



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
1201 Budapest, Vágóhid u. 18-26.
(Torontál u. 7.) Hrsz: 177879/1/J/1
egyéb helyiség (óvoda) ingatlanról

Tárgy: *Értébecslési szakvélemény a 1201 Budapest, Vágóhid u. 18-26. szám alatti ingatlanról*

Megbízó: *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*
Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*
Képviseli: *Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető*

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-Vagyoneértékelő Kft.*
1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.
Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2022. október 4.*

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
Alaprajz/helyiségkimutatás	x	
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan 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)	: 1201 Budapest
Utca, házszám	: Vágóhíd u. 18-26.
Hrsz:	: 177879/1/J/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: egyéb helyiség (óvoda)
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. ker. Önkormányzat 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 társasház telek mérete	: 20 130 m ²
Az óvodához tartozó eszmei telekhányad	: 1 781 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 662 m ²
Belső műszaki állapot	: átlagos
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna, gáz

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költség alapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. szeptember 28.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. szeptember 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 183 700 000 Ft azaz Egyszáznyolcvanhárommillió-hétszázézer Ft .
-----------------------------------	--

MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ

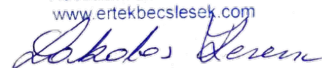
Az ingatlan piaci-bérleti díja	: 1 178 400 Ft azaz Egymillió-egyszázhetvennyolcezer-négy száz Ft .
Az minimális piaci bérleti díja	: 1 041 000 Ft azaz Egymillió-negyvenegyezer Ft .

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. Az értékbecslés forgalomképes kiürített, per-, teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

Budapest, 2022. október 4.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesek.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. fsz. 1.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

1201 Budapest, Vágóhíd u. 18-26. (Torontál u. 7.) Hrsz: 177879/1/J/1

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről 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 értékbecsítő 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):	1201 Budapest, Vágóhíd u. 18-26. (Torontál u. 7.)
Ingatlan címe (természetbeni):	1201 Budapest, Vágóhíd u. 18-26. (Torontál u. 7.)
Helyrajzi száma:	177879/1/J/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség (óvoda)
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti mérete :	655 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	1 781 m ² 8848/100000-ed eszmei hányad szerinti telekterület
Tulajdonviszony:	XX. ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: **nincs bejegyzés**

Bejegyzett terhek és jogok:

- Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.
- Óvoda

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2022. III. névben az ingatlanpiacon hirtelen sok lett a bizonytalanság. A magas infláció, valamint a sorozatos alapkamat emelések negatívan hatnak a keresletre, így hosszútávon kismértékű értékcsökkenést várunk.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XX. kerület Pacsirtatelep kerületrészében, a Helsinki út és a Vágóhíd utca között fekszik, a Torontál utcában. Környezetében jellemzően földszintes családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Parkolás a környező utcákban ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 500 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 200 méterre elérhetőek.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kertvárosi lakó	Lk-2/AE1
Beépíthetősége:	45%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet nyugati-déli részén	
Beépítettség:	szabadonálló	
Tájolás/lejtéviszonyok:	D-i utcafronti tájolású, sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input checked="" type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút
		<input type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	kerített	Egyéb:
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A telek nagyjából téglalap alakzatú, nem egyforma telekszélességű, területe minden oldalról kerítéssel határolt. Az ingatlan összeterülete 20013 m², melyen több épület került felépítésre. Vizsgálatunk tárgyát a Zöld ovi tagóvoda képezi, melyet a Torontál utca felől lehet megközelíteni mindvégig kiépített aszfaltozott útburkolaton. A terület sík, részben füvesített, részben aszfaltozott járdával ellátott. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórák fellelhetőek.

Az övezeti besorolása Lk-2/AE1 Kisvárosias jellegű terület. A legkisebb kialakítható telek területe 2000 m², legnagyobb beépíthetősége 45%, legnagyobb szintterületi mutató 1,2, legnagyobb építménymagasság 9 m, zöldfelület legkisebb mértéke 40 %, beépítési mód szabadonálló.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

Az épület feltehetően 1975-77 között épült, vasbeton vázszerkezetű, öntött falú épület, téglá kitöltésekkel, járható lapos tetővel. A felépítmény földszint + emelet szintkialakítású, amely 2021 májusáig óvodaként funkcionált, jelenleg nincs hasznosítva. A telek körbe van kerítve, utcafronti bejárattal rendelkezik. A ház szigetelése és a nyílászárók cseréje 2009-ben megtörtént. A terület összközműves, közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórák fellelhetőek.

Fűtése gázkazánról, melegvíz-ellátása gázkazánról üzemelő bojlerrel megoldott. Az épületben riasztó kiépített. A burkolatok és felületképzések vegyesek, a foglalkoztatóban parketta, a közlekedő részen cementlap, a gyerek vizeshelyiségekben felújításra került a szaniter és burkolat is, itt kerámia járólappal kiépített. Belmagasság 3,15 m.

Társasház alapító okirat részlet a mellékletben csatolásra került, a hozzá tartozó telek méretet az eszmei hányad alapján számítottuk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, a helyiséglistát a mellékletben csatoltunk.

Összességében irodának, cég telephelyének alkalmas valamint oktatási célra használható az épület. A jelenlegi energia áremelések miatt, a fűtés korszerűsítése ill. további szigetelések indokoltak lehetnek a gazdaságos üzemeltetés eléréséhez.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1975-1977 körül
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + emelet
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat és padozat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet téglá és/v. beton falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előregyártott vb. gerendás, vagy pallófödém
Tetőszerkezete:	lapostető
Tetőfedés:	bit. lemez fedés
Épület homlokzata:	hőszigetelt Dryvit rendszer színezve
Épület fizikai állapota:	átlagos
Felújítás éve:	2009
Felújítás tárgya:	épület szigetelése, nyílászárók cseréje

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempézett, lambériázott
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta, mozaiklap, mettlachi
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	műanyag szerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	gázkazán
Melegvíz biztosítása:	gázbojler emeleten átfolyós gáz vízmelegítő
Funkció:	nincs hasznosítva
Belmagasság:	3,15 m
Felújítás éve:	2009
Felújítás tárgya:	vizesblokk, szaniterak, burkolatok

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület homlokzata szigetelt, átlagos-jó állapotú, kisebb beázás látható az előtető melletti falazaton (feltehetően a kivitelezés átgondolatlansága miatt).

Helyiségcsoport:

A lépcsőházi nyílászáró elvetemedett, a padozat nem mindenhol lett kicserélve, a parketta kopott, felújítást igényel. Az emeleti fürdőszobában lévő fali konvektor és vízmelegítő nem üzemel, a bekötött kémény bontandó, nincs bélelve.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Redukált terület [m ²]
Földszint				
összesen	kerámia, parketta, mozaiklap, mettlachi	354,70	94%	333,35
Összesen (kerekítve):		354,70		333,40
Emelet				
összesen	kerámia, parketta, mettlachi, mozaiklap	329,02	100%	329,02
Összesen (kerekítve):		329,02		329,02
Alapterületek összesen (kerekítve):		684,00		662,00
Az értékelés során figyelembe vett redukált alapterület [m²]:				662,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket az átadott alaprajz alapján vettük figyelembe, a részletes helyiséglistát külön táblázatban összesítettük.

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 értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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, öröklások, 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
A tőkésítési kamatláb meghatározása: (magyar állampapír átlag hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció.
 $10,5\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-10,7\% = \text{lakások: } 4,3-7,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%. (2022. III. n.év)$
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 kijavíthatóak 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 értékből 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:	1201 Budapest, Vágóhíd u. 18-26.	Bp., XX. ker Nagykovácsi út	Bp., XIX. Ker Damjanich	Bp., XX. ker Kende Kanuth
telekingatlan területe (m ²)	1 781	9 387	1 144	473
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		450 000 000	62 000 000	15 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022	2022	2022
fajlagos alapár (Ft/m ²)		47 939	54 196	31 712
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		43 145	48 776	28 541

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	GKSZ/1 övezetű telek, villany és víz közművekkel, 35%-ig beépíthető, Ingatlan.com/32972426
2. adat:	Lakóövezeti telek, 45%-ig beépíthető, összközműves, bontandó házzal. ingatlan.com/32079974
3. adat:	Víz, villany, csatorna közműves, 45%-ig beépíthető, romos házzal, jelenleg társasházi területen lévő építési telek. ingatlan.com/33069596

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	5%	0%	0%
eltérő méret	10%	-5%	-10%
elhelyezkedés	-10%	-10%	0%
beépíthetőség/bontandó ház	5%	10%	10%
osztatlan közös tulajdon	0%	0%	20%
Összes korrekció:	10%	-5%	20%
Korrigált fajlagos alapár:	47 459	46 337	34 249
Átlagár kerekítve:	42 700		
Telekingatlan értéke kerekítve:	76 000 000 Ft		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m ²]	építési ktg nettó területre [Ft/m ²]	avulások			pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső piaci	
Földszint	354,7	350 000 Ft	30%	10%	15%	55 865 250 Ft
Emelet	329,0	350 000 Ft	30%	10%	15%	51 820 650 Ft
Épület értéke összesen kerekítve:	684					107 700 000 Ft

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

183 700 000 Ftazaz **Egyszáznyolcvanhárommillió-hétszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

**Havi bérleti díj megállapítás a becsült piaci értékből
(hozamszámítás, mint a tőkésítési eljárás fordítottja)**

Egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint éves hozamra, vagy járadékra egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga, milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, például egy ingatlan esetében, milyen havi bérleti díjra, milyen bevételre számíthat.

Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvítés mellett, milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni. Leginkább ellenőrző módszerre alkalmas, ahol ellenőrizhető hogy megtérül-e a befektetett összeg, egy adott hozamelvítés mellett, ha ismerjük a piaci értéket.

Hozamszámítás	Mértéke	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	662	
Becsült piaci érték		183 700 000 Ft
Költségek:		
Államkötvények átlag hozama:	10,50%	19 288 500 Ft
Ingatlan piaci kockázata (lokáció, övezet, stb.):	2,50%	4 592 500 Ft
Likviditási kockázatok:	2,50%	4 592 500 Ft
Szektorális kockázat:	2,00%	3 674 000 Ft
Infláció (évesített ksh):	-10,70%	-19 655 900 Ft
Eredmény:		
Tőkésítési kamatláb (%)	6,80%	
Éves bérleti díj:		12 491 600 Ft
Havi bérleti díj:		1 040 967 Ft

Az ingatlan piaci értékéből számított havi bérleti díja (kerekítve):

1 041 000 Ft

azaz **Egymillió-negyvenegyezer- Ft .**

Megjegyzés:

Ellenőrző számítás, a hozamelvítés számításához. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket. A megállapított bérleti díj áfa nélküli nettó összeg. Ez az az összeg, amiért a tulajdonosnak várhatóan megtérül a befektetése, az adott hozamelvítés mellett.

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		Bp., XX. ker. Határ út	Bp., XX. ker. Torontál	Bp., XX. ker. Kossuthfalva
hasznosítható terület (m ²)	662	360	70	380
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		800 000	150 000	1 140 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022	2022	2022
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 222	2 143	3 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		2 000	1 929	2 700

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-5%	0%	-5%
funkcióváltásra való alkalmasság	5%	0%	-5%
eltérő műszaki állapot	-5%	0%	-10%
Összes korrekció:	-5%	0%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:	1 900	1 929	2 160
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	2 000		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	662	
Használat szempontjából hasznos telek (m ²):	0	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 000	
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint (telek):	450	
Kihasználtság:	89%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		14 140 320 Ft
<i>Becsült piaci bérleti díj:</i>		<i>1 178 400 Ft/hó</i>
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	424 210 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	565 613 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	5%	707 016 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		1 696 838 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		12 443 482 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		177 764 023 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

177 800 000 Ftazaz **Egyszázhetvenhétmillió-nyolcszázezer- 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 (középületek, oktatási és egészségügyi intézmények) értékbecslését költségalapú módszerrel lehet leginkább meghatározni. A hozamalapú 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	183 700 000 Ft	100%	183 700 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	177 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				183 700 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

183 700 000 Ft

azaz **Egyszáznolcvanhárommillió-hétszázezer- 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 készületségben 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 bejegyzettek 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;

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/451322/2022

2022.09.26

BUDAPEST XX. KER.

Beltérület 177879/1/J/1 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST KK.KER. Vágóhid utca 18-26. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	655	0 0	8849/100000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.01.11

2. bejegyző határozat: 197450/1993/1993.09.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 197450/1993/1993.09.23

óvoda.

I.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 82997/1/1998/98.03.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 197450/1993/1993.09.23

törő határozat: 82997/1/1998/98.03.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. és eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTERESÉBET - SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST KK.KER. Kossuth tér 1

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 82997/1/1998/98.03.26

jogcím: vagyonnegoztás

jogállás: tulajdonos

név: PESTERESÉBET ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1725 BUDAPEST PF: 93

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, XX. ker. Vágóhíd utca 18-26.
Társasház alapító okirat

1

I
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Pestszentterzsébet-Soroksár Önkormányzata a Budapest, XX. kerületi 7316. tulajdoni lapon 177879/1. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XX. ker. Vágóhíd utca 18-26. szám alatti 20130 m² területű, a saját tulajdonában álló háziingatlant, a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a mellékelt alaprajzok szerint

társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 5. § alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II
KÖZÖS ÉS KÜLÖNTULAJDON

A/ Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a telek és a mellékelt rajzokon római számmal jelölt következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek 20130 m² területtel

II. Az épületek alapozása a fő, batároló-és válaszfalak, szigetelések, szellőzőaknák, földmők, kiváltások, fedélszerkezetek, tetőhéjazatok, kémények, homlokzatok, külső nyílászárók, korlátok, valamint az egyéb közös rendezettségű szerkezeti részek és berendezések.

III. Víz, csatorna, gáz, elektromos telken belüli és épületeken belüli közműhálózatok a rákötésektől a külön tulajdonok belső hálózatáig.

IV. Jeli lakóépület

IV. Mosdólc: 9.30 m²

XXVI. Lépcső:	48.74 m ²
XXVII. Függőfolyosó:	74,11 m ²
XXVIII. Közlekedő:	10.59 m ²

Udvari tároló épületek

XXIX. Tárolók:	395.32 m ²
----------------------	-----------------------

Iroda épület

XXX. Iroda:	13.61 m ²
XXXI. Raktár:	9.67 m ²

Mosókonyha épület

XXXII. Mosókonyha:	23.88 m ²
--------------------------	----------------------

Óvoda épület

XXXIII. Óvoda udvar, gázfogadó területe:	2743.71 m ²
--	------------------------

A közös tulajdon 100000/100000 azaz százezer/százezred tulajdoni hányadból áll.

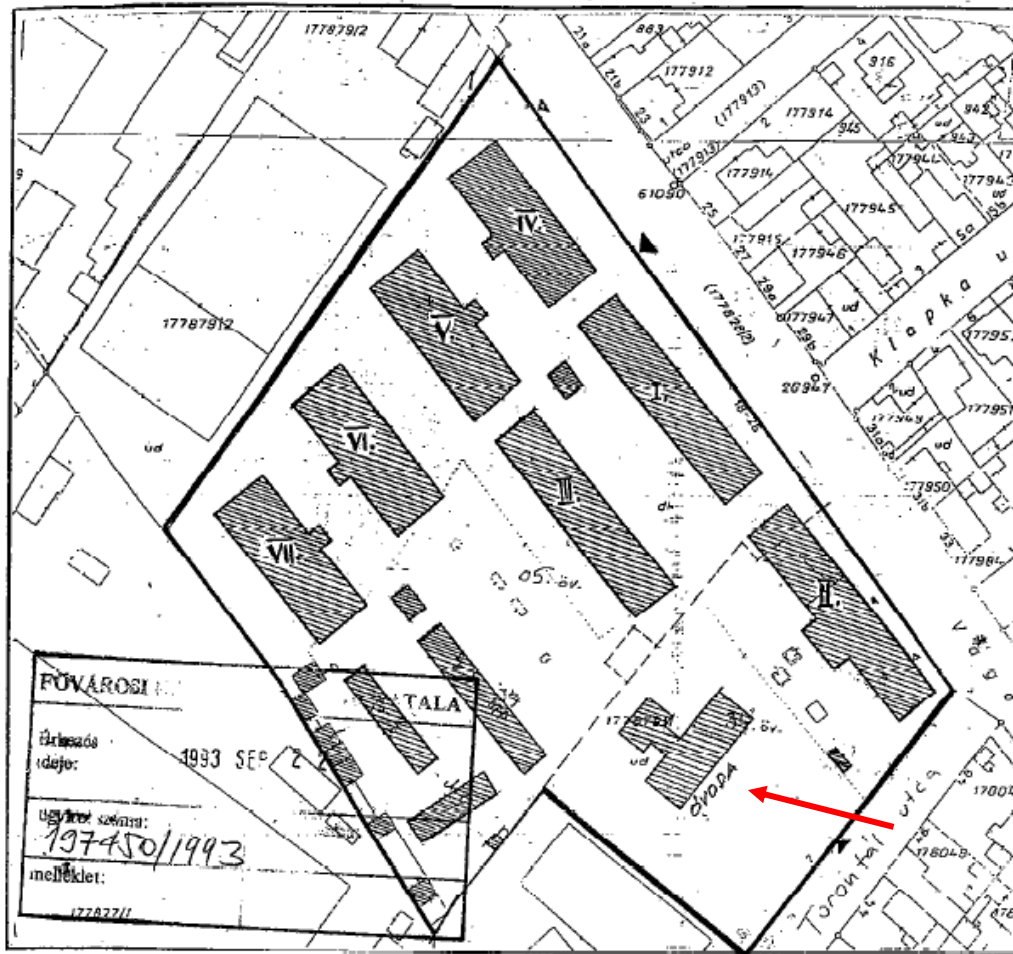
B/ Külön tulajdon

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának jogával az egyes öröklakások, helyiségek az alábbiak szerint;

Óvoda épület

125. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 125. számmal jelölt, 7316/125 külön lapon 177879/1/J/1 hrsz. alatt felvett 655 m² alapterületű óvoda és a közös tulajdonból 8847/100000 hányad.

HELYSZÍNRAJZ



Tartalomjegyzék	0. HELYSZÍNRAJZ	13. V. ÉPÜLET - PADLÁS
	1. I. ÉPÜLET - ALAPRÉZ	14. VI. ÉPÜLET - FÖLDAL
	2. - II - - PADLÁS	15. - II - - EMELET
	3. II. ÉPÜLET - ALAPR.	16. - II - - PADLÁS
	4. - II - - PADLÁS	17. VII. ÉPÜLET - PINCÉ
	5. III. ÉPÜLET - ALAPRÉZ	18. - II - - FÖLDAL
	6. - II - - PADLÁS	19. - II - - EMELET
	7. IV. ÉPÜLET - PINCÉ	20. - II - - PADLÁS
	8. - II - - FÖLDAL	21. UDVARI TÁROK
	9. - II - - EMELET	22. UDVARI BK. TÁROK
	10. - II - - PADLÁS	23. LEGYÓLTALMI PINCÉ
	11. V. ÉPÜLET - FÖLDAL	24. ÓVODA - FÖLDAL
	12. - II - - EMELET	25. - II - - EMELET

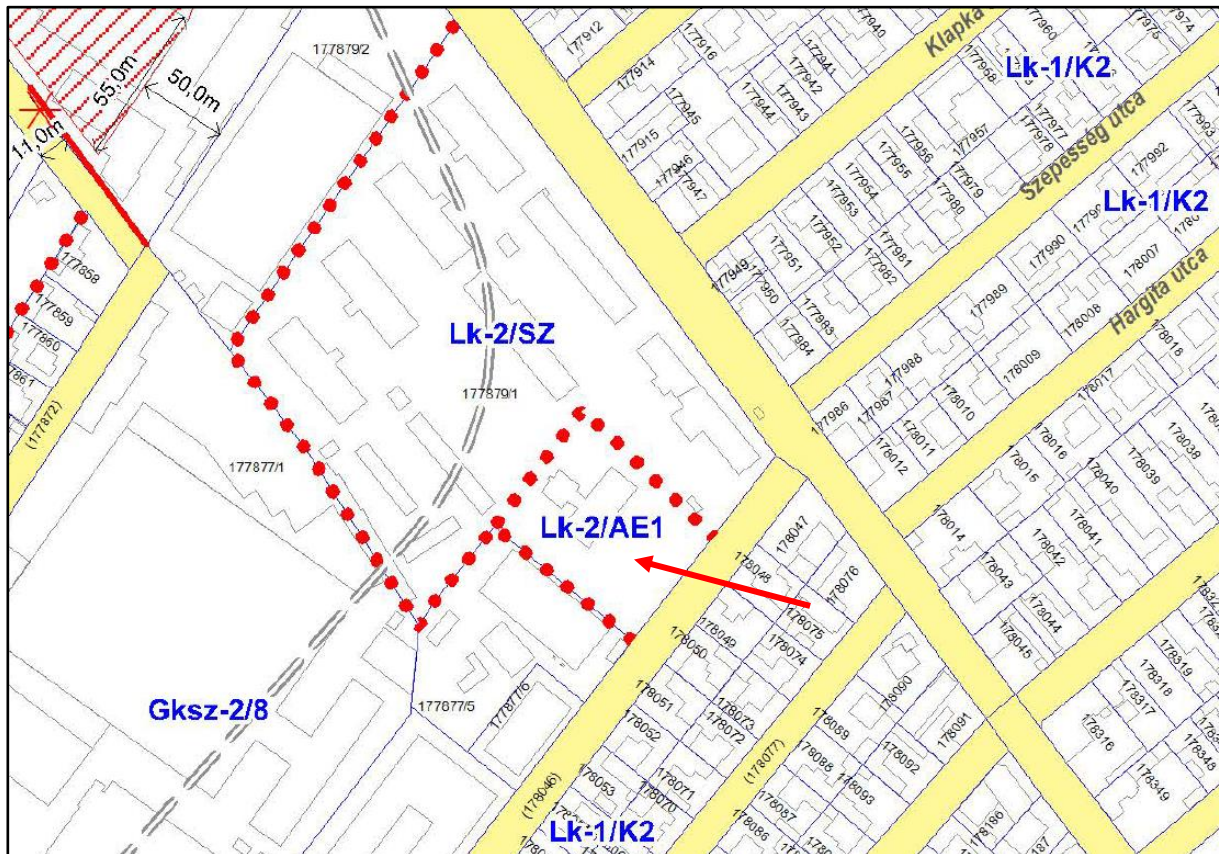


BUDAPEST, XX. VÁGÓHID U. 18-26:
LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLETI FELMÉRÉSE M = 1:100 0

Hrsz: 177879/1 Tul. lapszám: 7316

Készítette:	Felmérte:	1993 JÚNIUS
	BENE TAMÁS okl. építész F 7 01 4196	FOODOR ANDRÁS okl. építész É 2 01 4086

ÖVEZETI TÉRKÉP



ÖVEZETI LEÍRÁS

29. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) építési övezetei

30. § (1) Az Lk-2/K jelű építési övezetek területei Pesterzsébet hagyományosan kialakult, laza beépítésű kisvárosias lakóterületei.

(2) Az Lk-2/SZ jelű építési övezetek területei a szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető kisvárosias lakóterületek, ahol

- minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
- épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(3) Az Lk-2/AE jelű az építési övezetek területén a közhasználatú építmények közül a kisvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetők el:

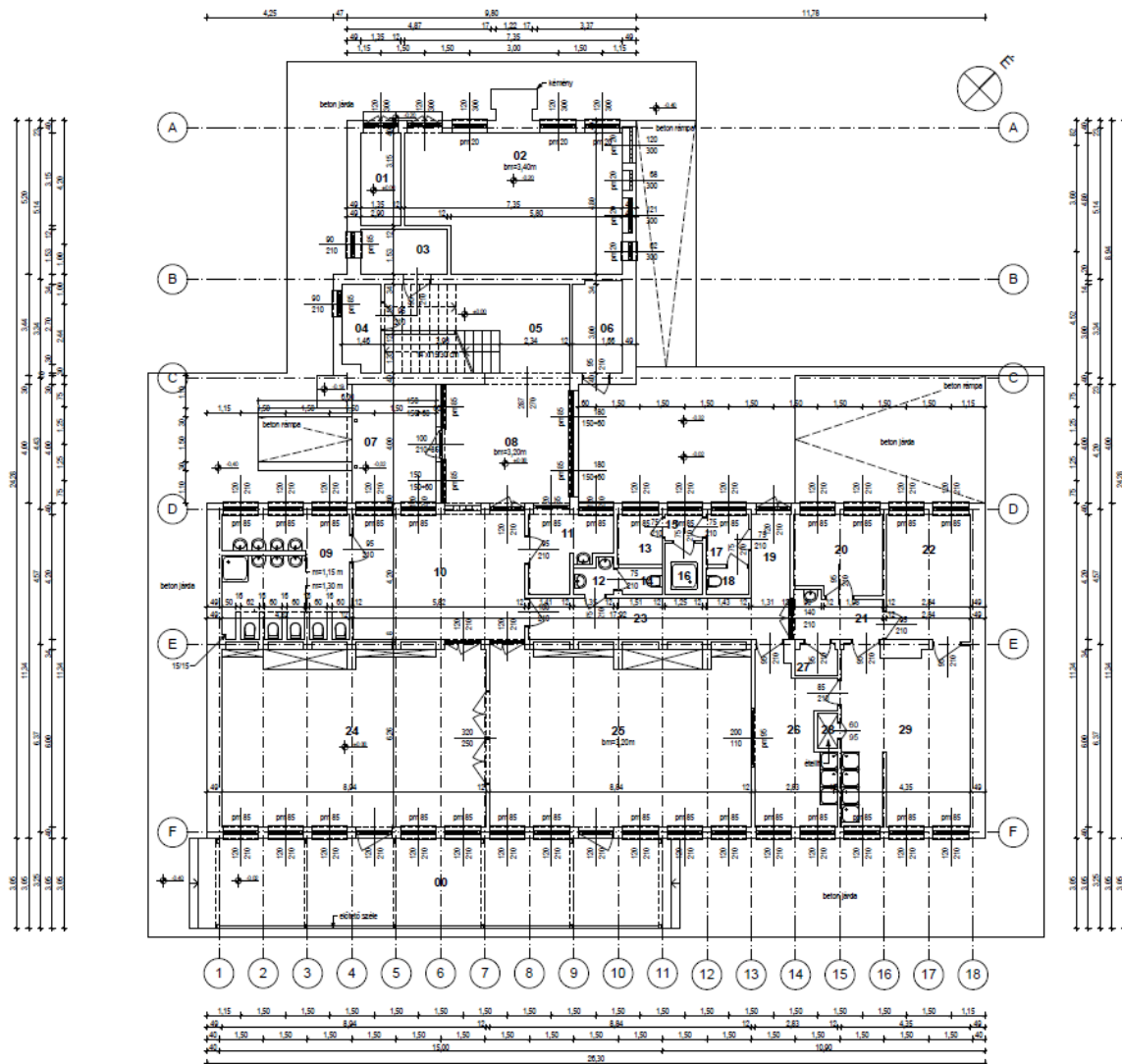
- igazgatási,
- nevelési,
- oktatási,
- egészségügyi,

4. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

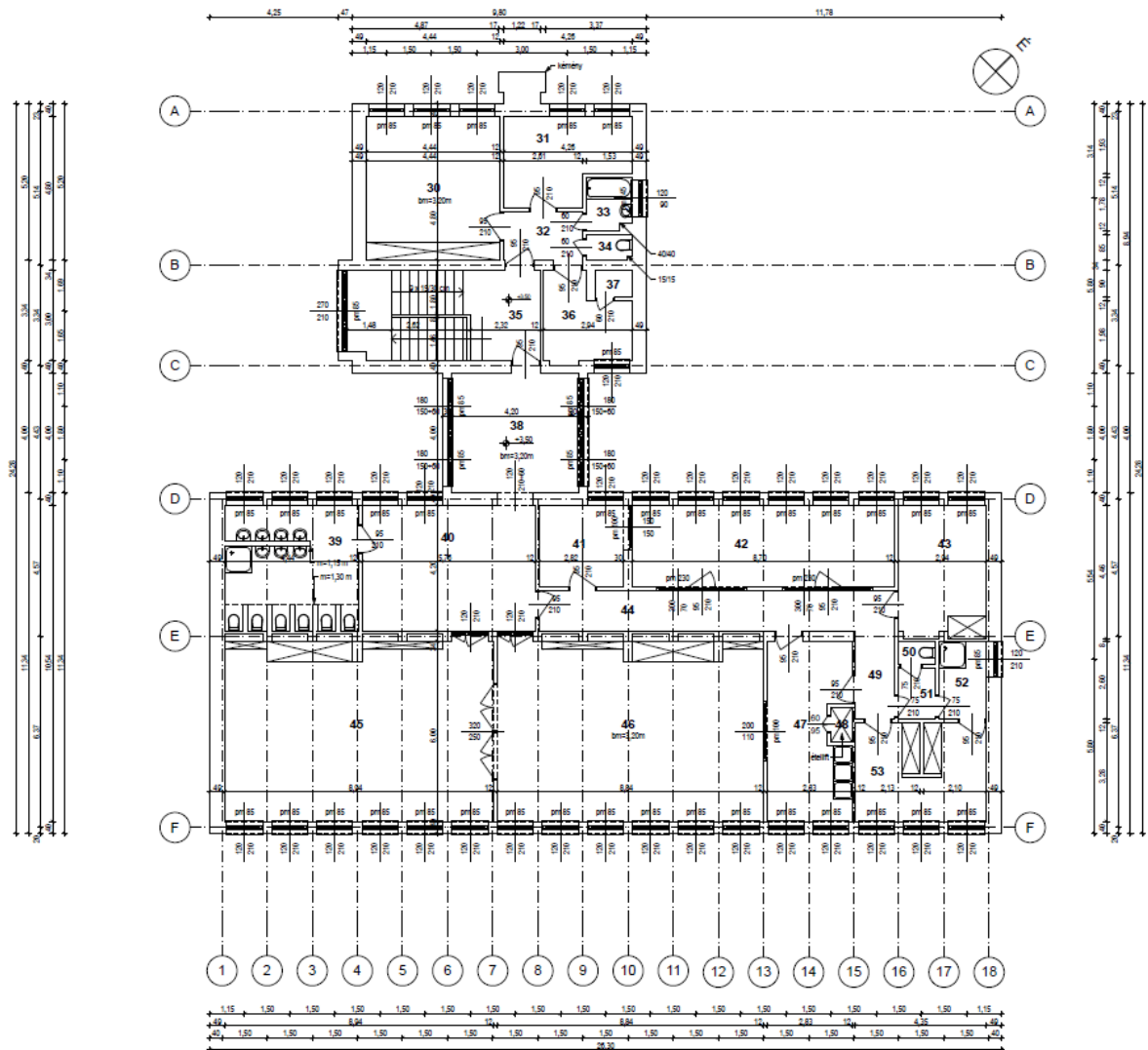
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-2/K	600	–	35	---	6,5	40	40	0,7	0,5
Lk-2/SZ	1500	szabadonálló	35	4,5	7,5	50	40	0,7	0,5

1. melléklet – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

ALAPRAJZ – földszint



ALAPRAJZ – emelet



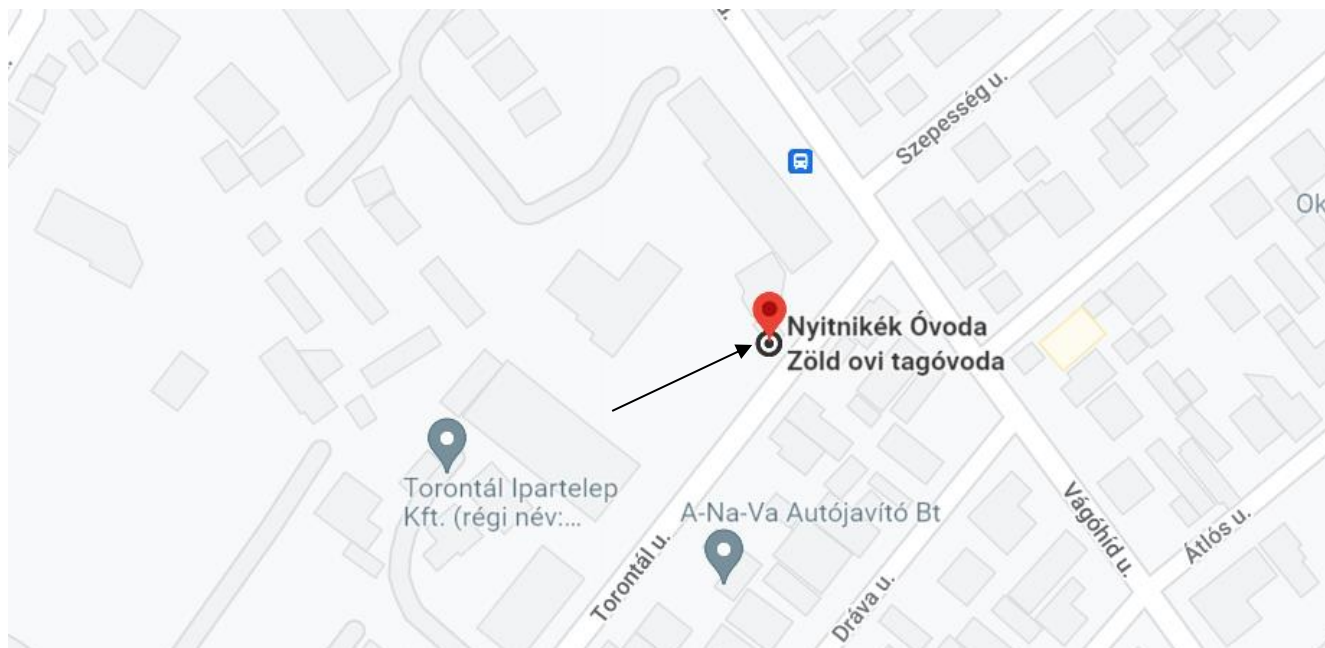
HELYISÉGLISTA

Földszint					
helyiség száma	helyiség	alapterület	Korr.	korrigált alap.	burkolat
1	raktár	4,44 m ²	100%	4,44 m ²	PVC
2	kazánház	32,91 m ²	50%	16,46 m ²	cementsimítás
3	elektr.kapcs.helyiség	4,63 m ²	50%	2,32 m ²	PVC
4	raktár	3,82 m ²	100%	3,82 m ²	PVC
5	lépcsőház	18,72 m ²	100%	18,72 m ²	járólap
6	gázfogadó	5,16 m ²	50%	2,58 m ²	cementsimítás
7	fedett bejáró	11,57 m ²	100%	11,57 m ²	mozaiklap
8	előtér	18,28 m ²	100%	18,28 m ²	járólap
9	fürdő-wc	16,95 m ²	100%	16,95 m ²	járólap
10	gyermek öltöző	25,08 m ²	100%	25,08 m ²	járólap
11	porta	5,55 m ²	100%	5,55 m ²	parketta
12	előtér	1,39 m ²	100%	1,39 m ²	mozaiklap
13	öltöző	2,54 m ²	100%	2,54 m ²	mettlachi lap
14	wc	1,29 m ²	100%	1,29 m ²	mozaiklap
15	közlekedő	1,06 m ²	100%	1,06 m ²	mozaiklap
16	zuhanyzó	2,14 m ²	100%	2,14 m ²	mozaiklap
17	előtér	2,42 m ²	100%	2,42 m ²	mozaiklap
18	wc	1,24 m ²	100%	1,24 m ²	mozaiklap
19	közlekedő	4,67 m ²	100%	4,67 m ²	mozaiklap
20	raktár	7,83 m ²	100%	7,83 m ²	mozaiklap
21	közlekedő	4,37 m ²	100%	4,37 m ²	mozaiklap
22	mosókonyha	12,07 m ²	100%	12,07 m ²	mozaiklap
23	folyosó	12,93 m ²	100%	12,93 m ²	mozaiklap
24	foglalkoztató	56,08 m ²	100%	56,08 m ²	parketta
25	foglalkoztató	55,08 m ²	100%	55,08 m ²	parketta
26	tálaló	14,34 m ²	100%	14,34 m ²	mozaiklap
27	raktár	1,56 m ²	100%	1,56 m ²	mozaiklap
28	étellift	0,81 m ²	100%	0,81 m ²	mozaiklap
29	konyha	25,77 m ²	100%	25,77 m ²	mozaiklap
összesen:		354,70 m²		333,35 m²	

Emelet					
helyiség száma	helyiség	alapterület	korr.	Korrigált alap.	burkolat
30	iroda	21,31 m ²	100%	21,31 m ²	parketta
31	iroda	11,22 m ²	100%	11,22 m ²	parketta
32	előtér	4,39 m ²	100%	4,39 m ²	mozaiklap
33	fürdőszoba	2,61 m ²	100%	2,61 m ²	mettlachi lap
34	wc	1,28 m ²	100%	1,28 m ²	mettlachi lap
35	lépcsőház	7,28 m ²	100%	7,28 m ²	mozaiklap
36	raktár	7,43 m ²	100%	7,43 m ²	mozaiklap
37	tároló	1,08 m ²	100%	1,08 m ²	mozaiklap
38	előtér	17,71 m ²	100%	17,71 m ²	mozaiklap
39	fürdő-wc	17,47 m ²	100%	17,47 m ²	járólap
40	gyermek öltöző	24,19 m ²	100%	24,19 m ²	mozaiklap
41	foglalkoztató	7,67 m ²	100%	7,67 m ²	mozaiklap
42	iroda, nevelői szoba	23,66 m ²	100%	23,66 m ²	parketta
43	tároló	12,99 m ²	100%	12,99 m ²	mettlachi lap
44	folyosó	16,08 m ²	100%	16,08 m ²	mozaiklap
45	tornaszoba	55,96 m ²	100%	55,96 m ²	parketta
46	foglalkoztató	54,96 m ²	100%	54,96 m ²	parketta
47	tálaló	16,04 m ²	100%	16,04 m ²	mozaiklap
48	étellift	0,81 m ²	100%	0,81 m ²	
49	közlekedő	3,79 m ²	100%	3,79 m ²	mozaiklap
50	wc	0,93 m ²	100%	0,93 m ²	mozaiklap
51	előtér	2,12 m ²	100%	2,12 m ²	mozaiklap
52	zuhanyzó	4,13 m ²	100%	4,13 m ²	mozaiklap
53	öltöző	13,91 m ²	100%	13,91 m ²	mozaiklap
összesen:		329,02 m²		329,02 m²	

Összesen:	földszint	333,35 m ²
	emelet	329,02 m ²
	mindösszesen	662,37 m²

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. udvar



04. terasz



05. homlokzat



06. gázóra



07. villanyóra



08. biztosítéktábla



09. kémény



10. terasz alatti repedés



11. kazán



12. kazán



13. forróvíztároló



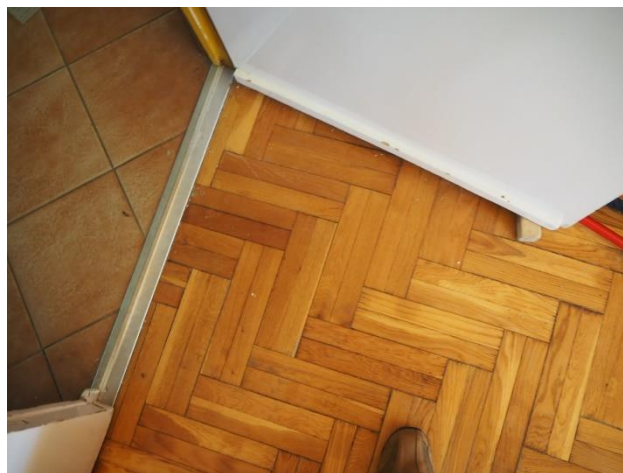
14. bejárat



15. vizeshelyiség



16. foglalkoztató



17. padozat



18. közlekedő



19. előtér



20. konyha



21. étellift



22. lépcsőház



23. iroda



24. fürdőszoba



25. átfolyós gáz vízmelegítő



26. wc



27. foglalkoztató



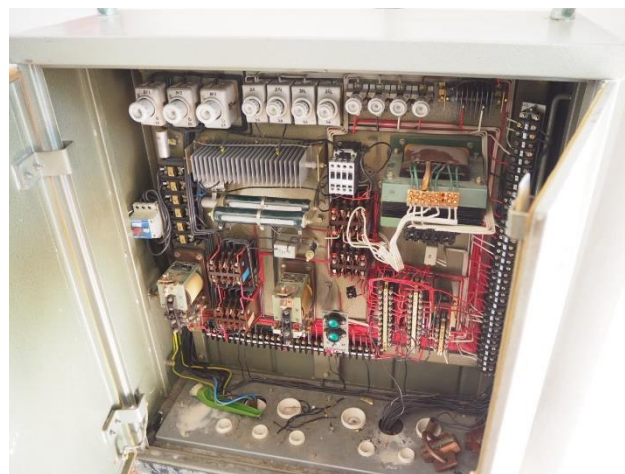
28. közlekedő



29. iroda



30. tálaló



31. biztosítéktábla



32. öntöttvas radiátor



33. zuhanyzó/mosdó



34. öltöző



35. foglalkoztató