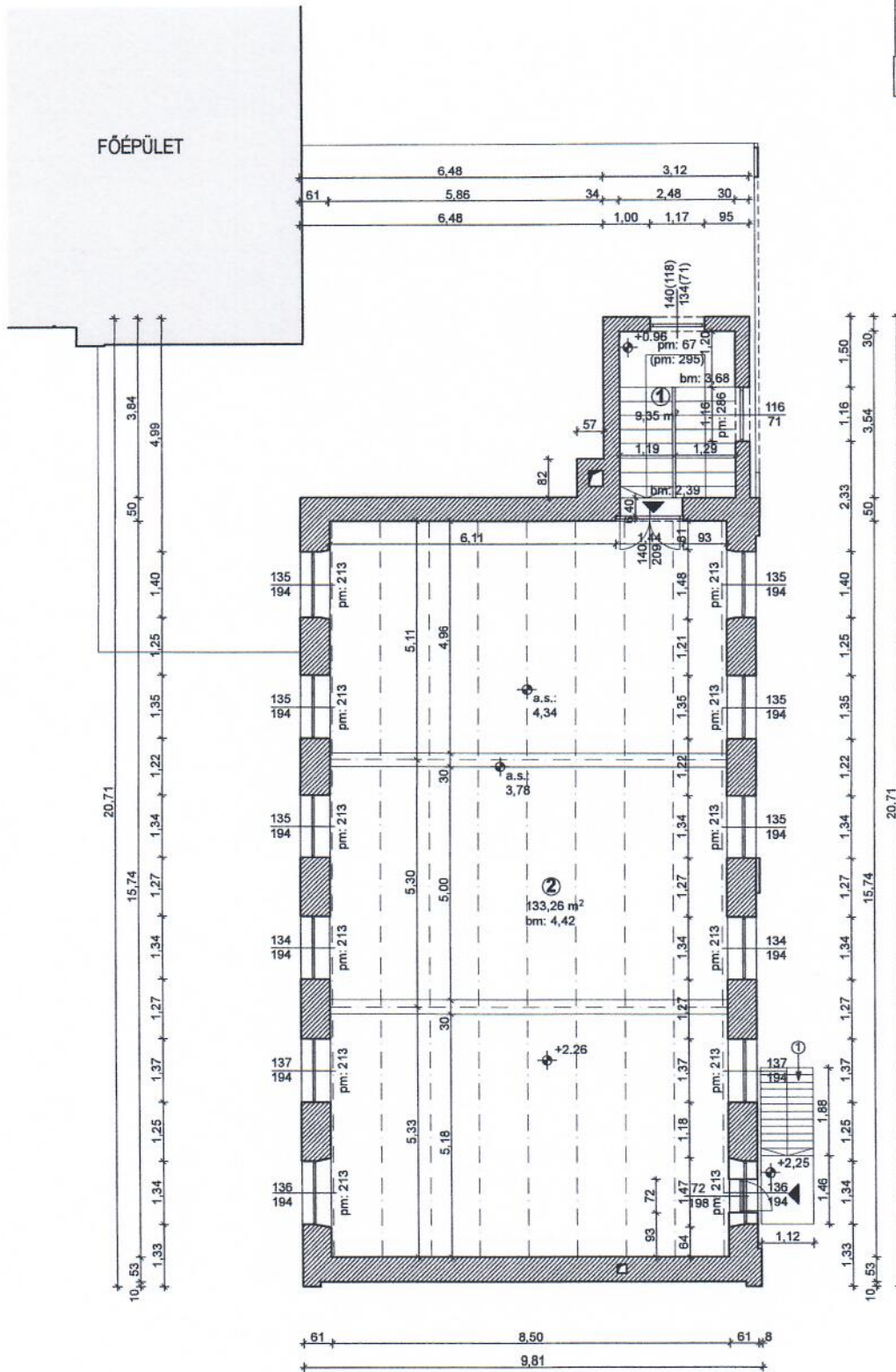
Budapest XX.ker. Ónodi utca 14. / Népi Mesterségek és Művészetek Szakközépiskolája

Bővítmény, emeleti alaprajz M=1:100

FŐÉPÜLET



MELLÉKÉPÜLET



HELYISÉGLISTA:

- ① LÉPCSŐHÁZ 9,35 m² festett beton
- ② TOILETTEREM 133,26 m² parketta

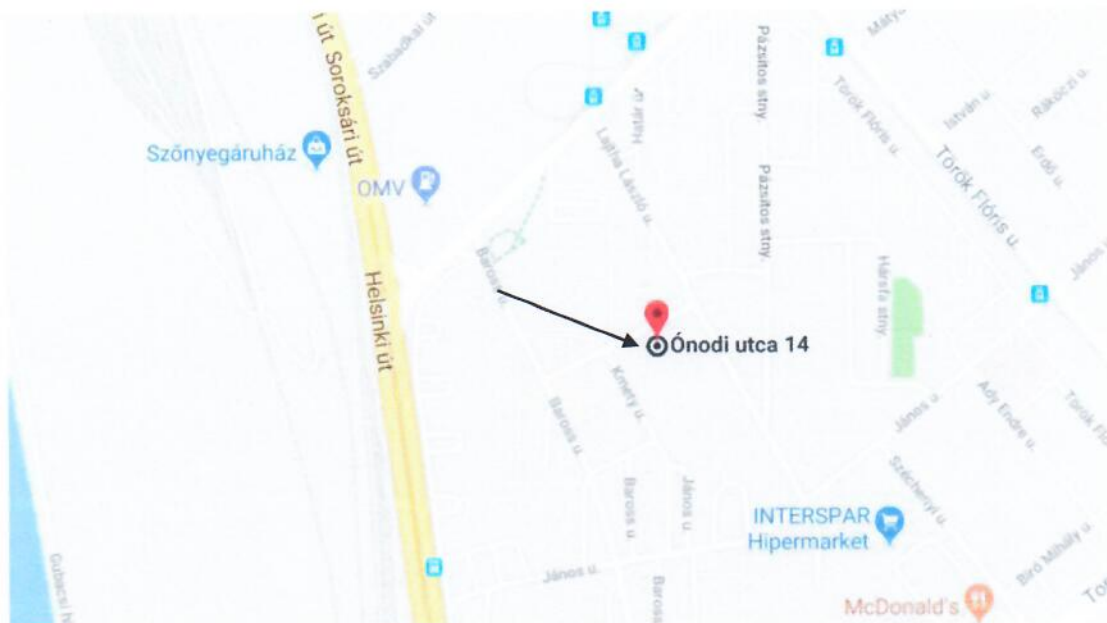
EMELETI ALAPRAJZ, BŐVÍTMÉNY

Budapest XX.ker. Ónodi utca 14. / Népi Mesterségek és Művészetek Szakközépiskolája

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2

www.ertekbecselek.com



01. térkép



02. homlokzat Ónodi utca



03. utcakép



04. homlokzat



05. udvari homlokzat



06. lábazat állapota



07. földszinti folyosó



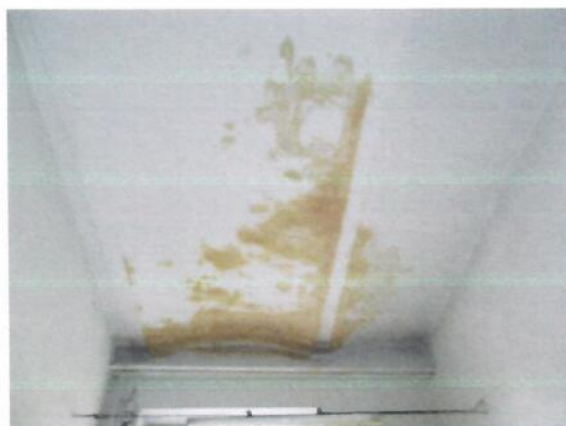
08. tanterem



09. tanterem



10. tanterem



11. beázás

FOTÓMELLÉKLET:

www.ertekbecslesek.com

1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2



12. vizesblokk



13. tanterem



14. tanterem



15. bővítmény homlokzat



16. tornaterem



17. tornaterem