

Bérleti díj meghatározása a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére

8200 Veszprém, Budapest utca 8. szám alatti, 4073/3 helyrajzi szám alatt
nyilvántartott, kivett beépített terület megnevezésű 2643 m² területre és
4073/3/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott irodaházra vonatkozóan



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6.
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

**Csopak
2022. augusztus 17.**

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan megnevezése: kivett beépített terület

Cím: 8200 Veszprém, Budapest utca 8.

Hrsz.: 4073/3

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Korlátozottan forgalomképes

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐITelek területe az ingatlan-nyilvántartás alapján: 2643 m²

Közmű-ellátottság: összközmű

Jelenlegi funkció: kivett beépített terület

Az ingatlan megnevezése: irodaház

Cím: 8200 Veszprém, Budapest utca 8.

Hrsz.: 4073/3/A

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Korlátozottan forgalomképes

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐIFelépítmény bruttó területe az ingatlan-nyilvántartás alapján: 1711 m²Az ingatlan bérbeadható bruttó alap alapterülete: 4539 m²Az ingatlan bérbeadható nettó területe (NLA): 2582 m²

Közmű-ellátottság: összközmű

Jelenlegi funkció: irodaház

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Bérleti díj meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2022. 08. 11.

Bérleti díj érvényessége: 360 nap

Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az ingatlanok becsült bérleti díja, kerekítve:

2 700 000 Ft/hó-ban, azaz havi kétmillió-hétszázezer forintban határoztam meg

A 4073/3 helyrajzi számú kivett beépített terület és a rajta található 4073/A helyrajzi számú, kiemelt épület a természetben együtt, földhasználati joggal hasznosított, együtt forgalomképes és életszerűen együtt hasznosítható, a megbízás az együttes bérleti díj meghatározásra vonatkozik.

A bérleti díj az áfa összegét és a közüzemi költségeket nem tartalmazza, a helyszíni szemlén tapasztalt állapotra vonatkozik.

A helyszíni szemle során a bérbeadással jelenleg is hasznosított épületrészek nagy részébe történő bejutást nem tudták biztosítani, az alapterület meghatározása ezért a tulajdonos képviselője által adott adatszolgáltatás (elsősorban eredeti alaprajzok, másodsorban - a méretezett alaprajzzal nem rendelkező és nem mérhető 4. emelet esetében - bérlői lista, helyiségkimutatás) alapján történt. A jelenlegi funkcionális elrendezés kismértékben eltérhet, de jelentős alapterület eltérés nem vélelmezhető.

A tulajdonos megbízottjának tájékoztatása szerint a jelenleg bérletileg hasznosított terület 1.486 m², a rendelkezésünkre álló dokumentumok és információk alapján kalkulált alapterület nettó bérbeadható terület (NLA) 2.582 m², ez alapján az épület jelenleg cca. 55%-os kihasználtság mellett hasznosított.

Az ingatlan üzemeltetése, különös tekintettel a jelentősen megemelkedett közműköltségekre, jelentős költségigényű, hasznosítása ezért vélhetően megtérülés nélkül vagy alacsony megtérülés mellett valószínűsíthető. Az ingatlan korszerűtlensége miatt a bérleti díj számítása során alkalmazott korrekció mértéke meghaladja a 30%-ot.

Csopak, 2022. 08. 17. **BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Készítette:



Ellenőrizte:



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021 58)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és

közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	7
3.3 Az épület műszaki jellemzői	15
4. ÉRTÉKELÉS.....	23
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	23
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	23
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	24
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	24
4.5 Érték meghatározás	24
5. ÖSSZEFOGLALÁS	26
6. MELLÉKLETEK.....	27

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 2022. augusztus 05-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Budapest utca 8. szám alatti ingatlanon található, 4073/3 szám alatt nyilvántartott kivett beépített terület és 4073/3/A szám alatt nyilvántartott irodaház megnevezésű ingatlanok bérleti díjának megállapításával. A 4073/3 helyrajzi számú kivett beépített terület és a rajta található 4073/A helyrajzi számú, kiemelt épület a természetben együtt, földhasználati joggal hasznosított, együtt forgalomképes és életszerűen együtt hasznosítható, a megbízás az együttes bérleti díj meghatározására vonatkozik.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, a valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása, illetve az EVS 2016 alapján elvégeztük az ingatlan reálisan szedhető bérleti díjának a meghatározását a Megbízó bérbeadási ügylettel kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A piaci bérleti díj meghatározása szegmentálás alapján, a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel. A megbízás a teljes épületre vonatkozó bérleti díj megállapítására vonatkozik, ezért a bérbeadásnál a fajlagos egységárat a bruttó kiadható alapterületre (GLA) vetítjük.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2022. augusztus 8-án Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolatok (2022.08.02.)
- E-hiteles térképmásolat (2022.08.17.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

4073/3 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2022.08.02.
Ingatlan címe:	Veszprém, Budapest utca 8.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4073/3
Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépített terület
Terület:	2643 m ²

I/2.	Terheli a VESZPRÉM Belterület 4073/3/A HRSZ-t illető Földhasználati jog.
------	--

Tulajdoni lap II. rész:	
II/7.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
Bejegyzést nem tartalmaz.	

4073/3/A helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2022.08.02.
Ingatlan címe:	Veszprém, Budapest utca 8.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4073/3/A
Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	irodaház
Terület:	1711 m ²
I/2.	Illetli a Veszprém Belterület 4073/3 hrsz-t terhelő földhasználati jog.
I/3.	Önálló építmény földhasználati jog alapján

Tulajdoni lap II. rész:	
II/4.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
Bejegyzést nem tartalmaz.	

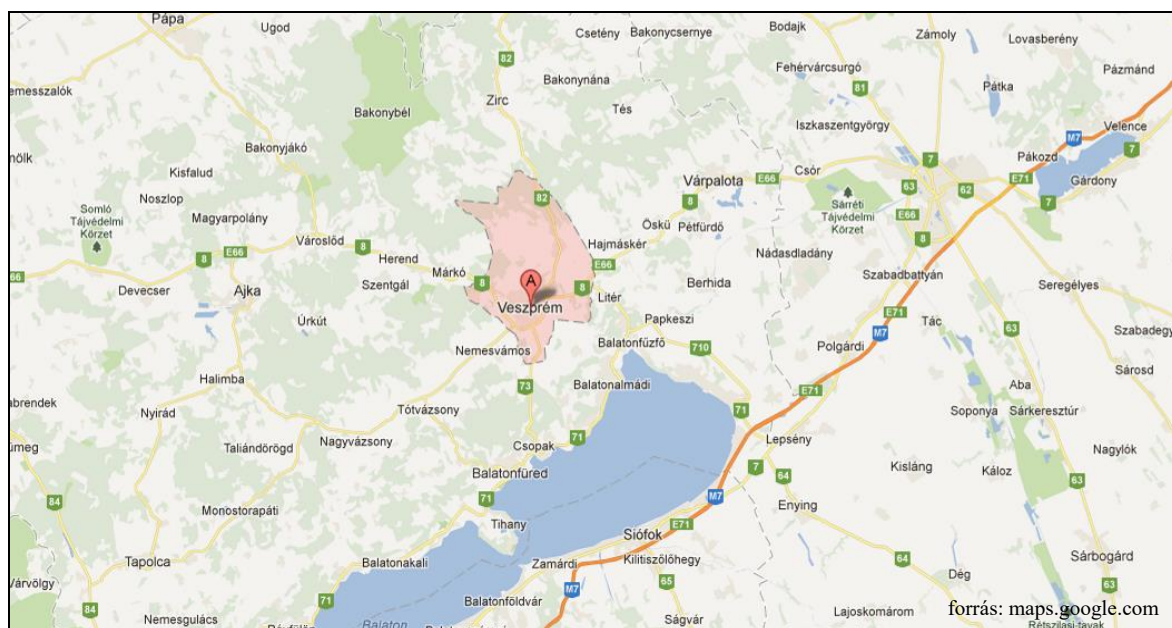
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok a település központjában, a forgalmas Budapest utca mentén, a piac, a buszpályaudvar és a sétálóutca közelében, frekvenciált, jelentős gyalogosforgalmat bonyolító helyen fekszenek. Infrastrukturális ellátottságuk jó, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek széles köre, közhivatalok 800 m-es körben elérhetők. Az ingatlanegyüttes közvetlen közelében északkeleten a Balaton Bútorgyár egykori területe, északnyugaton a piac, délnyugaton a sétálóutca induló szakasza, délkeleten a Budapest utca húzódik.

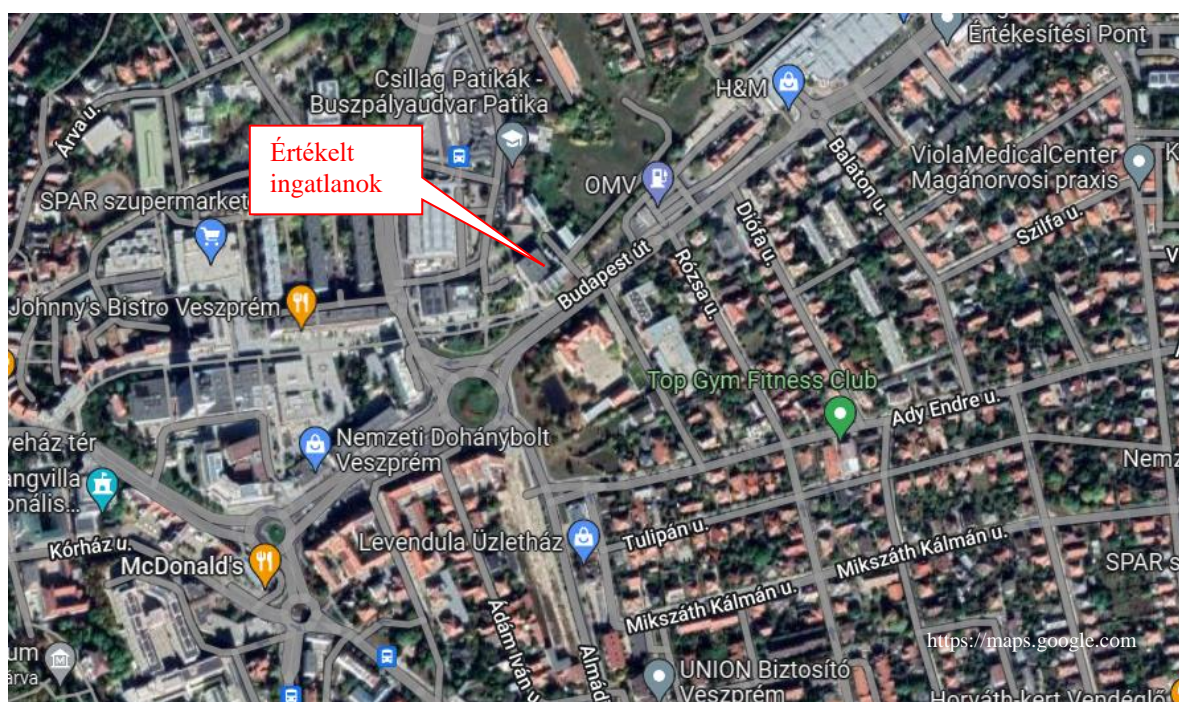
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanok elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A rendszerváltozást követő néhány évben Veszprém is megérezte a gazdaság szerkezeti átalakulásának hatásait. A megye legtöbb nehézipari üzemének bezárásával a városban kiépült tudományos-kutatási infrastruktúra jelentős része is válságba került, a munkanélküliségi ráta átlépte a 20%-os küszöböt. A megoldást tőkeerős vállalatoknak a városba történő telepítése jelentette. Az 1990-es évek elejét jellemző, több mint 20%-os munkanélküliség az ipar telepítésének köszönhetően mára mérséklődött, így a betelepült cégek válogathatnak a fiatal képzett munkaerőben. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos

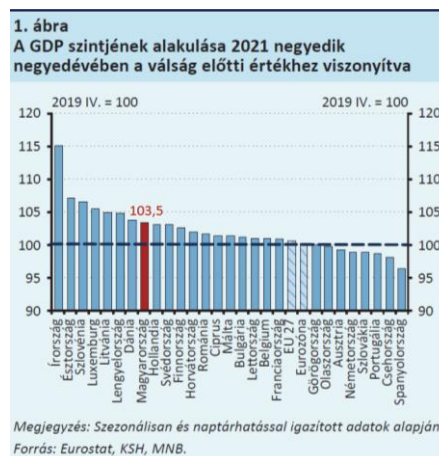
jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Veszprém mindig is komoly gondot fordított arra, hogy a régióban a kutatás-fejlesztés bázisává váljon. A városban a bankok és pénzintézetek teljes skálája megtalálható mind a hazai, mind a külföldi érdekeltségű szférából. A kedvező közlekedés-földrajzi helyzet, a városnak a hazai szállítási-közlekedési rendszerhez való kedvező illeszkedése nagy lehetőséget teremtett és teremt a fejlődésre. A városon átmenő 8-as számú főút már folyamatban lévő fejlesztése, s később annak a majdan megépülő M8-as autópályába csatolása a szó szoros értelmében is újabb kapukat nyithat meg Veszprém előtt. A városban tehát megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A településen a munkanélküliségi ráta 1,64% (NFSZ., 2022. júliusi adat).

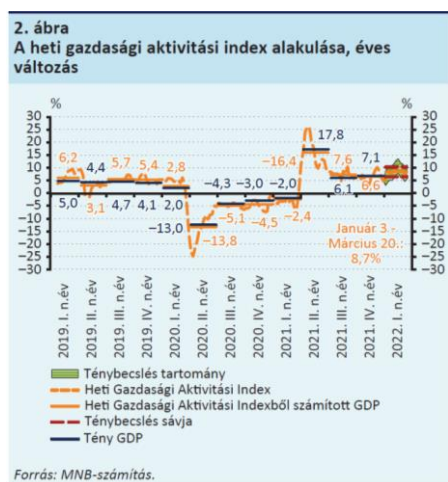
Az irodapiac helyzetének bemutatása

A hazai gazdaság az előzetes várakozásokat meghaladó mértékben 7,1 százalékkal bővült 2021-ben. Az év végi kedvezőgazdasági folyamatok 2022 elején is folytatódtak, a következő negyedévek kilátásai azonban az orosz-ukrán háború és az annak nyomán kivetett szankciók miatt romlottak. 2021 folyamán a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája összességében stagnált, december végén 9,2 százalékon állt, a ráta szinten maradását az újonnan elkészült épületek átadásának halasztása miatti alacsony volumene eredményezte. A módosított tervek alapján 2022-ben rekordszintet érhet el az új átadások volumene, de az ellátási problémák és az építőanyagár-emelkedés kockázatot jelent az építkezések befejezésére nézve. 2021-ben a budapesti irodapiac éves bérleti kereslete az előző évhez képest emelkedett, de még több, mint harmadával alulmúlja a válság előtti szinteket. Az alacsony kereslet ellenére a budapesti átlagos kínálati bérleti díjak 2021-ben is stabilak maradtak, amit az alacsony éves átadási volumen támogatott. A közép-kelet-európai régió legtöbb fővárosának irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, a fejlesztések tekintetében állományarányosan Budapesten épül a legtöbb (13,6 százalék) új irodaház, így ezek piacra érkezésével a szabad területek tovább bővíülhetnek.

2021 negyedik negyedévében a GDP 7,1 százalékkal bővült éves bázison, a gazdasági teljesítmény 3,5 százalékkal meghaladta a válság előtti szintjét. A magyar gazdasági kilábalás az Európai Unió rangsor felső harmadában helyezkedik el (1. ábra). A mezőgazdaság kivételével az összes nemzetgazdasági ág teljesítménye bővült az előző év azonos időszakához képest. A szolgáltatások hozzáadott értéke 8,2 százalékkal emelkedett, a legerőteljesebb (68,8 százalékos) növekedés az alacsony tavalyi bázisnak köszönhetően a szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás nemzetgazdasági ágban történt. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok többségében bővült a hozzáadott érték a negyedik negyedévben. Folytatódott a dinamikus növekedés az infokommunikációs szektorban. A kereskedelem és logisztika, a pénzügyi szektor és a feldolgozóipar teljesítménye is elérte a válság előtti szintjét. Felhasználási oldalról a háztartások fogyasztási kiadása 8,2 százalékkal, a beruházás 3,2 százalékkal növekedett az előző év azonos időszakához képest. A negyedik negyedéves GDP-növekedés érdemben meghaladta a piaci elemzők előzetes várakozásait.

A gazdaság helyreállási képessége erős, azonban a növekedést az emelkedő nyersanyag- és energiaárak, valamint az ellátási láncok fokozódó nehézségei is lassítják. A 2021-ben regisztrált gyors kilábalást követően a 2022 elején is rendkívül dinamikus volt a magyar gazdaság bővülése a magas frekvenciás adatok alapján (2. ábra). A következőnegyedévek kilátásai azonban az orosz-ukrán háború és a szankciók miatt kedvezőtlenek, így a Magyar Nemzeti Bank a GDP-növekedés





lassulására számít az idei év során, az Inflációs jelentésben bemutatott előrejelzések alapján 2,5–4,5 százalékos bővülés várható az idei évben. A geopolitikai feszültségek jövőbeli alakulása érdemi bizonytalanságot eredményez a hazai gazdasági teljesítmény vonatkozásában. Amennyiben a háborús helyzet és a szankciók tartósan fennmaradnak, úgy középtávon is erősödnek a lefelé mutató növekedési kockázatok. A GDP bővülését visszafogják a közvetlen és közvetett külkereskedelmi hatások, valamint a nemzetközi ellátási láncok további szakadozása. Az energiahordozók és egyéb nyersanyagok árának emelkedése gyorsítja az inflációt, erodálja a reálbér-növekedést és rontja a vállalati jövedelmezőséget.

A vállalatok teljesítményét elsősorban a munkaerőhiány és alapanyaghiány korlátozza. 2022. januárban történelmi magas szinten volt a foglalkoztatás, a munkanélküliségi ráta 4,2 százalékon alakult. Ez a szint 0,8 százalékponttal alacsonyabb, mint egy évvel korábban, és Európai Unió összehasonlításban is alacsonynak számít. A szolgáltató szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint 2021. negyedik negyedévben az üzletmenetet leginkább akadályozó tényező az elégtelen kereslet és a munkaerőhiány volt (3. ábra). A keresleti feltételek az év elején ismét romlottak az ágazatban, míg a munkaerő már korábban is szűk keresztmetszetet jelentett. Csökkent azoknak a vállalatoknak az aránya, akik arról számoltak be, hogy semmilyen tényező nem akadályozza teljesítményüket. A szolgáltató szektorhoz hasonlóan az építőiparban is emelkedtek a keresleti korlátok az év elején. Előre tekintve a nyersanyagok árának drasztikus növekedése a vállalati költségek emelkedését eredményezi, különösen az építőiparban.



A nyersanyagok drágulása mellett a vállalatokat az energiaárak növekedése is sújtja, ami a szolgáltató szektort is érinti. A gyorsuló infláció és a háború okozta bizonytalanság pedig a vállalatok termékei és szolgáltatásai iránti kereslet csökkenéséhez vezethet.

Forrás: MNB (2022): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2022. április*. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2022-aprilis>

SWOT analízis

Az értékelt ingatlanegyüttes erősségeit, gyengeségeit, az ingatlant érintő lehetőségeket és veszélyeket az alábbi táblázat összegezi:

BELSŐ		KÜLSŐ	
P O Z I T Í V	Erősségek	Lehetőségek	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Frekventált forgalmas helyen található ■ Funkciónak, illetve alternatív hasznosításnak is megfelelő alaprajzi elrendezés ■ Parkolás részben biztosított 	<ul style="list-style-type: none"> ■ A EKF 2023 rendezvénysorozat lokálisan kedvező hatásai 	
N E G A T Í V	Gyengeségek	Veszélyek	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Műszaki állapot ■ Korszerűtlenség okozta magas üzemeltetési költségek 	<ul style="list-style-type: none"> ■ A pandémiás helyzet miatti bizonytalanság ■ Orosz-ukrán háború és az embargós politika okozta gazdasági bizonytalanság 	

Erősségek: frekventált, jelentős gyalogos-és gépjárműforgalmat lebonyolító környezetben, közintézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek szomszédságában található. Alaprajzi elrendezése, kialakítása az irodai funkciónak megfelelő, de alternatív hasznosítását (kereskedelmi vagy szolgáltató egység, közhivatal, stb.) is lehetővé teszi. A parkolás korlátozott számban kialakított saját parkolóhelyeken, illetve garázsokban biztosított.

Gyengeségek: az ingatlan karbantartása folyamatos, de ennek ellenére felújítást és korszerűsítést már igényel. Nagy alapterülete és korszerűtlensége miatt üzemeltetési költsége számottevő.

Lehetőségek: a külső gazdasági helyzet ellenére az EKF 2023 rendezvényei helyi szinten kisebb konjunktúrát idézhetnek elő, ami rövidtávon ellensúlyozhatják a pandémiás és a háborús helyzet okozta recesszió hatásait.

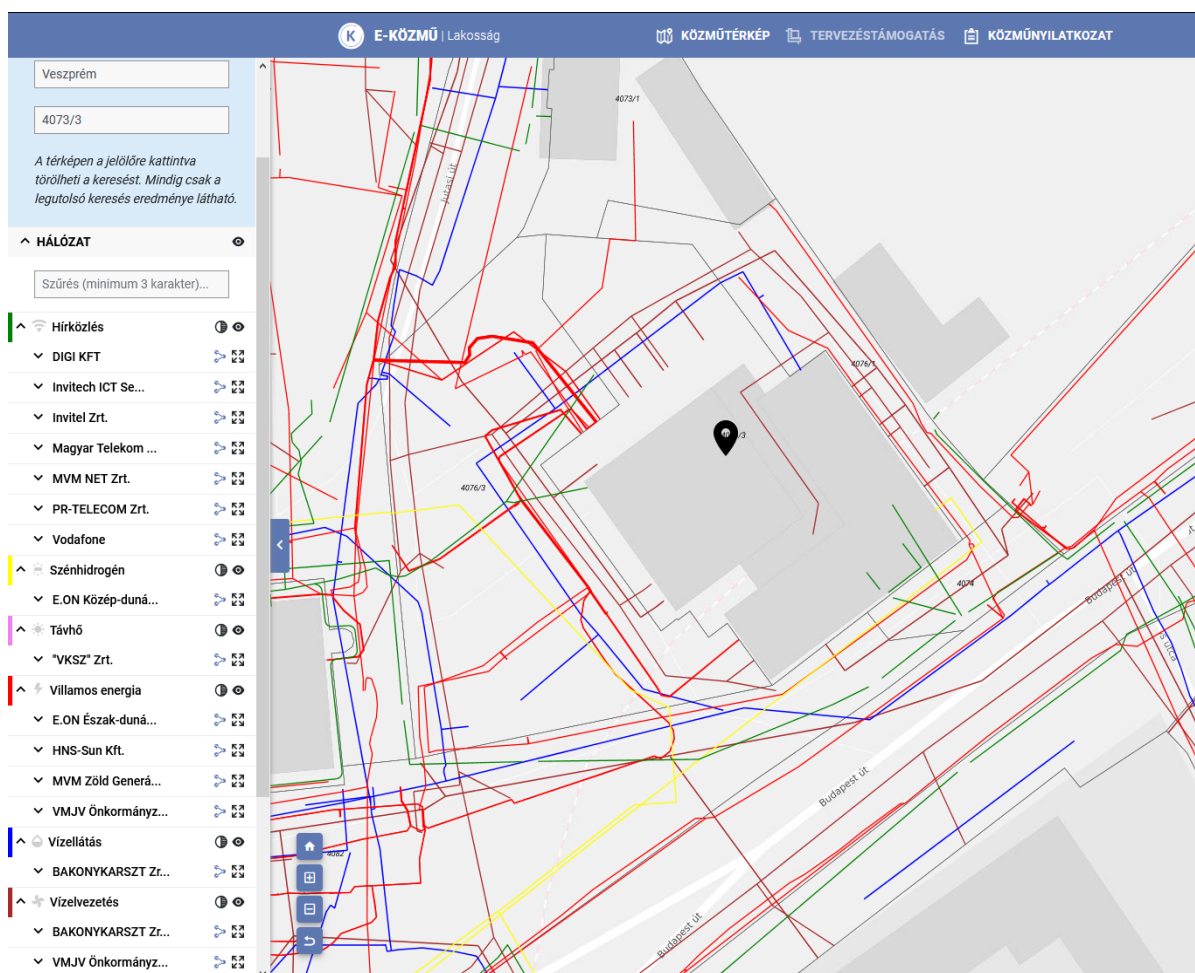
Veszélyek: A pandémiás helyzet, illetve az orosz-ukrán háború és a háború miatt életbe lépett uniós szankciós politika miatt világszerte, illetve hazánkban is recesszió várható a magyar gazdaság működési feltételei folyamatosan romlanak, az energiaárak újabb emelkedése, a csereárányok romlása, az energiaellátás és általában az ellátási láncok bizonytalanabbá válása, illetve a régió kockázatosabbá válása pedig fokozta az egyensúlyromlás már évek óta tapasztalható folyamatát.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

A 4073/3 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan sokszög alakú, közel északnyugat-délkelet, északnyugat felé lejtős. Északnyugati, parkoló része kerített, területe jórészt aszfaltozott.

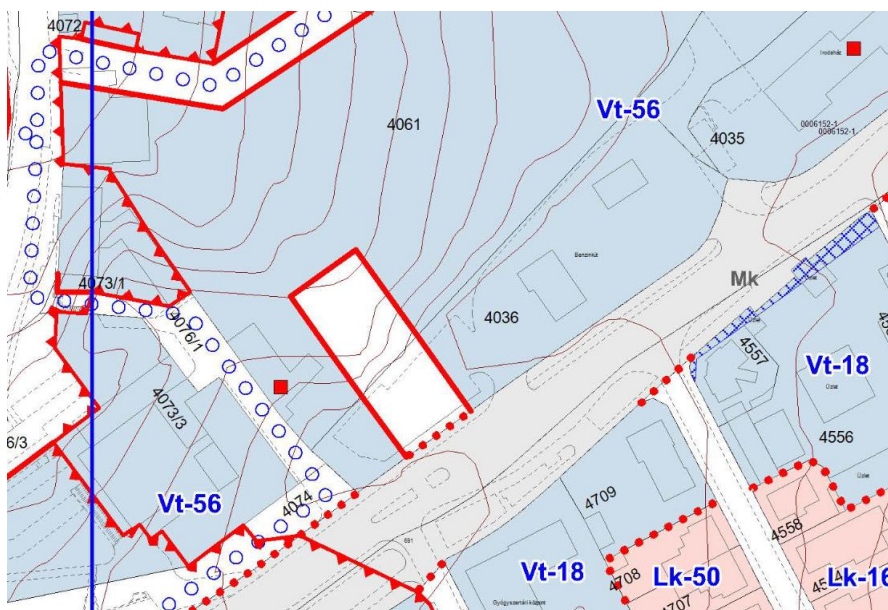
Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanegyüttes összközműves. E-közmű vázrajz:



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlanegyüttes Vt-56 jelű településközponti övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

29.§ (1) Vt-03 jelű építési övezetben, a Kastély utca által határolt területen az előkert 0 m.

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókert legkisebb mérete 10 m.

(3) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.

(4) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben:

- egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
- lapostetők legalább 50 % -án tetőkerteret kell kialakítani.

(5) Vt-30 jelű építési övezetben:

- a) legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,
- b) legkésőbb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építetőjének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Terven feltüntetett helyen.

(6) Vt-47 jelű építési övezetben, a Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt területen telkenként legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(7)⁴² Vt-51 jelű építési övezetben vár lifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló Várba való feljutást biztosító felszín fölötti építmény létesíthető. Az ilyen célú épület, épületrész esetében a homlokzati felületek az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyhatók.

(8) Vt-54 jelű építési övezetben, a Tersánszky J. Jenő utca mentén az előkert 0 m.

(9)⁴³ Vt-10 jelű építési övezetben a Karacs Teréz utca 3018/32 helyrajzi számú ingatlan területén maximum 25 lakás építhető.

5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építés i övezet jele	Beépít ési mód	Kialakí tható legkise bb telek terület (m ²)	A beépít ettsé g meger gedett legnag yobb mérték e (%)	Az épület magas ság meger gedett legnag yobb mérték e (m)	Zöldfel ület legkise bb mérték e (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							széless ége (m)	mélys ége (m)
35	Vt-33	SZ	900	50	16	15	16	-
36	Vt-34	SZ	1000	50	12,5	20	16	-
37	Vt-35	SZ	400	60	7,5	15	16	-
38	Vt-36	SZ	400	60	4,5	15	16	-
39	Vt-37	SZ	900	60	12,5	15	16	-
40	Vt-38	O	900	80	8,4	10	16	-
41	Vt-39	O	900	80	10,5	10	16	-
42	Vt-40	Z	300	35	7,5	20	16	-
43	Vt-41	Z	300	35	8,4	20	16	-
44	Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-
45	Vt-43	Z	300	40	7,5	15	16	-
46	Vt-44	Z	300	40	4,5	15	16	-
47	Vt-45	Z	300	40	5,4	15	16	-
48	Vt-46	Z	300	40	7,5	15	16	-
49	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-
50	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
51	Vt-49	Z	500	50	10,5	10	16	-
52	Vt-50	Z	500	60	4,5	10	16	-
53	Vt-51	Z	400	60	5,4	20	-	-
54	Vt-52	Z	500	60	6,0	10	16	-
55	Vt-53	Z	500	60	10,5	10	16	-
56	Vt-54	Z	1000	60	7,5	10	16	-
57	Vt-55	Z	1000	60	8,4	10	16	-
58	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az épület jellemzői:		
Építés éve:	1986	
Bruttó bérbeadható terület (GLA):	4539 m ²	
Nettó bérbeadható terület (NLA):	4539 m ²	
Tagolódás:	alagsor, földszint, 5 emelet	
Funkció:	irodaház	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Feltárás nem történt; vélhetően vasbeton kehely-vagy lemezalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton vázszerkezet, előregyártott betonpanel kitöltő falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton födém szerkezet	
Belső válaszfalak:	Előregyártott válaszfallapok	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	Nagyrészt acél szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű, helyenként fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezsű ablakok	
Külső ajtó:	Acél szerkezetű ajtók	
Belső ajtó:	Fa és acél szerkezetű, teli és üvegbetétes beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Lábazonon DRYVIT, homlokzaton beton felület, STOLLOGEN kvarcplasztik	
Belső falfelület:	Festett, csempézett, lambériázott	
Belső padlóburkolat:	Kőlap, PVC, szőnyegpadló, kerámia, parketta	
Épületgépészet:		
Fűtés:	Gázközponti fűtés, radiátor hőleadókkal	
Melegvízellátás:	Az épület gázkazánjairól biztosított	
Kommunikáció:	Vezetékes telefon, internet	
Egyéb:	Biztonsági kamera, riasztó, tűzjelző rendszer	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva	
Csatornázás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva	
Gázellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva	
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva	

Igényszint:	
Állapot:	Korszerűsítése, felújítása időszerű
Felújítás éve:	2013-2015
Felújítás tartalma:	Tetőszigetelés
Az épület leírása:	
<p>Az épület egy alagsor, földszint és 5 emelet tagolódású fő épületrészből, és azzal egy átjáróval összekötött, földszint és emelet tagolódású „lepény” épületből áll. A fő épületrész földszintjén üzlethelyiségek és irodák, emeleti szintjein jellemzőn irodahelyiségek kerültek kialakításra. Az egységek szintenként közös vizesblokkokkal rendelkeznek. A szintek lifttel és belső lépcsővel egyaránt összekötöttek. A lepényépület szintjei szintén belső összeköttetésbe állnak. Az épület fűtését és melegvízellátását a legfelső, 5. szinten található gázkazánokkal biztosított, a hőleadók radiátorok. Bár az épület felújítása, korszerűsítése már időszerű.</p>	

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti.

Alapterületi fogalmak:

Nettó alapterület

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Redukált alapterület

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültségi fokból, a bekerülési költségéből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőterek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Bérbeadható alapterület

A bérterület kiszámítására jelenleg nincs nemzetközileg elfogadott és mindenki által használt ajánlás, vagy útmutató, ezért a hazai bérterület-számítási gyakorlat sem egységes. Általában a bérlő által kizárólagosan használt terület és a bérlőre arányosan eső minden közösen használt terület összege, vagyis az a terület, amelyért a bérlő bérleti díjat fizet.

A fentieket kiegészítve, a hazai gyakorlatban megkülönböztetünk még bruttó bérbeadható területet (GLA) és nettó bérbeadható területet (NLA).

Bruttó bérbeadható terület (GLA): A magyar gyakorlatban a közös területtel megnövelt bérterület.
A bruttó bérelt terület = nettó irodaterület + közös területek.

Nettó bérbeadható terület (NLA): Az a bérleményi terület, amelyet kizárólagosan a bérlő használ

Az épületek alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

HELYISÉGGKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	bruttó bérbeadható terület (GLA)	nettó bérbeadható terület (NLA)	egyéb	%	redukált terület
lépcsőház	alagsor	15,00 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	15,00 m ²
üzlet	alagsor	92,21 m ²	92,21 m ²	alaprajz alapján	100%	92,21 m ²
trafó	alagsor	9,20 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	9,20 m ²
trafó	alagsor	9,20 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	9,20 m ²
trafó	alagsor	8,20 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	8,20 m ²
gépkocsitároló	alagsor	35,60 m ²	35,60 m ²	alaprajz alapján	100%	35,60 m ²
gépkocsitároló	alagsor	35,30 m ²	35,30 m ²	alaprajz alapján	100%	35,30 m ²
gépkocsitároló	alagsor	35,30 m ²	35,30 m ²	alaprajz alapján	100%	35,30 m ²
gépkocsitároló	alagsor	45,10 m ²	45,10 m ²	alaprajz alapján	100%	45,10 m ²
folyosó	alagsor	28,00 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	28,00 m ²
műhely	alagsor	51,30 m ²	51,30 m ²	alaprajz alapján	100%	51,30 m ²
raktár	alagsor	10,36 m ²	10,36 m ²	alaprajz alapján	100%	10,36 m ²
angol akna	alagsor	8,60 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	8,60 m ²
szélfogó	földszint	7,80 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	7,80 m ²
előcsamok	földszint	94,50 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	94,50 m ²
porta	földszint	7,90 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	7,90 m ²
kapcsoló	földszint	6,00 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	6,00 m ²
irattár - jelenleg üzlet	földszint	83,10 m ²	83,10 m ²	alaprajz alapján	100%	83,10 m ²
iroda	földszint	12,50 m ²	12,50 m ²	alaprajz alapján	100%	12,50 m ²
iroda	földszint	12,50 m ²	12,50 m ²	alaprajz alapján	100%	12,50 m ²
iroda	földszint	11,20 m ²	11,20 m ²	alaprajz alapján	100%	11,20 m ²
iroda	földszint	11,20 m ²	11,20 m ²	alaprajz alapján	100%	11,20 m ²
iroda	földszint	7,40 m ²	7,40 m ²	alaprajz alapján	100%	7,40 m ²
gépterem (iroda)	földszint	9,70 m ²	9,70 m ²	alaprajz alapján	100%	9,70 m ²
előtér	földszint	1,80 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	1,80 m ²
akku	földszint	4,10 m ²	0,00 m ²	alaprajz alapján	100%	4,10 m ²
női öltöző	földszint	7,50 m ²	7,50 m ²	alaprajz alapján	100%	7,50 m ²
előtér	földszint	1,60 m ²	1,60 m ²	alaprajz alapján	100%	1,60 m ²
wc	földszint	1,00 m ²	1,00 m ²	alaprajz alapján	100%	1,00 m ²
mosdó	földszint	1,80 m ²	1,80 m ²	alaprajz alapján	100%	1,80 m ²
férfi öltöző	földszint	7,50 m ²	7,50 m ²	alaprajz alapján	100%	7,50 m ²
előtér	földszint	1,60 m ²	1,60 m ²	alaprajz alapján	100%	1,60 m ²
wc	földszint	1,00 m ²	1,00 m ²	alaprajz alapján	100%	1,00 m ²
mosdó	földszint	1,80 m ²	1,80 m ²	alaprajz alapján	100%	1,80 m ²
orvosi váró	földszint	11,20 m ²	11,20 m ²	alaprajz alapján	100%	11,20 m ²
orvosi rendelő	földszint	12,80 m ²	12,80 m ²	alaprajz alapján	100%	12,80 m ²
masszázs	földszint	7,40 m ²	7,40 m ²	alaprajz alapján	100%	7,40 m ²
szoba	földszint	9,10 m ²	9,10 m ²	alaprajz alapján	100%	9,10 m ²
előszoba	földszint	2,10 m ²	2,10 m ²	alaprajz alapján	100%	2,10 m ²

fürdőszoba	földszint	4,20 m2	4,20 m2	alaprajz alapján	100%	4,20 m2
szoba	földszint	9,10 m2	9,10 m2	alaprajz alapján	100%	9,10 m2
előszoba	földszint	2,10 m2	2,10 m2	alaprajz alapján	100%	2,10 m2
fürdőszoba	földszint	4,20 m2	4,20 m2	alaprajz alapján	100%	4,20 m2
kávé-konyha	földszint	13,50 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	13,50 m2
előtér	földszint	3,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,40 m2
férfi wc	földszint	8,90 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,90 m2
takarítószer raktár	földszint	2,20 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	2,20 m2
előtér	földszint	3,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,40 m2
női wc	földszint	8,90 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,90 m2
szoba	földszint	10,20 m2	10,20 m2	alaprajz alapján	100%	10,20 m2
előtér	földszint	2,10 m2	2,10 m2	alaprajz alapján	100%	2,10 m2
fürdőszoba	földszint	4,20 m2	4,20 m2	alaprajz alapján	100%	4,20 m2
szoba	földszint	10,40 m2	10,40 m2	alaprajz alapján	100%	10,40 m2
előtér	földszint	2,10 m2	2,10 m2	alaprajz alapján	100%	2,10 m2
fürdőszoba	földszint	4,20 m2	4,20 m2	alaprajz alapján	100%	4,20 m2
szoba	földszint	12,00 m2	12,00 m2	alaprajz alapján	100%	12,00 m2
kozmetika	földszint	61,20 m2	61,20 m2	alaprajz alapján	100%	61,20 m2
büfé (masszázs)	földszint	24,50 m2	24,50 m2	alaprajz alapján	100%	24,50 m2
előtér	földszint	3,10 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,10 m2
férfi wc	földszint	4,50 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	4,50 m2
előtér	földszint	4,20 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	4,20 m2
női wc	földszint	3,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,00 m2
műhely	földszint	15,40 m2	1,00 m2	alaprajz alapján	100%	15,40 m2
folyosó	földszint	23,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	23,00 m2
folyosó	földszint	17,50 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	17,50 m2
hőfogadó-műhely	földszint	14,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	14,00 m2
átjáró	földszint	15,80 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	15,80 m2
előcsarnok	földszint	94,50 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	94,50 m2
folyosó	földszint	40,20 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	40,20 m2
könyv-raktár	földszint	17,20 m2	17,20 m2	alaprajz alapján	100%	17,20 m2
könyv-raktár	földszint	37,70 m2	37,70 m2	alaprajz alapján	100%	37,70 m2
folyosó	földszint	43,90 m2	43,90 m2	alaprajz alapján	100%	43,90 m2
rep.műhely	földszint	13,00 m2	13,00 m2	alaprajz alapján	100%	13,00 m2
feldolgozó	földszint	11,40 m2	11,40 m2	alaprajz alapján	100%	11,40 m2
olvasó	földszint	12,70 m2	12,70 m2	alaprajz alapján	100%	12,70 m2
gazdasági vezető	földszint	11,40 m2	11,40 m2	alaprajz alapján	100%	11,40 m2
igazgató	földszint	12,70 m2	12,70 m2	alaprajz alapján	100%	12,70 m2
igazgató	földszint	12,70 m2	12,70 m2	alaprajz alapján	100%	12,70 m2
módszertan	földszint	14,00 m2	14,00 m2	alaprajz alapján	100%	14,00 m2
könyv-raktár	földszint	141,50 m2	141,50 m2	alaprajz alapján	100%	141,50 m2
étterem	földszint	75,50 m2	75,50 m2	alaprajz alapján	100%	75,50 m2
tálaló	földszint	7,70 m2	7,70 m2	alaprajz alapján	100%	7,70 m2
melegítő-konyha	földszint	19,50 m2	19,50 m2	alaprajz alapján	100%	19,50 m2
mosogató	földszint	8,90 m2	8,90 m2	alaprajz alapján	100%	8,90 m2

előtér	földszint	8,20 m2	8,20 m2	alaprajz alapján	100%	8,20 m2
öltöző	földszint	3,80 m2	3,80 m2	alaprajz alapján	100%	3,80 m2
mosdó	földszint	2,60 m2	2,60 m2	alaprajz alapján	100%	2,60 m2
wc	földszint	1,40 m2	1,40 m2	alaprajz alapján	100%	1,40 m2
hulladékátroló	földszint	1,90 m2	1,90 m2	alaprajz alapján	100%	1,90 m2
foyer	1. emelet	146,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	146,00 m2
folyosó-előtér	1. emelet	89,80 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	89,80 m2
tárgyaló	1. emelet	68,50 m2	68,50 m2	alaprajz alapján	100%	68,50 m2
tárgyaló	1. emelet	32,30 m2	32,30 m2	alaprajz alapján	100%	32,30 m2
vez.titkár	1. emelet	29,00 m2	29,00 m2	alaprajz alapján	100%	29,00 m2
titkámó	1. emelet	27,50 m2	27,50 m2	alaprajz alapján	100%	27,50 m2
titkár	1. emelet	29,00 m2	29,00 m2	alaprajz alapján	100%	29,00 m2
titkár	1. emelet	29,00 m2	29,00 m2	alaprajz alapján	100%	29,00 m2
admin	1. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
szmt. elnök	1. emelet	19,70 m2	19,70 m2	alaprajz alapján	100%	19,70 m2
különterem	1. emelet	32,70 m2	32,70 m2	alaprajz alapján	100%	32,70 m2
folyosó	1. emelet	14,80 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	14,80 m2
előtér	1. emelet	3,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,40 m2
női wc	1. emelet	8,90 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,90 m2
előtér	1. emelet	3,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,40 m2
férfi wc	1. emelet	8,90 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,90 m2
takarítószer raktár	1. emelet	2,20 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	2,20 m2
előszoba	1. emelet	4,50 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	4,50 m2
teakonyha	1. emelet	7,80 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	7,80 m2
káv-konyha	1. emelet	14,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	14,00 m2
folyosó	1. emelet	40,85 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	40,85 m2
szervezési biz.	1. emelet	14,30 m2	14,30 m2	alaprajz alapján	100%	14,30 m2
osztályvezető	1. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
káder nyilvántartás	1. emelet	13,60 m2	13,60 m2	alaprajz alapján	100%	13,60 m2
szakmai szervező	1. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
női-felelős	1. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
iskola vezető	1. emelet	13,60 m2	13,60 m2	alaprajz alapján	100%	13,60 m2
munkatárs	1. emelet	16,70 m2	16,70 m2	alaprajz alapján	100%	16,70 m2
munkatárs	1. emelet	18,60 m2	18,60 m2	alaprajz alapján	100%	18,60 m2
kórus vezető	1. emelet	15,00 m2	15,00 m2	alaprajz alapján	100%	15,00 m2
könyvelő	1. emelet	16,80 m2	16,80 m2	alaprajz alapján	100%	16,80 m2
osztályvezető	1. emelet	16,10 m2	16,10 m2	alaprajz alapján	100%	16,10 m2
osztályvezető helyettes	1. emelet	15,00 m2	15,00 m2	alaprajz alapján	100%	15,00 m2
iroda	1. emelet	16,80 m2	16,80 m2	alaprajz alapján	100%	16,80 m2
iroda	1. emelet	15,30 m2	15,30 m2	alaprajz alapján	100%	15,30 m2
ruhatár	1. emelet	40,70 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	40,70 m2
szellőző-gépház	1. emelet	42,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	42,40 m2
tanácsterem	1. emelet	223,50 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	223,50 m2
szék-raktár	1. emelet	23,80 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	23,80 m2
club	1. emelet	76,60 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	76,60 m2

raktár	1. emelet	19,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	19,00 m2
folyosó	1. emelet	10,80 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	10,80 m2
előtér	1. emelet	8,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,00 m2
női wc	1. emelet	10,60 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	10,60 m2
előtér	1. emelet	3,90 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,90 m2
pissoir	1. emelet	8,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,00 m2
férfi wc	1. emelet	5,10 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	5,10 m2
folyosó-előtér	2. emelet	53,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	53,00 m2
szvb. ellenőr	2. emelet	16,70 m2	16,70 m2	alaprajz alapján	100%	16,70 m2
tárgyaló	2. emelet	76,90 m2	76,90 m2	alaprajz alapján	100%	76,90 m2
szvb. elnök	2. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
üdülési felelős	2. emelet	13,60 m2	13,60 m2	alaprajz alapján	100%	13,60 m2
osztályvezető	2. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
könyvelők	2. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
előtér	2. emelet	5,50 m2	5,50 m2	alaprajz alapján	100%	5,50 m2
pénztár	2. emelet	7,80 m2	7,80 m2	alaprajz alapján	100%	7,80 m2
gépkönyvelő	2. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
munkatárs	2. emelet	13,60 m2	13,60 m2	alaprajz alapján	100%	13,60 m2
osztályvezető	2. emelet	19,80 m2	19,80 m2	alaprajz alapján	100%	19,80 m2
munkatárs	2. emelet	11,40 m2	11,40 m2	alaprajz alapján	100%	11,40 m2
osztályvezető	2. emelet	20,90 m2	20,90 m2	alaprajz alapján	100%	20,90 m2
munkatárs	2. emelet	14,30 m2	14,30 m2	alaprajz alapján	100%	14,30 m2
kávé-konyha	2. emelet	14,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	14,00 m2
előtér	2. emelet	3,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,40 m2
férfi-wc	2. emelet	8,90 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,90 m2
előtér	2. emelet	3,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,40 m2
női wc	2. emelet	8,90 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,90 m2
folyosó	2. emelet	14,80 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	14,80 m2
takarítószer raktár	2. emelet	2,20 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	2,20 m2
folyosó	2. emelet	30,20 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	30,20 m2
m.véd.felügyelők	2. emelet	14,30 m2	14,30 m2	alaprajz alapján	100%	14,30 m2
osztályvezető helyettes	2. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
osztályvezető	2. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
gépíró	2. emelet	13,60 m2	13,60 m2	alaprajz alapján	100%	13,60 m2
m.véd.felügyelők	2. emelet	16,70 m2	16,70 m2	alaprajz alapján	100%	16,70 m2
munkatárs	2. emelet	18,60 m2	18,60 m2	alaprajz alapján	100%	18,60 m2
osztályvezető	2. emelet	16,10 m2	16,10 m2	alaprajz alapján	100%	16,10 m2
munkatárs	2. emelet	15,00 m2	15,00 m2	alaprajz alapján	100%	15,00 m2
jogs.szolg.	2. emelet	16,20 m2	16,20 m2	alaprajz alapján	100%	16,20 m2
iroda	2. emelet	15,30 m2	15,30 m2	alaprajz alapján	100%	15,30 m2
folyosó-előtér	3. emelet	39,60 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	39,60 m2
osztályvezető	3. emelet	15,00 m2	15,00 m2	alaprajz alapján	100%	15,00 m2

munkatárs	3. emelet	18,60 m2	18,60 m2	alaprajz alapján	100%	18,60 m2
munkatárs	3. emelet	16,70 m2	16,70 m2	alaprajz alapján	100%	16,70 m2
osztályvezető	3. emelet	13,60 m2	13,60 m2	alaprajz alapján	100%	13,60 m2
munkatárs	3. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
osztályvezető	3. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
munkatárs	3. emelet	13,60 m2	13,60 m2	alaprajz alapján	100%	13,60 m2
osztályvezető	3. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
munkatárs	3. emelet	13,60 m2	13,60 m2	alaprajz alapján	100%	13,60 m2
osztályvezető	3. emelet	19,80 m2	19,80 m2	alaprajz alapján	100%	19,80 m2
munkatárs	3. emelet	11,40 m2	11,40 m2	alaprajz alapján	100%	11,40 m2
munkatárs	3. emelet	20,90 m2	20,90 m2	alaprajz alapján	100%	20,90 m2
munkatárs	3. emelet	14,30 m2	14,30 m2	alaprajz alapján	100%	14,30 m2
kávé-konyha	3. emelet	14,00 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	14,00 m2
előtér	3. emelet	3,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,40 m2
férfi-wc	3. emelet	8,90 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,90 m2
előtér	3. emelet	3,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	3,40 m2
folyosó	3. emelet	14,80 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	14,80 m2
női-wc	3. emelet	8,90 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	8,90 m2
takarítószer raktár	3. emelet	2,20 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	2,20 m2
folyosó	3. emelet	19,50 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	19,50 m2
munkatárs	3. emelet	14,30 m2	14,30 m2	alaprajz alapján	100%	14,30 m2
munkatárs	3. emelet	15,10 m2	15,10 m2	alaprajz alapján	100%	15,10 m2
munkatárs	3. emelet	16,70 m2	16,70 m2	alaprajz alapján	100%	16,70 m2
munkatárs	3. emelet	18,60 m2	18,60 m2	alaprajz alapján	100%	18,60 m2
munkatárs	3. emelet	16,80 m2	16,80 m2	alaprajz alapján	100%	16,80 m2
munkatárs	3. emelet	15,30 m2	15,30 m2	alaprajz alapján	100%	15,30 m2
folyosó	4. emelet	32,00 m2	0,00 m2	helyiség kim.alapján	100%	32,00 m2
folyosó	4. emelet	14,80 m2	0,00 m2	helyiség kim.alapján	100%	14,80 m2
takarítószer raktár	4. emelet	2,20 m2	0,00 m2	helyiség kim.alapján	100%	2,20 m2
női előtér	4. emelet	3,40 m2	0,00 m2	helyiség kim.alapján	100%	3,40 m2
női-wc	4. emelet	8,90 m2	0,00 m2	helyiség kim.alapján	100%	8,90 m2
férfi előtér	4. emelet	3,40 m2	0,00 m2	helyiség kim.alapján	100%	3,40 m2
férfi-wc	4. emelet	8,90 m2	0,00 m2	helyiség kim.alapján	100%	8,90 m2
kávé-konyha	4. emelet	14,00 m2	0,00 m2	helyiség kim.alapján	100%	14,00 m2
iroda	4. emelet	15,30 m2	15,30 m2	helyiség kim.alapján	100%	15,30 m2
iroda	4. emelet	16,80 m2	16,80 m2	helyiség kim.alapján	100%	16,80 m2
iroda	4. emelet	18,60 m2	18,60 m2	helyiség kim.alapján	100%	18,60 m2
iroda	4. emelet	16,70 m2	16,70 m2	helyiség kim.alapján	100%	16,70 m2
iroda	4. emelet	15,10 m2	15,10 m2	helyiség kim.alapján	100%	15,10 m2
iroda	4. emelet	14,30 m2	14,30 m2	helyiség kim.alapján	100%	14,30 m2
folyosó	4. emelet	19,50 m2	0,00 m2	helyiség kim.alapján	100%	19,50 m2
iroda	4. emelet	14,30 m2	14,30 m2	helyiség kim.alapján	100%	14,30 m2

iroda	4. emelet	20,90 m2	20,90 m2	helyiség kim.alapján	100%	20,90 m2
iroda	4. emelet	19,80 m2	19,80 m2	helyiség kim.alapján	100%	19,80 m2
iroda	4. emelet	11,40 m2	11,40 m2	helyiség kim.alapján	100%	11,40 m2
iroda	4. emelet	13,60 m2	13,60 m2	helyiség kim.alapján	100%	13,60 m2
iroda	4. emelet	15,10 m2	15,10 m2	helyiség kim.alapján	100%	15,10 m2
iroda	4. emelet	13,60 m2	13,60 m2	helyiség kim.alapján	100%	13,60 m2
iroda	4. emelet	15,10 m2	15,10 m2	helyiség kim.alapján	100%	15,10 m2
iroda	4. emelet	16,70 m2	16,70 m2	helyiség kim.alapján	100%	16,70 m2
folyosó	tetősínt	22,40 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	22,40 m2
lift gépház	tetősínt	52,70 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	52,70 m2
folyosó	tetősínt	47,22 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	47,22 m2
raktár	tetősínt	48,16 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	48,16 m2
kazánház	tetősínt	133,92 m2	0,00 m2	alaprajz alapján	100%	133,92 m2
Összesen:		4538,82 m2	2 582,07 m2			4538,82 m2

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk, mivel elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A megállapított bérleti díj az áfa összegét nem tartalmazza.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan bérbeadhatóságának jogi eredetű korlátozottságáról nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan hasznosíthatóságát, bérbeadhatóságát befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Nincsenek.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

A bérleti díj az ingatlan területén található ingóságok használatának díját nem tartalmazza. A bérleti díj mindamellett tartalmazza az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia használatának díját, amely az ingatlanból az épület, jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható.

4.5 Érték meghatározás

Az ingatlan értékelése során meghatároztuk az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk.

A megbízás a teljes épületre vonatkozó bérleti díj megállapítására vonatkozik, ezért a bérbeadásnál a fajlagos egységárat a bruttó kiadható alapterületre (GLA) vetítjük.

Mivel a teljes épület hasznosítása számos, az egységenként történő bérbeadás esetében nem jelentkező költséggel jár (pl. a bérlőkre át nem hárítható üzemeltetési költségek), a GLA-ra és az NLA-ra vetített fajlagos bérleti díj eltér.

A számítást a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Győr	Szentes	Szolnok
Utca/út/tér	Budapest utca 8.	belváros	Szarvasi út	József Attila út
Építés éve	1986	~1980	~1980	~1960
Eladás/kínálat ideje	-	2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a piac mellett, a sétálóutcától 150 m-re, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, fizetős parkolóövezetben fekszik, parkolás bérlok számára erősen korlátozott mértékben saját területen biztosítható	a település belvárosában, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, fizetős parkolóövezetben	Ipari Park területén található, aszfaltúton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás saját területen biztosított	forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, fizetős parkolóövezetben fekszik, parkolás bérlok számára erősen korlátozott mértékben saját területen biztosítható
Ingatlan leírása	alagsor + földszint + 4 emelet + tetőszint tagolódású, felújítást, korszerűsítést igénylő, alacsony, 50-55%-os kihasználtsággal üzemelő, gázkazán fűtéses irodaház	5 szintes irodaház 4. és 5. emeletén található, felújított, jó állapotú irodablokk, vizes helyiségekkel	1.150 m ² területű épületrész teljesen felújított, korszerűsített, a többi épületrész közepes állapotú; gázközponti fűtéses	felújított, korszerűsített, 4 szintes, összközműves, gázközponti fűtéses irodaház
	forrás:	ingatlan.com/32060862	ingatlan.com/31572906	ingatlan.com/20303044
Bruttó bérbeadható terület (GLA)	4 539	1 090	4 000	1 090
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		1 900 000 Ft	4 000 000 Ft	1 613 200 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 743 Ft/m ²	1 000 Ft/m ²	1 480 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár		1 394 Ft/m ²	800 Ft/m ²	1 184 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		-10%	5%	0%
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		0%	5%	0%
Alapterület		-20%	0%	-20%
Műszaki állapot		-20%	-25%	-25%
Fűtési mód		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	-30%	0%
Jelleg, irodater elhelyezkedése		5%	0%	0%
Korrekció összesen		-45%	-45%	-45%
Számított fajlagos bérleti díj	619 Ft/m ²	767 Ft/m ²	440 Ft/m ²	651 Ft/m ²
Megjegyzés:				
A 30%-ot meghaladó korrekció oka, hogy az irodaépület korszerűtlen, felújítandó, üzemeltetési jelentős költséget ölel fel, és magas üresedési ráta mellett hasznosítható.				
Kerekített fajlagos bérleti díj:		600 Ft/m ² / hó		
Bérleti díj összesen:	4538,82 m ²	X	600 Ft/m ² /hó	= 2 700 000 Ft /hó

A fentiek alapján a havi bérleti díjat

2 700 000 Ft-ban, azaz havi kétmillió-hétszázezer forintban határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Bérleti díj kerekítve:	2 700 000 Ft/hó-ban , azaz havi kétmillió-hétszázezer forintban határoztam meg
------------------------	--

A bérleti díj az áfa összegét és a közüzemi költségeket nem tartalmazza, a helyszíni szemlén tapasztalt állapotra vonatkozik.

Csopak, 2022. augusztus 17.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

4073/3 helyrajzi szám:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/76058/2022

2022.08.02

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 4073/3 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Budapest utca 8. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll	ter. kat.jöv ha m2 k.fíll
Kivett beépített terület	0	2643	0.00	

2. bejegyző határozat: 8673/1986.12.08

Terheli a VESZPRÉM Belterület 4073/3/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 410413/7/2021.04.30

jogcím: vétel

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

TULAJDONI LAP

4073/3/A helyrajzi szám:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/76059/2022

2022.08.02

VESZPRÉM

Belterület 4073/3/A helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Budapest utca 8. "Földfoglalás alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezésterület tulajdoni forma
m2

irodaház

1711

önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1997.01.07

2. bejegyző határozat: 8673/1986.12.08

Illetli a VESZPRÉM Belterület 4073/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 8673/1986.12.08

Önálló építmény Földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 410413/7/2021.04.30

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzesszám: 15734202

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került
kiadásra. Másra nem használható

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.17 13:09:43

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4073/3

Megrendelés szám: 7/2728/2022

Méretarány: 1 : 1000

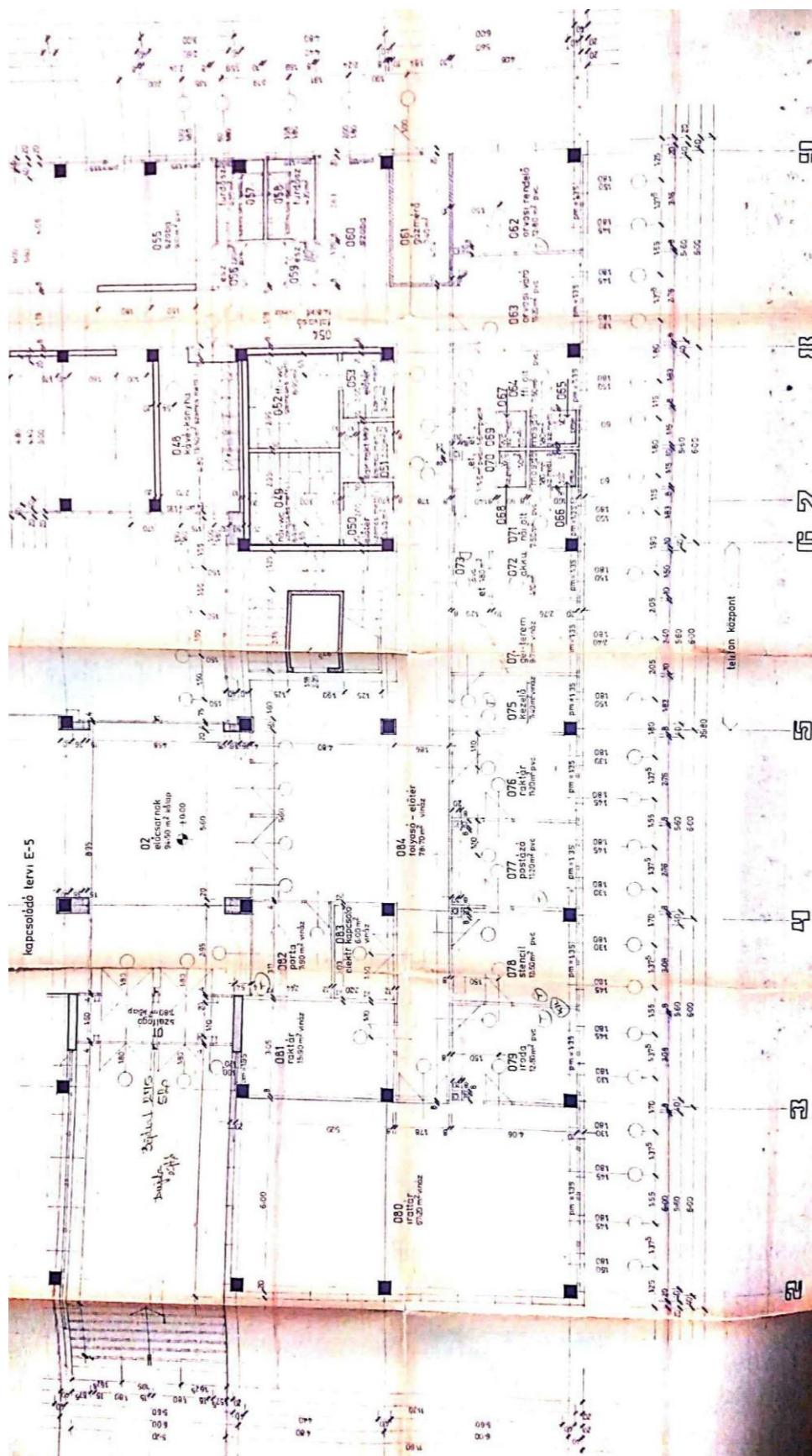
Térrajzsám: 36863800002022

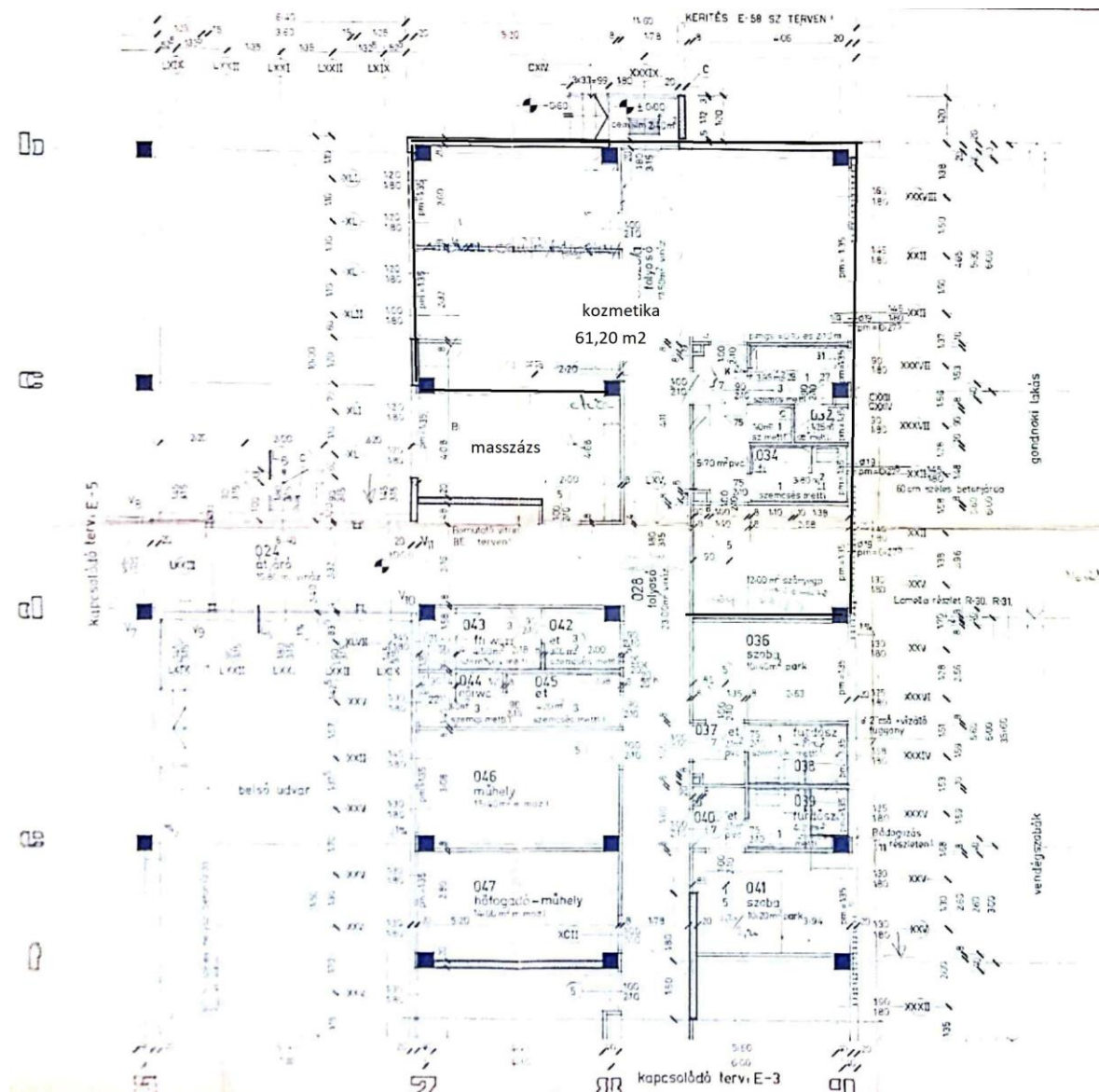


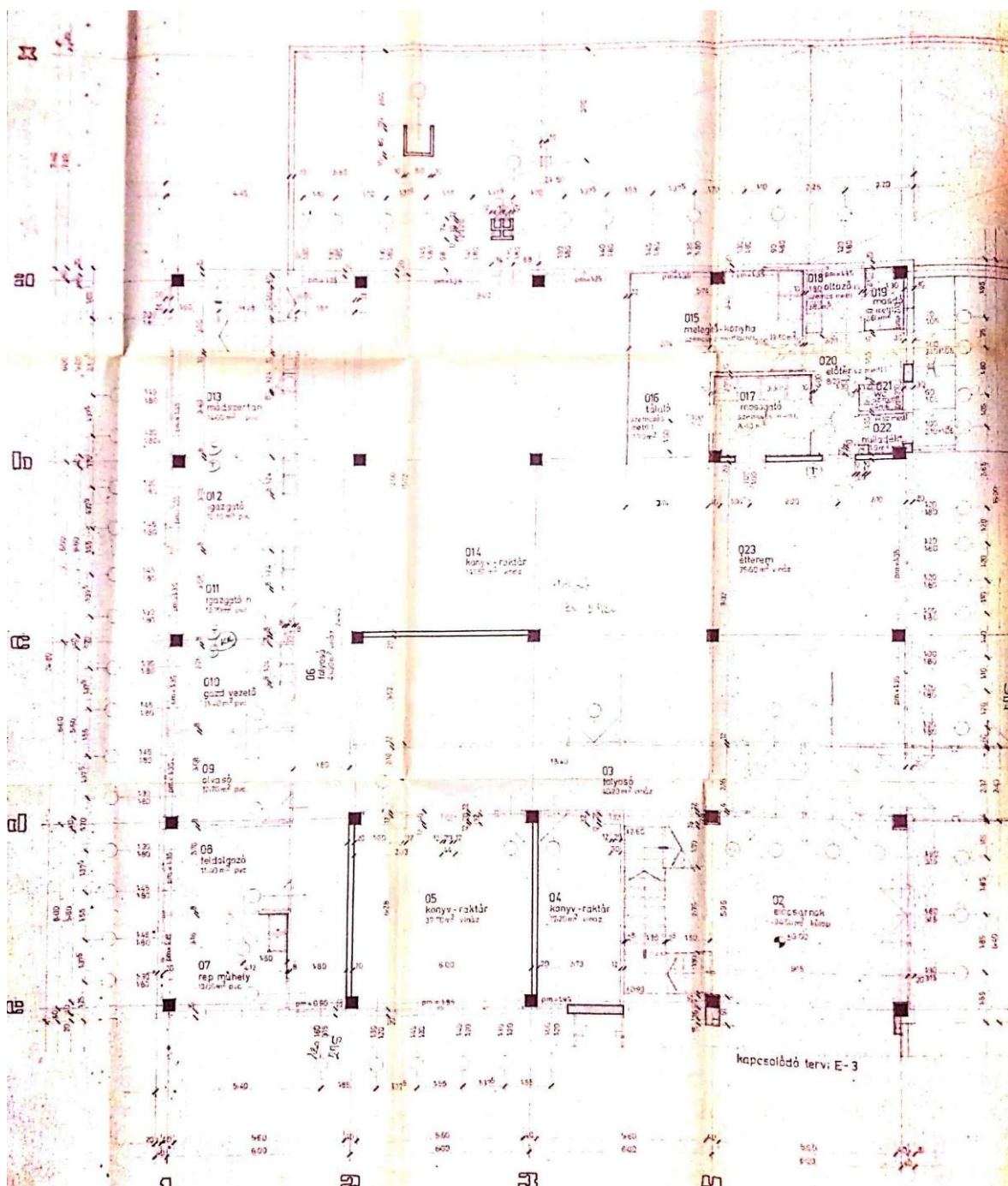
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

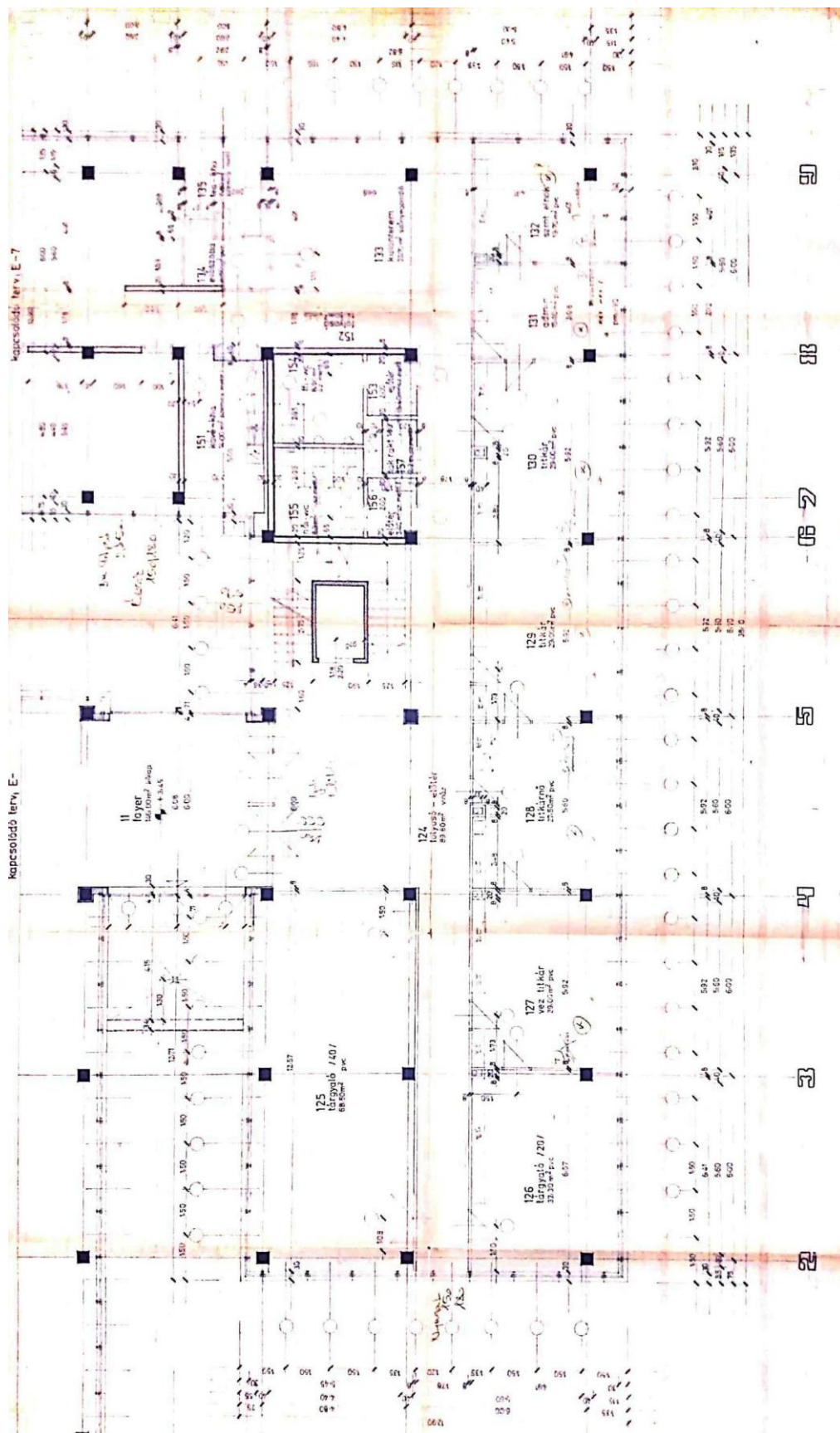
AZ ALAGSOR ALAPRAJZA

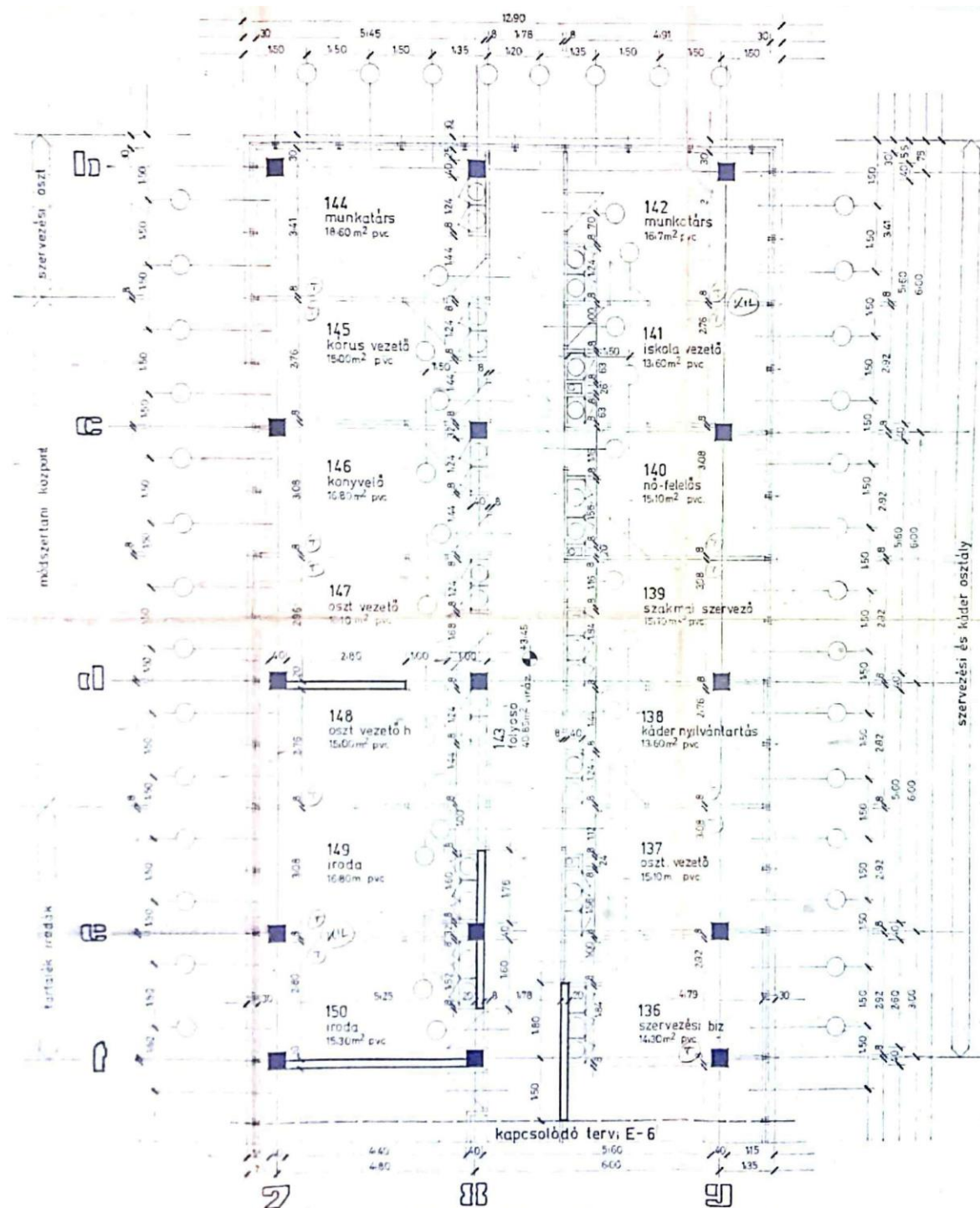


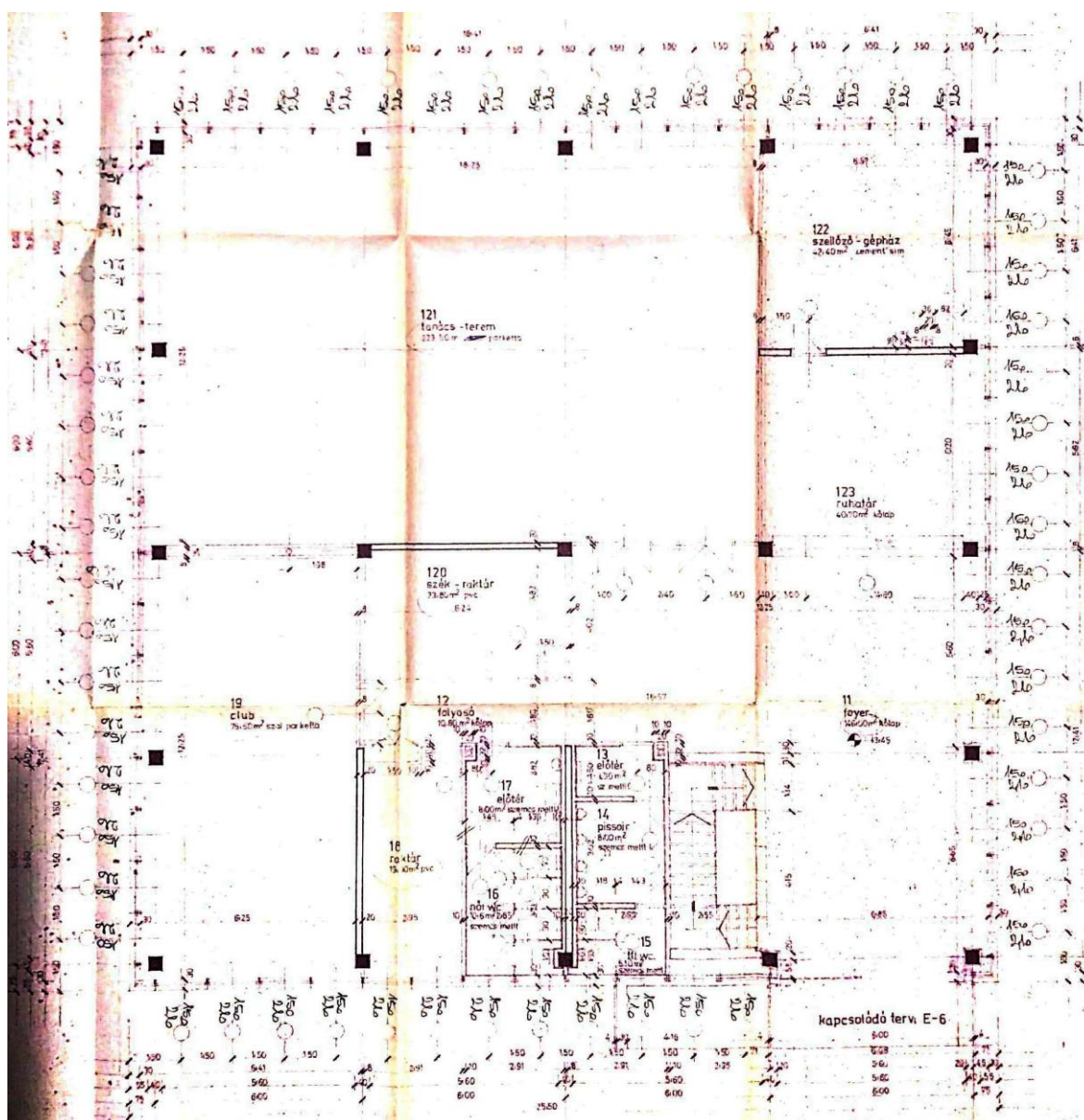
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ 1.

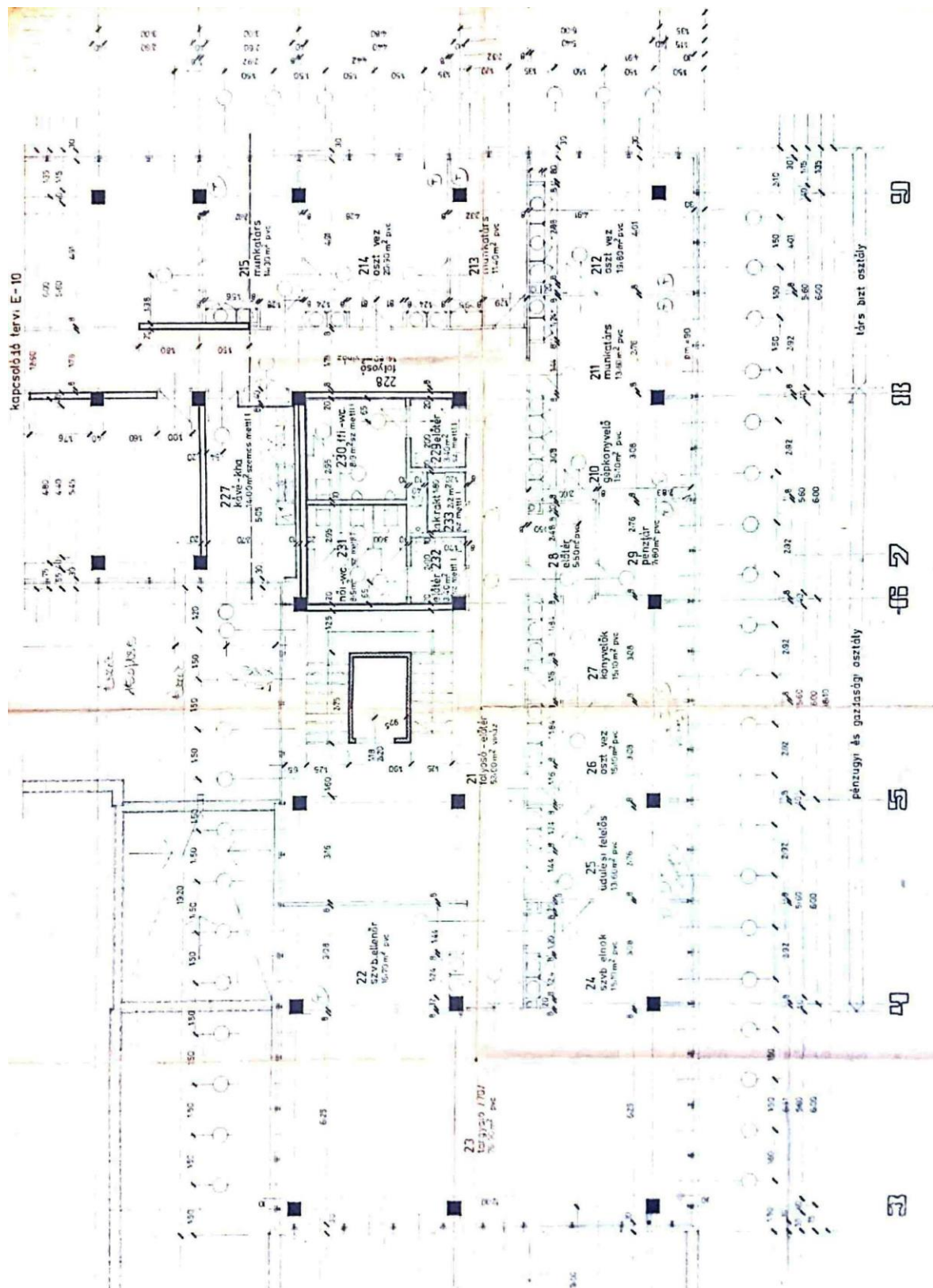
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ 2.

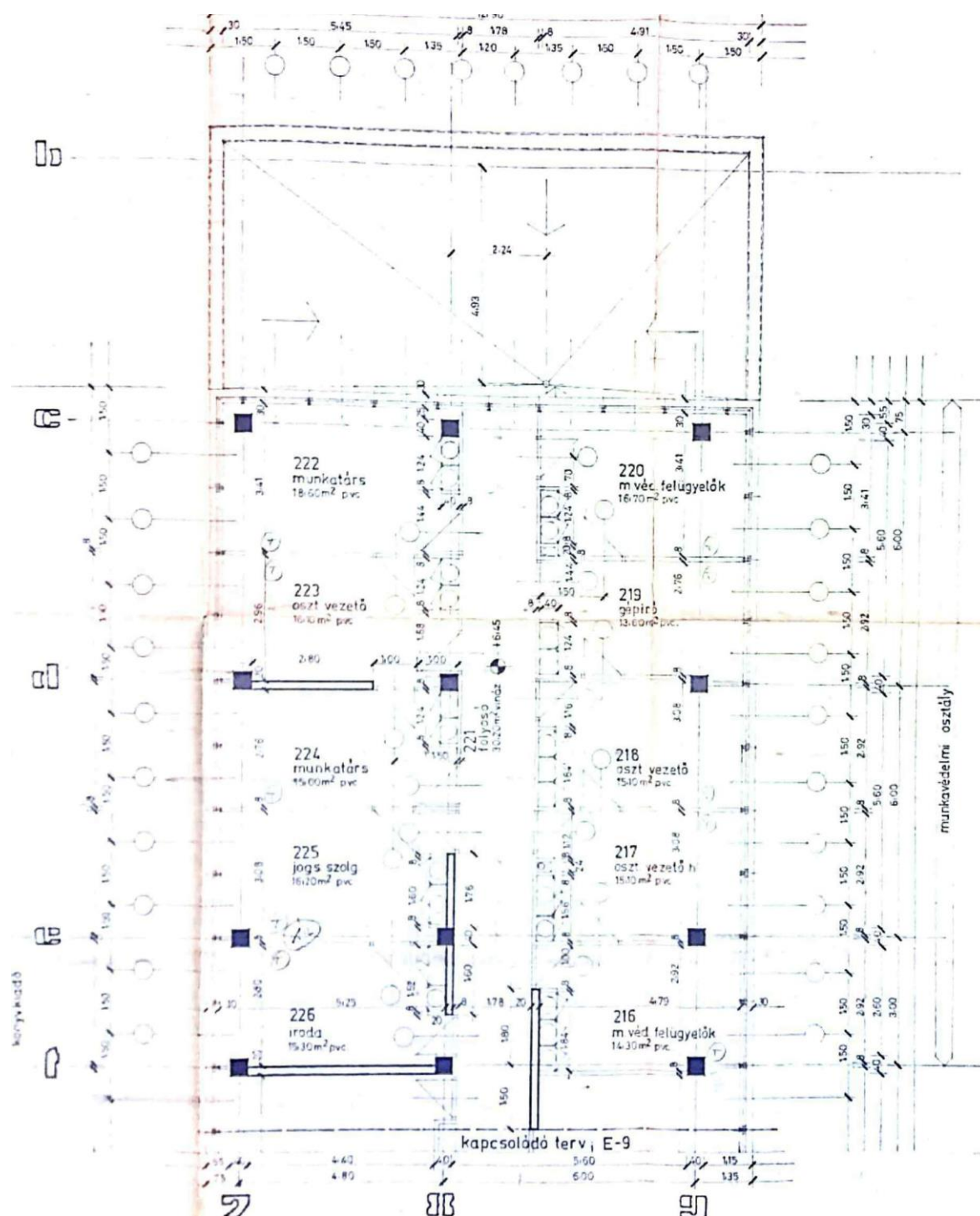
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ 3.

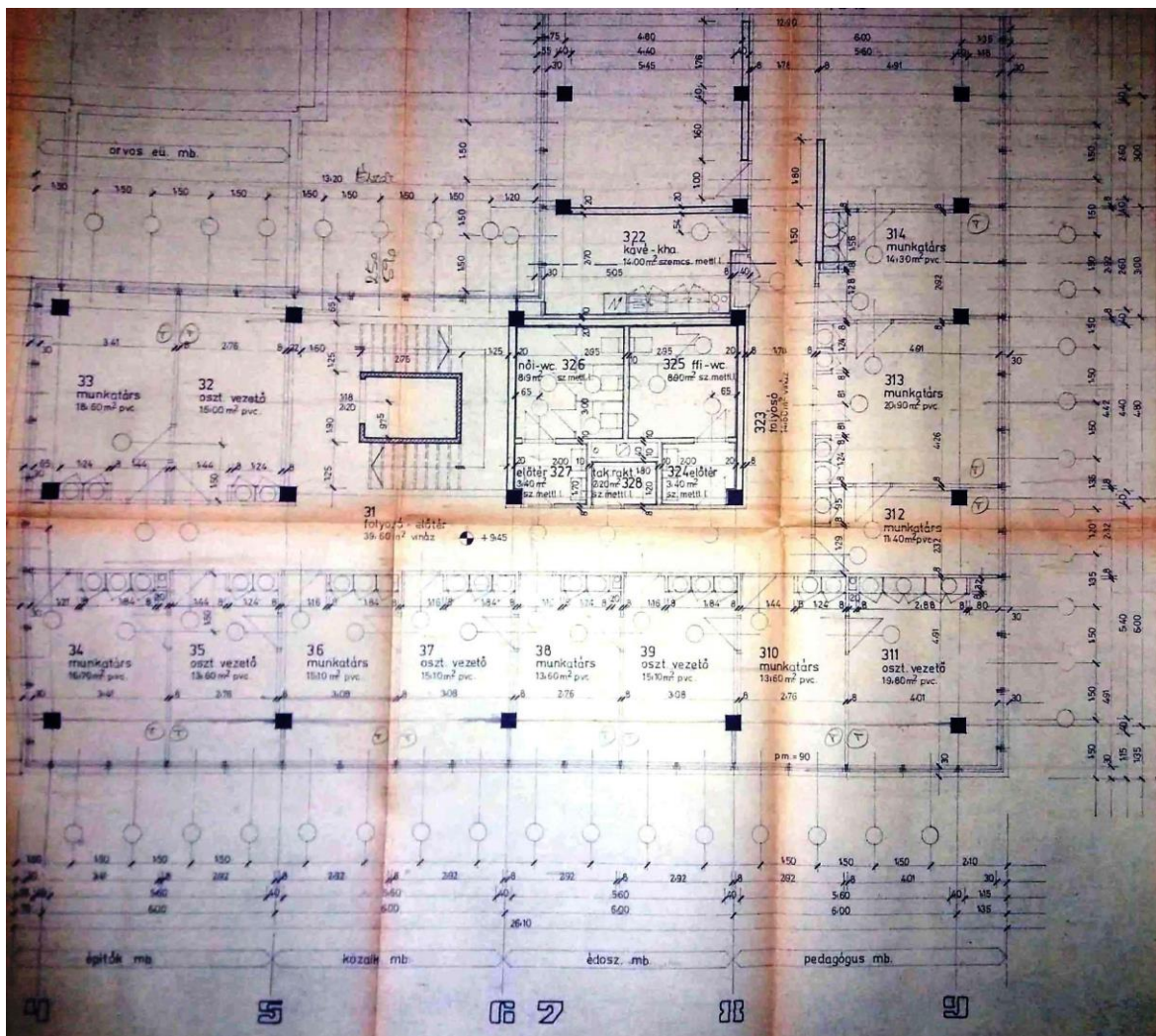
1. EMELETI ALAPRAJZ 1.

1. EMELETI ALAPRAJZ 2.

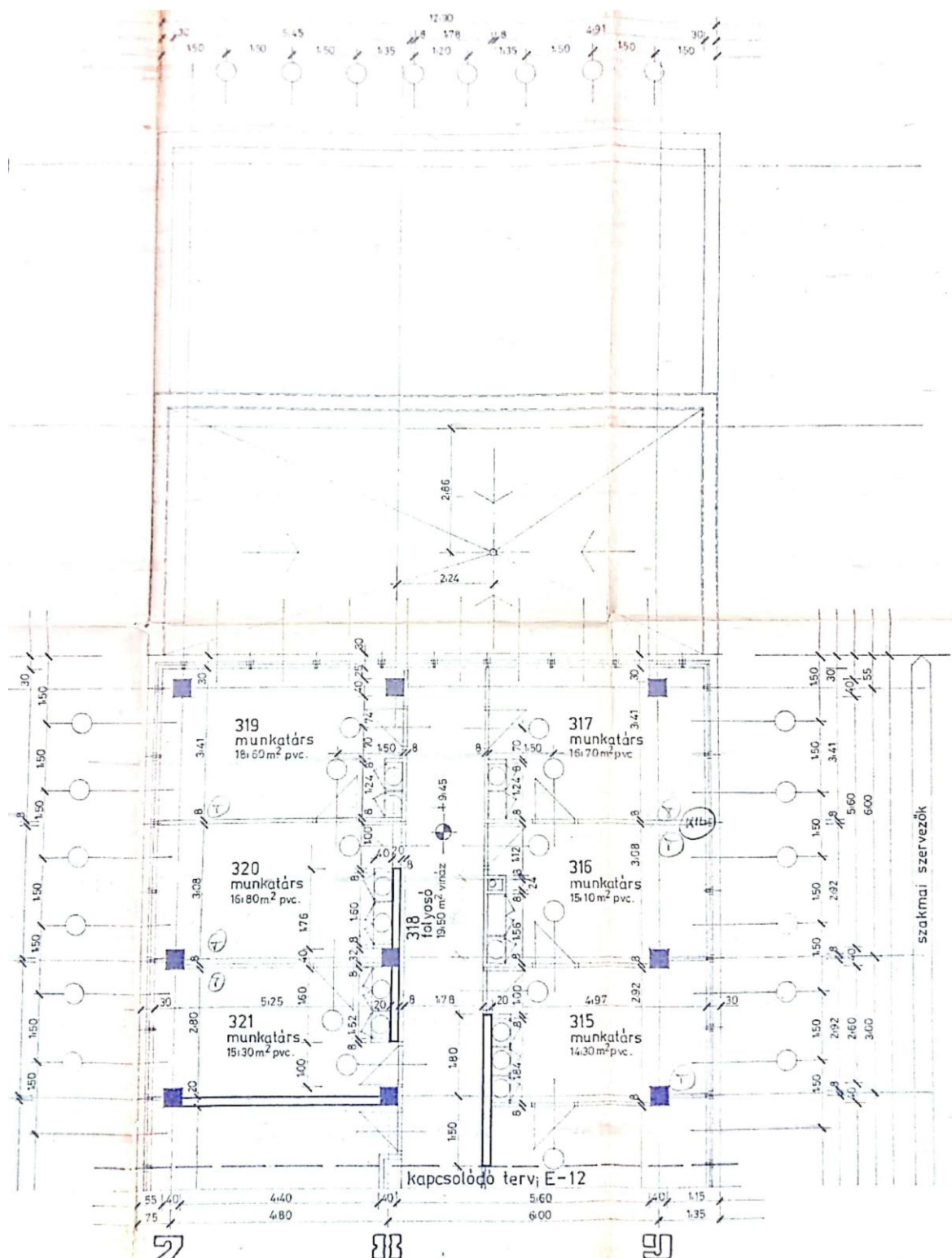
1. EMELETI ALAPRAJZ 3.

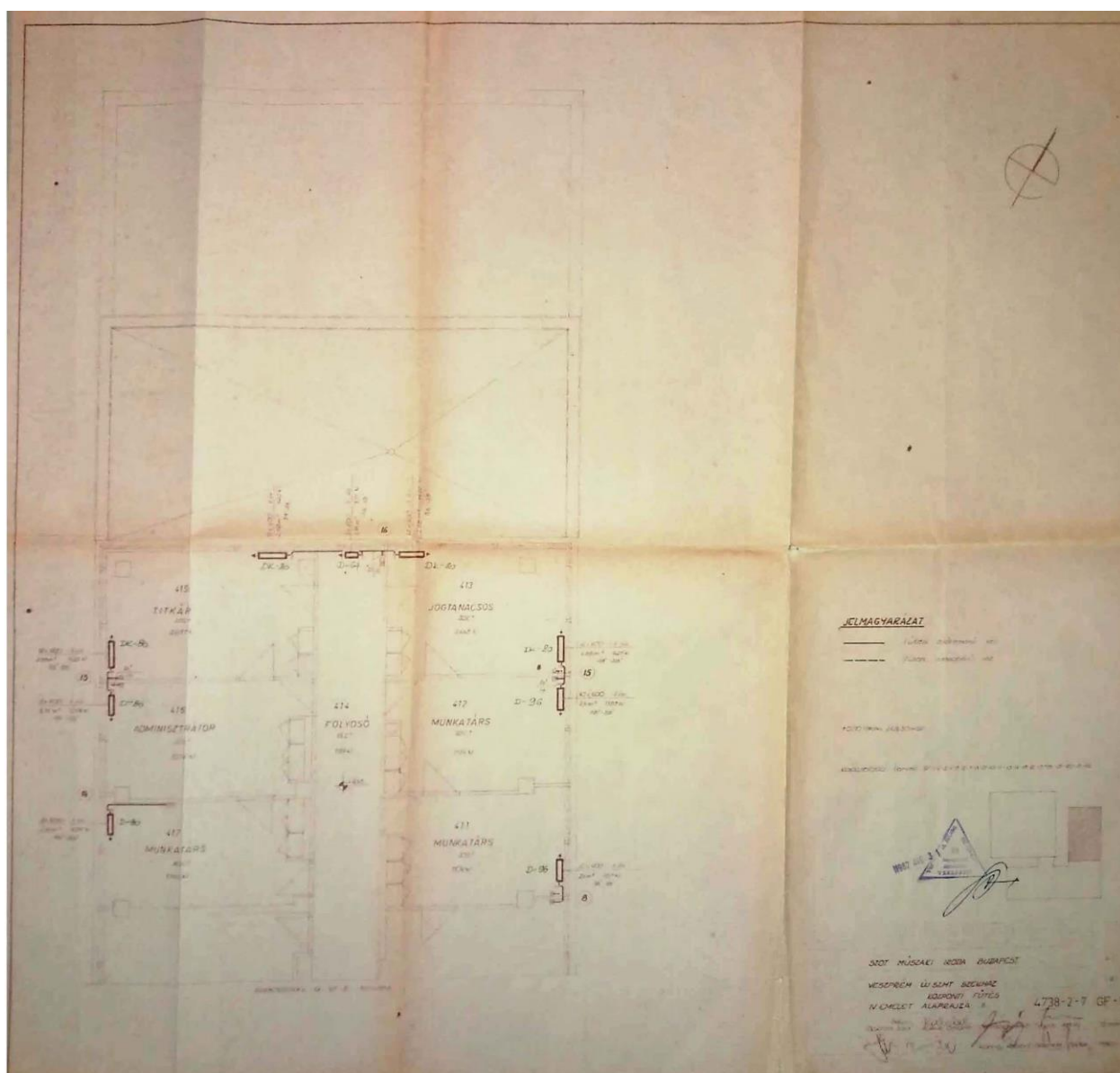
2. EMELETI ALAPRAJZ 1.

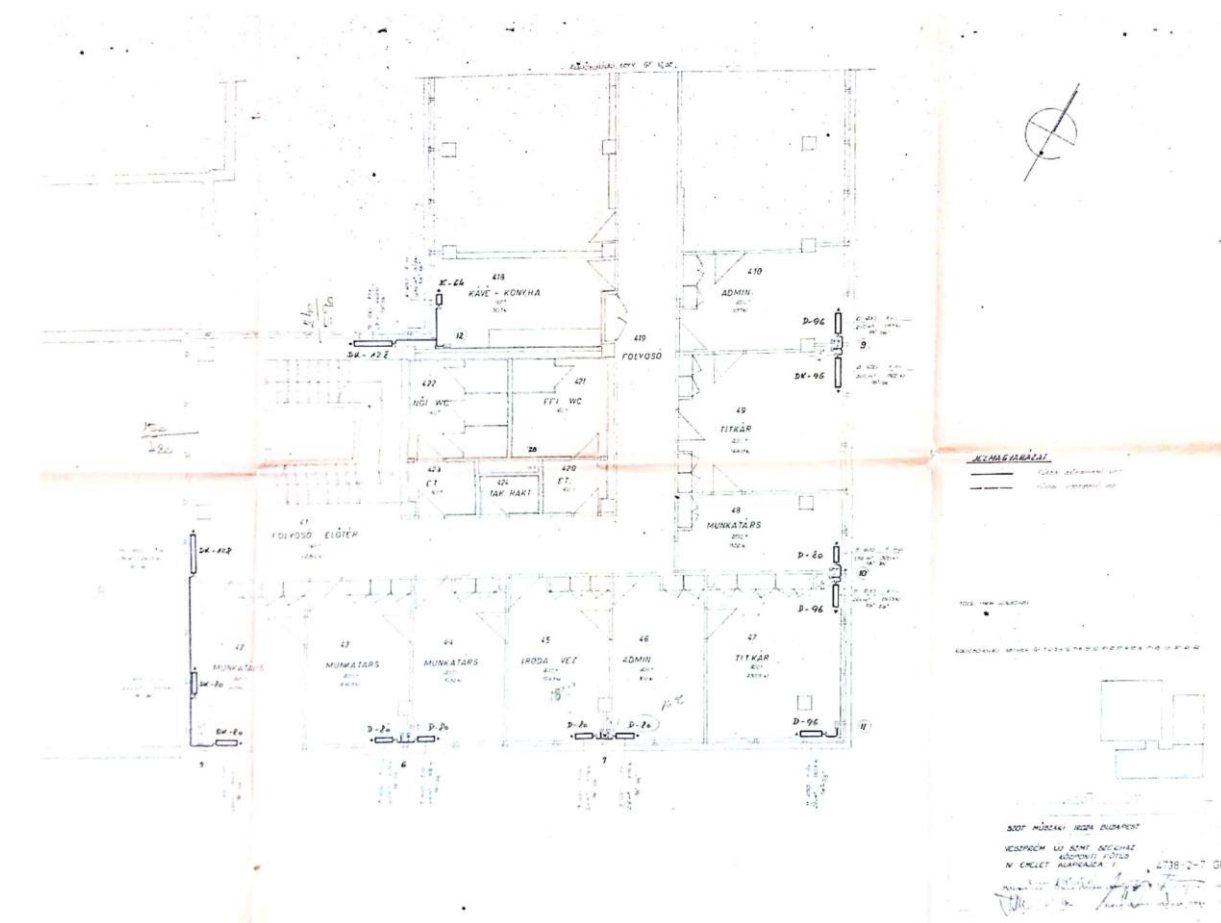
2. EMELETI ALAPRAJZ 2.

3. EMELETI ALAPRAJZ 1.

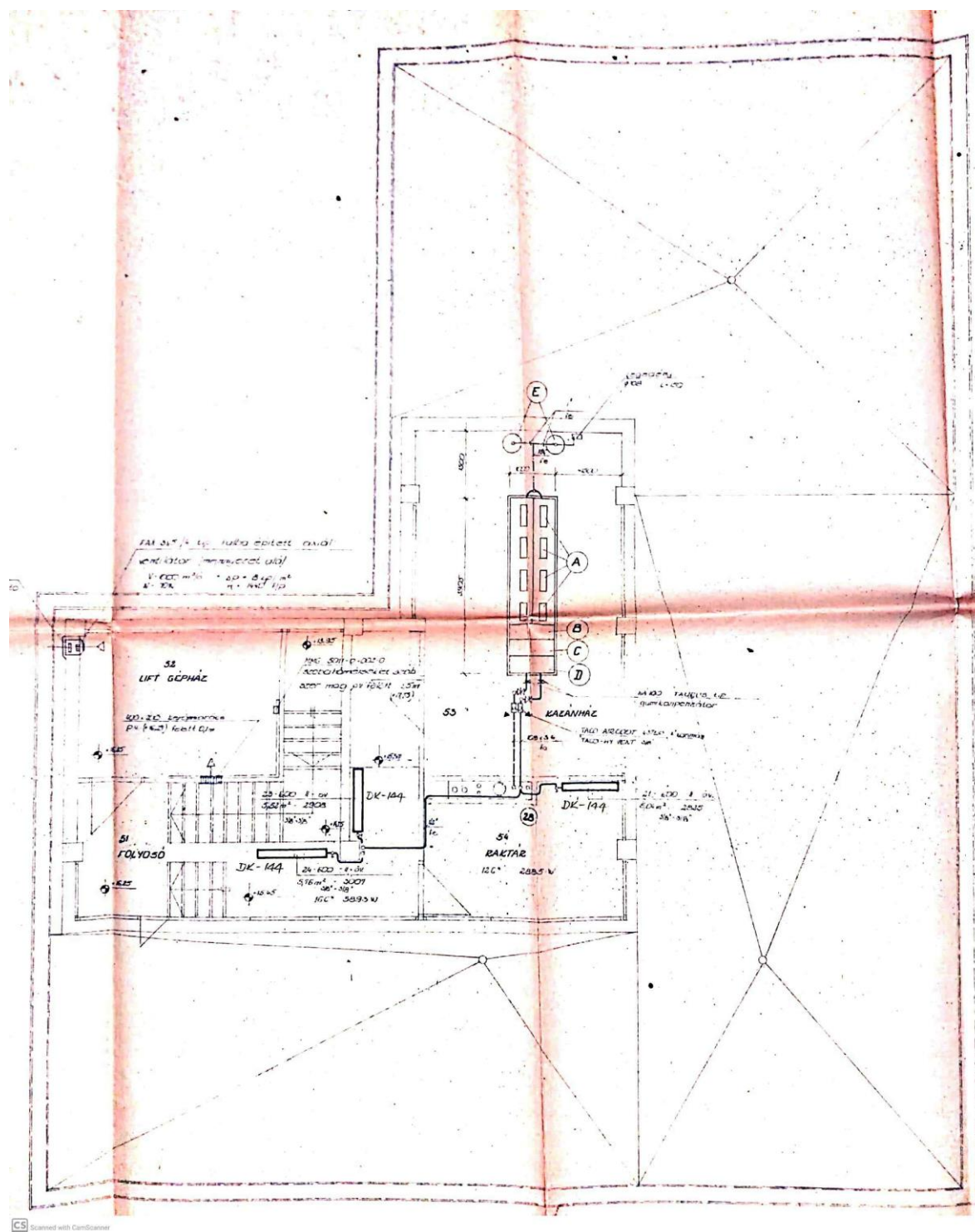
3. EMELETI ALAPRAJZ 2.



4. EMELETI ALAPRAJZA 1.

4. EMELETI ALAPRAJZA 2.

A TETŐSZINT ALAPRAJZA



HELYISÉGLISTA, BÉRLŐLISTA

ALAGSOR

szoba szám	funkciója	területe m ²	ki használja
01	gk. vez.	18,5	ELLŐ EDUSCHO
02	garázs	35,6	SNEYDER TAXI
03	garázs	35,3	↑ MHB AGROBANK - SIMK
04	garázs	35,3	1/2 MGVHÁZ 1/2 M-VEH.
05	mosoda	45,1	↑ MHB AGROBANK - SZMK. MHB
06	műhely	51,3	SNEYDER TAXI
07	öltöző	10,36	- " - TÁHO
08	raktár	10,36	SZMK.
09	irattár	32,9	ELLŐ EDUSCHO
	folyosó	50,75	KOZOT
	vizes blokk	10,20	ELLŐ EDUSCHO
Összesen:		335,67	

FÜLDSZINT

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
014	k. konyha	13,5	KÖZÖS
15	hőelosztó	14,0	SZMK.
16	NÜHELY szektorosító	15,4	SZMK.
19	büfé	50,0	SOLUX
22	apartman	48,0	
23	vendégszoba	16,7	
24	vendégszoba	14,4	SZMK.
25	vendégszoba	15,4	
26	vendégszoba	15,4	
27	orvosi rend.	24,0	- ÜRES SZÜNY
28	női ölt. fürdő	11,9	SZMK.
29	női ölt. fürdő	11,9	
30	akku szoba	5,9	SZMK.
31	tel. központ	17,1	
32	iroda	11,2	MHB.
33	"	11,2	
34	"	12,5	
35	"	12,5	
36	irattár	67,2	
37	raktár	15,9	
38	elektromos	6,0	SZMK.
39	porta	7,9	
	vizesblokk	26,8	KÖZÖS.
	folyosók	218,0	
	csarnok	94,5	
	ÖSSZESEN	757,3	

FÜLDSZINT lépény

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
40	könyvraktár	17,2	műv ház.
41	olvasó	37,7	
42	iroda	13,0	
43	iroda	11,4	ROK.
44	iroda	12,7	
45	iroda	11,4	
46	iroda	12,7	
47	iroda	12,7	
48	iroda	14,0	műv ház. 83,7
49	könyvraktár	141,5	
50	ebédlő-konyha 9,10 x 5,20	129,5	ROK. MŰV HÁZ / 54 m ² SMK
összesen:		413,8	

I. szint lépcső épület

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
130	nagyterem	223,5	GYÖRGY CIABI - RONGYOS
128	galéria	46,7	INTENET JÁNOS - BÉNYÓ
127	klub	53,9	NÁDOR - VADÁSZ
126	kisraktár	19,0	
	vizesblokk	35,6	KÖZÖS.
	ruhatár	40,7	JZMK.
	stúdió előtér	6,15	
	stúdió	13,8	
	gépház	22,0	
	nagycsarnok	156,8	
	összesen	618,15	

I. s z i n t

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
104	k. konyha	14 m ²	KÖZÖS.
105	iroda	15,3	PROVIDENCIA
106	iroda	16,8	SIGNET 92. hely
107	iroda	15,0	SIGNET.
108	iroda	16,1	
109	iroda	16,8	VAT. 2.
110	iroda	15,0	
111	iroda	18,6	
112	iroda	16,7	SIGNET.
113	iroda	13,6	
114	iroda	15,1	SIGNET.
115	iroda	15,1	
116	iroda	13,6	DI. OLAV - DI. HORVAT.
117	iroda	15,1	
118	iroda	14,3	
119	különterem konyha-előtér	45,0	GRMK.
120	-A-B-C kistitkárság	65,8	PROVIDENCIA
121	-A-B-C-D nagytitkárság	117,8	GRMK
123	elnökségi tárgyaló	68,5	1/2 SIGNET.
	folyosók	145,45	1/2 SIGNET.
	vizesblokkok	26,8	KÖZÖS.
	sz. vizesblokk	698,15	

124
29,0 m²
27,5
19,0 m²

85,5 x 1,400 = 119,700
119,625

II. s z i n t

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
204	kávékonyha	14	KOZOS
205	iroda	15,30	MARGE üfő
206	"	16,20	
207	"	15,10	E. üfő
208	"	16,10	MEDOSZ
209	"	18,60	
210	"	16,70	JASAS
211	"	13,60	
212	"	15,10	HVOH
213	"	15,10	FORTUNA
214	"	14,30	DIABÓ 28.
215	"	14,30	KVOH
216	"	20,90	
217	"	11,40	funk. R.
218	"	13,60 + 19,80	
219	előtér	5,50	
	pénztár	7,80	
	gépkönyvelés	15,10	
220	iroda	15,10	ORVOS R.
221	"	15,10	NEHÉZETI ADÜLET
222	"	13,60	KOZALY
223	"	15,10	EDOSZ
224	tárgyaló	76,90	SMK
225	gondnoki iroda	16,70	SMK
	vizesblokk		KOZOS
	női előtér	3,40	
	takarító rakt.	8,90	
		2,20	
	férfi előtér	3,40	
		8,90	
	folyosó	30,20	
	folyosó 220-as iroda előtt	53,00	
	Összesen:	510,90	

119,8

III. s z i n t

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
304	konyha	14	KÖZÖS.
305	tárgyaló	15,30 + 16,80	OTK.
306	iroda	18,60	AKF.
307	"	16,70	} PEDAGÓGUS
308	"	15,10	
309	"	14,30	} KALKER Jachymie'.
310	"	14,30	
311	"	20,90	} HIT.
312	"	11,40	
313	"	13,60 + 19,80	} CETA'N.
314	"	15,10	
315	"	13,60	} LIGA Jachymie'.
316	"	15,10	
317	"	15,10	} ROK.
318	"	15,10	
319	"	16,70	} MUNKAJ TANÁCS.
320	"	18,60	
321	"	15,00	
Vizesblokk női		3,40 + 8,9	} KÖZÖS
Vizesblokk férfi		3,40 + 8,9	
Tisztítószór rkt.		2,20	
Folyosó		39,60	
rövid folyosó		19,50	
ÖSSZESEN:		1001,00	

IV. s z i n t

szobaszám	funkciója	területe m ²	ki használja
404	kávékonyha	14	Kézss
405	Dővek iroda	15,30 + 16,80	M. VÉDELEM
406	nap	18,60	
407	Dővek	16,70	
408		15,10	
409		14,30	KÖZÖS.
Folyosó		19,50	
410		14,30	426,2 m
411		20,90	
412		19,8 + 11,40 = 31,2	
413		18,6	
414		15,10	VARIP
415		13,60	
416		15,10	
417		16,70	KÖZÖS.
Vizesblokk női		3,40 + 8,9	
férfi		3,40 + 8,9	
Takarító raktár		2,20	
folyosó		32	KÖZÖS.
folyosó rövid		14,80	
Összesen:		344,40	

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Budapest utca látképe



környezet, a Budapest utca látképe



környezet, a Budapest utca látképe



környezet, a Budapest utca látképe



környezet, piac



délkeleti és északkeleti homlokzat

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



délnyugati és délkeleti homlokzat



az épület (4073/A helyrajzi szám) délnyugati homlokzat



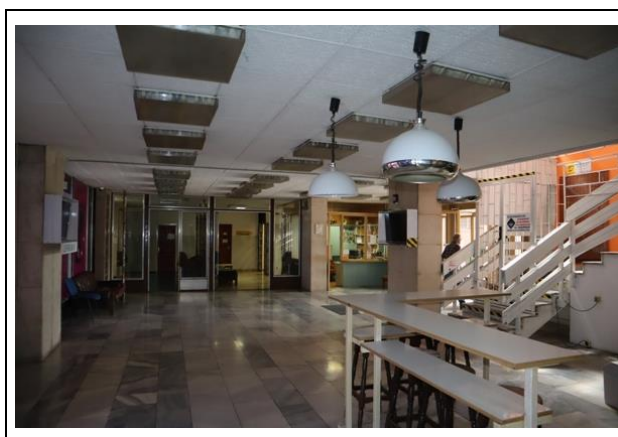
délnyugati homlokzat



északnyugati homlokzat

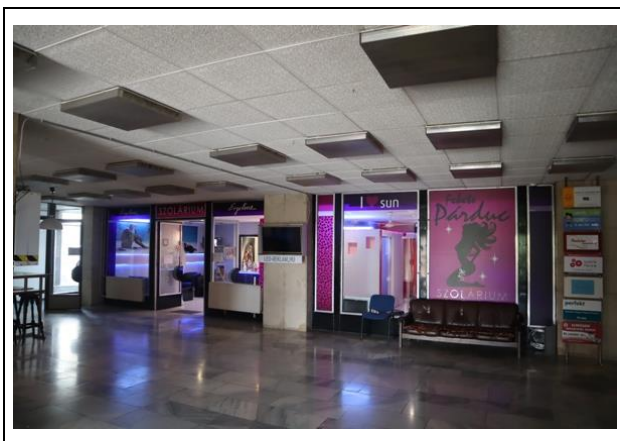


házzszám



földszint, előcsarnok

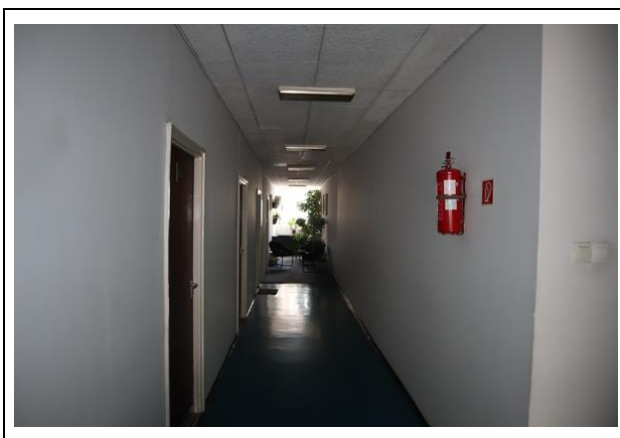
FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



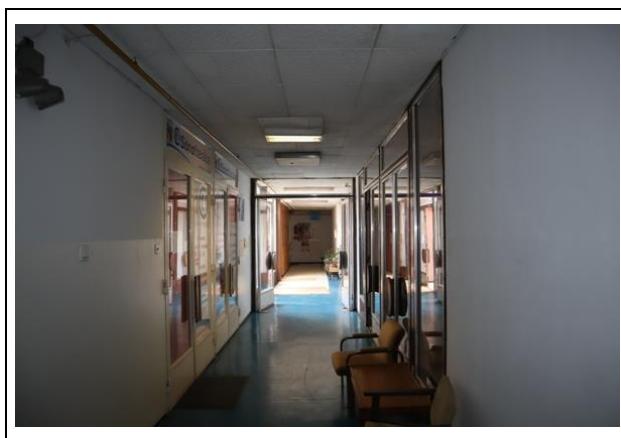
földszint, előcsarnok



földszint, előcsarnok



földszint, folyosó



földszint, folyosó



földszint, iroda

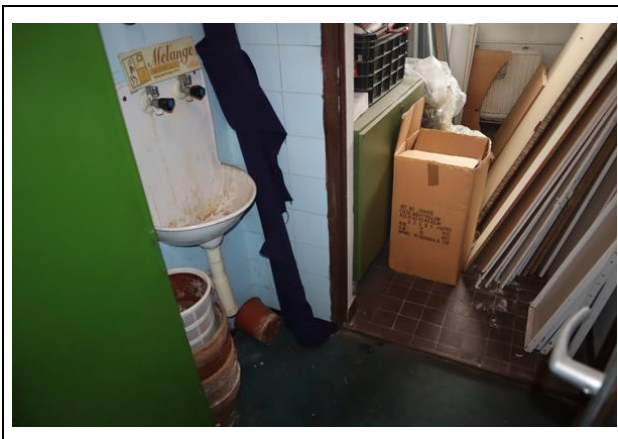


földszint, folyosó-előtér

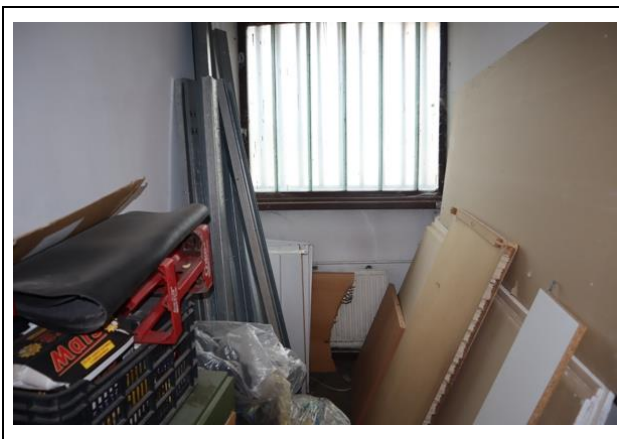
FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



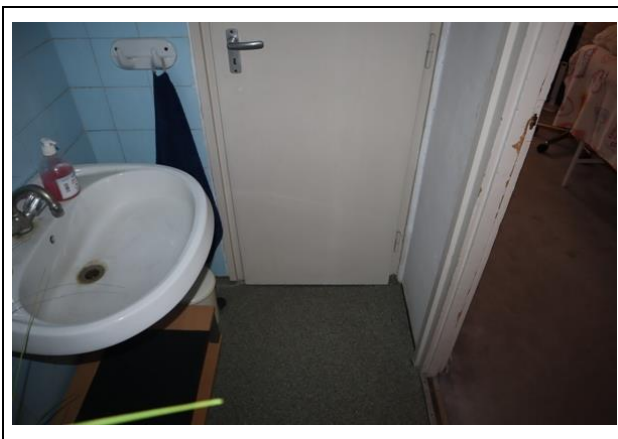
földszint, folyosó-előtér



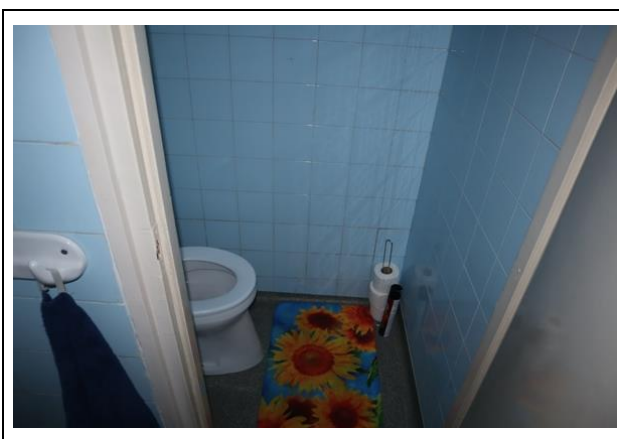
földszint, előtér



földszint, raktár



földszint, mosdó

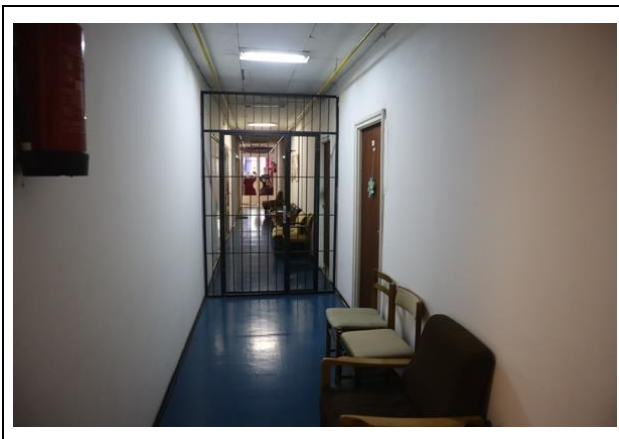


földszint, wc



földszint, zuhanyzó

FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



földszint, folyosó



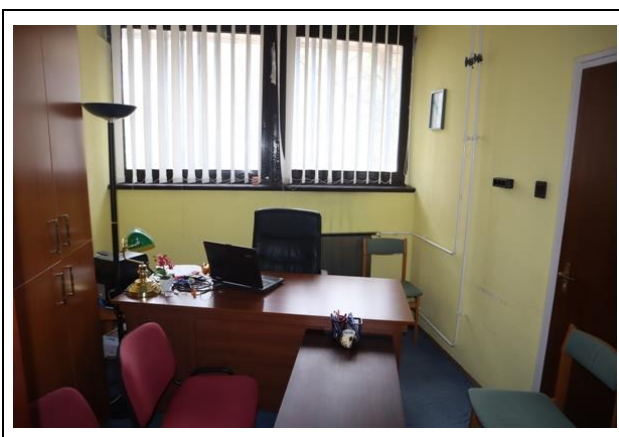
földszint, szoba



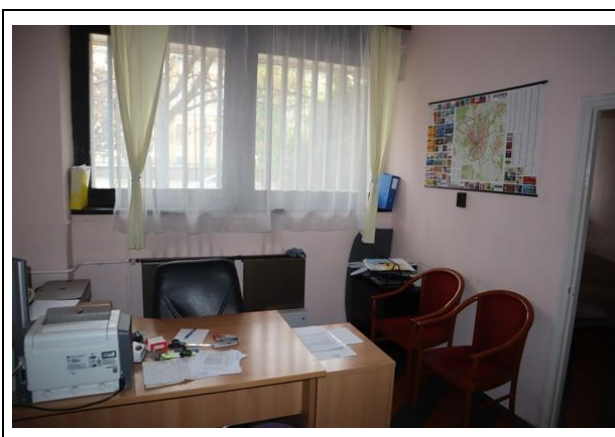
földszint, fürdőszoba



földszint, kávé-konyha



földszint, iroda



földszint, iroda

FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



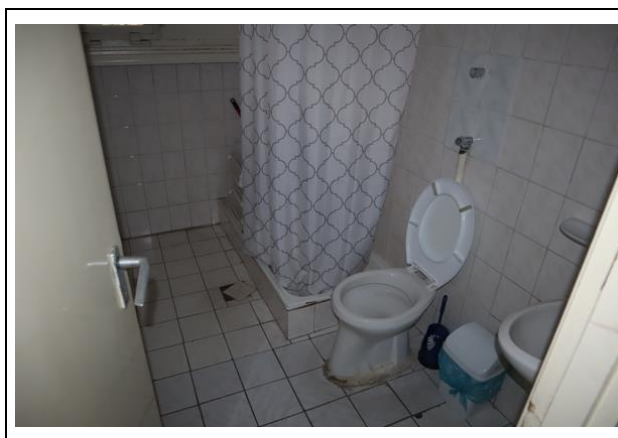
földszint, wc



földszint, wc



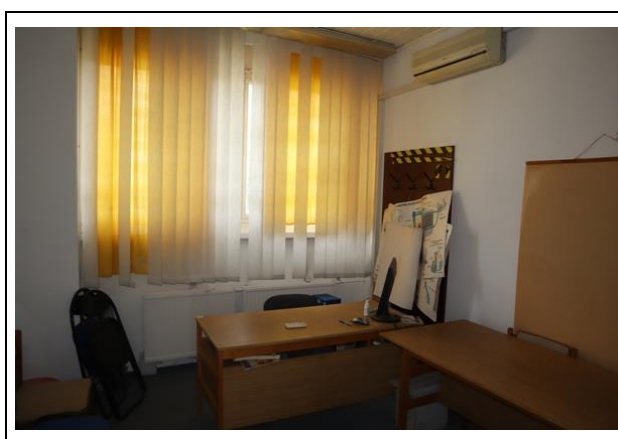
földszint, orvosi váró



földszint, wc-zuhanyzó



földszint, iroda



földszint, iroda

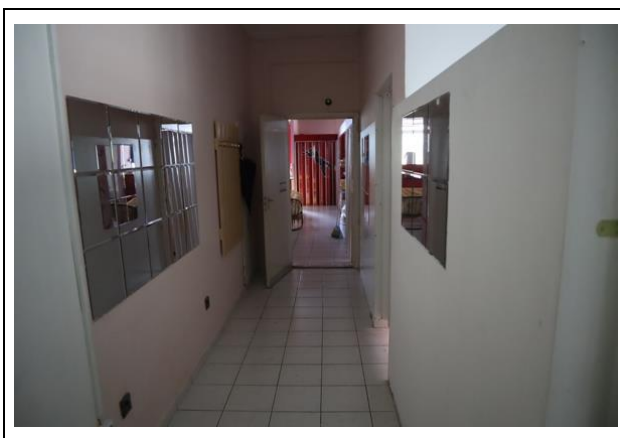
FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



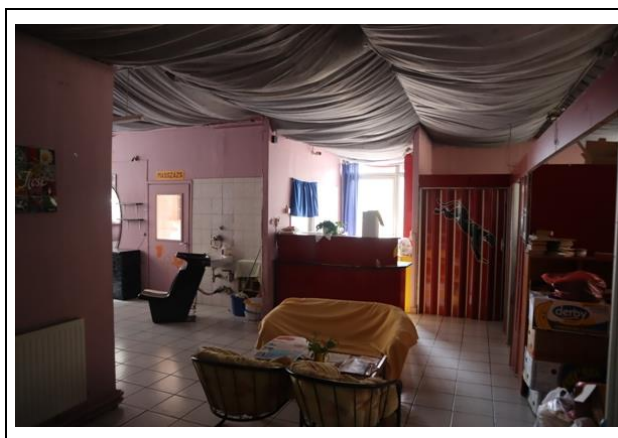
földszint, iroda



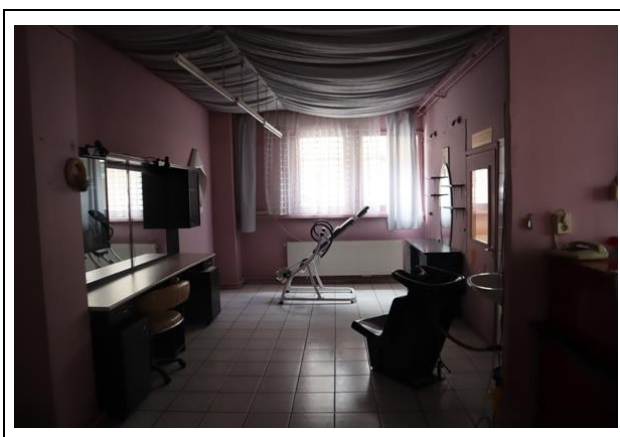
földszint, kozmetika



földszint, kozmetika



földszint, kozmetika

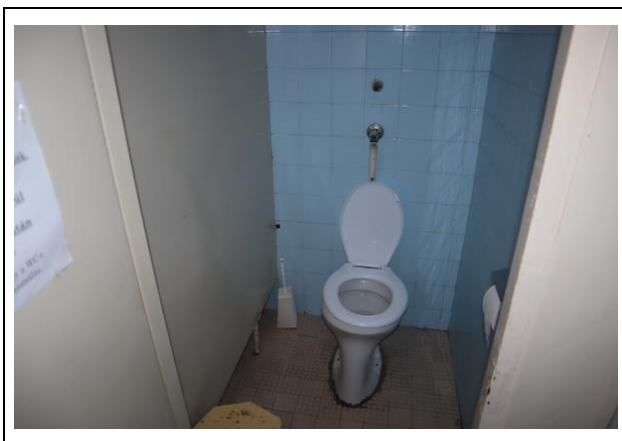


földszint, kozmetika



földszint, kozmetika

FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



földszint, közös vizesblokk



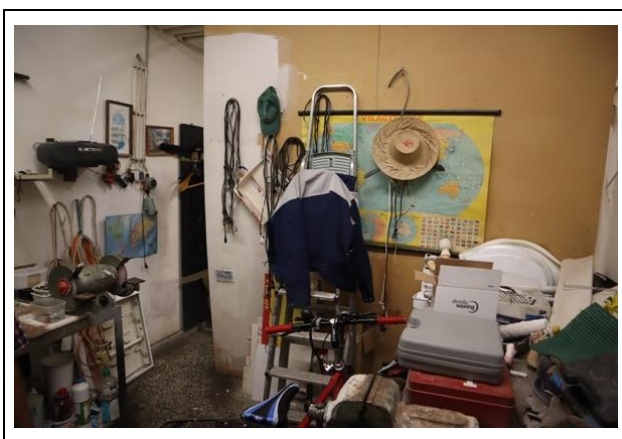
földszint, közös vizesblokk



földszint, közös vizesblokk



földszint, közös vizesblokk



földszint, műhely



földszint, szoba-előtér-fürdő

FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



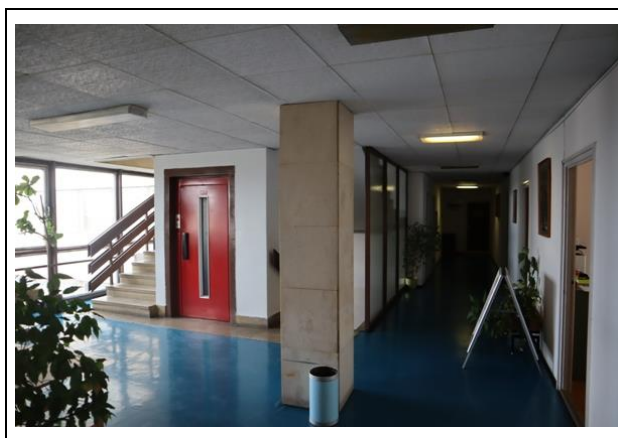
földszint, szoba-előtér-fürdő



földszint, szoba-előtér-fürdő



1. emeleti szintjelzés



1. emelet, folyosó



tárgyaló

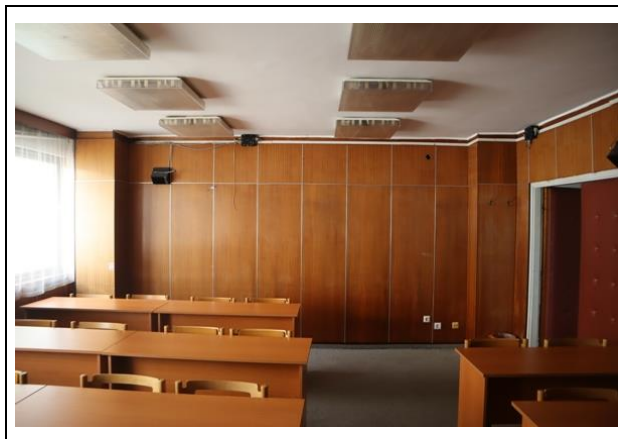


tárgyaló

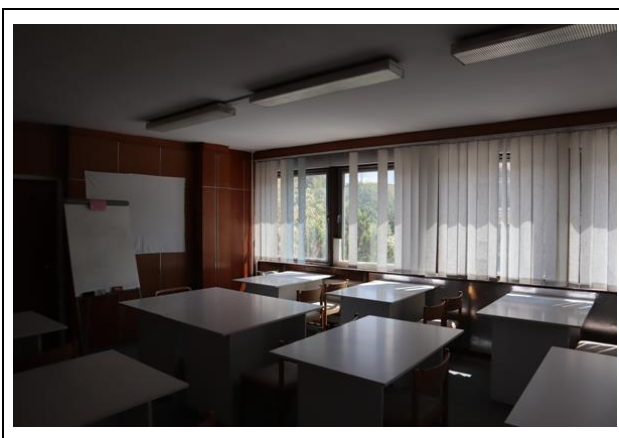
FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



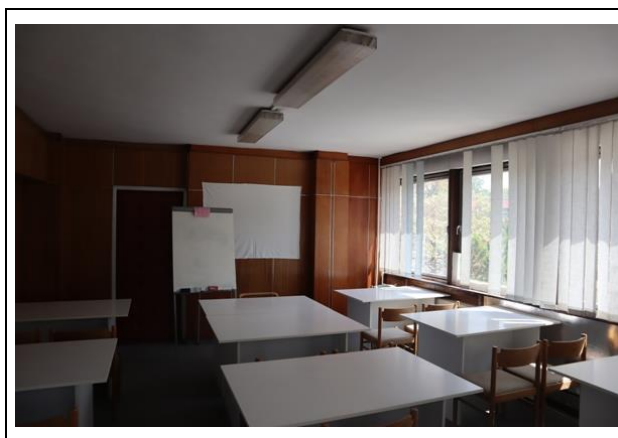
tárgyaló



tárgyaló



tárgyaló



tárgyaló

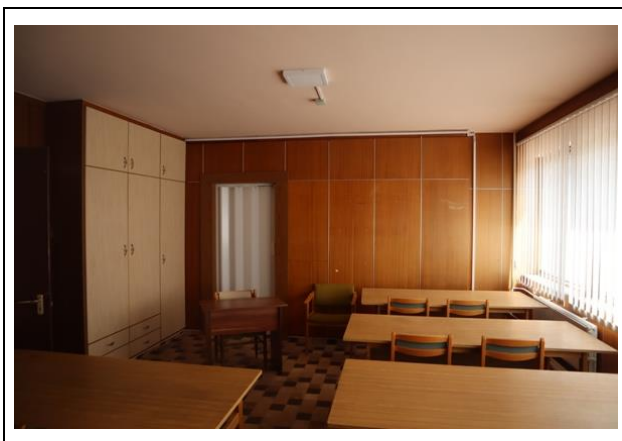


tárgyaló

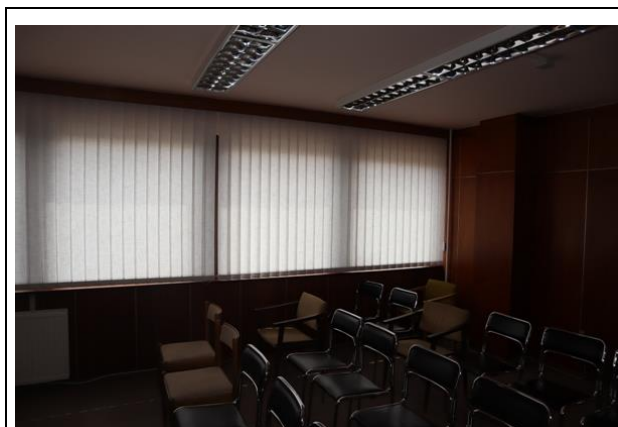


tárgyaló

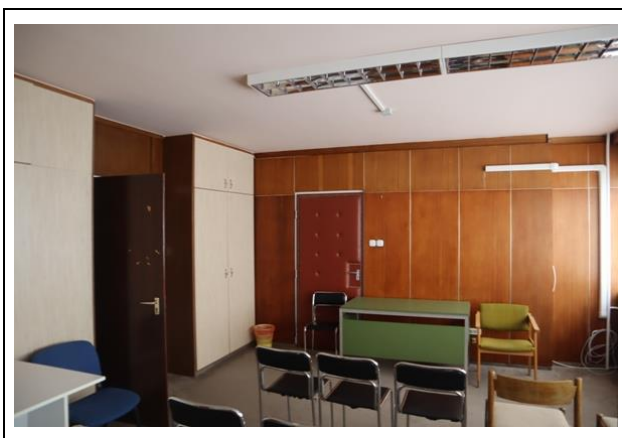
FÉNYKÉPEK 11. OLDAL



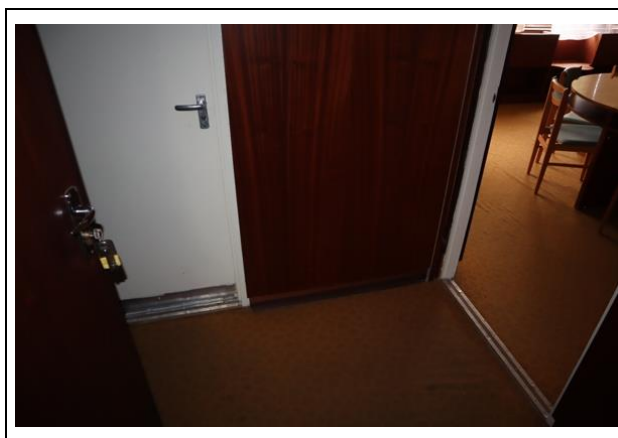
tárgyaló



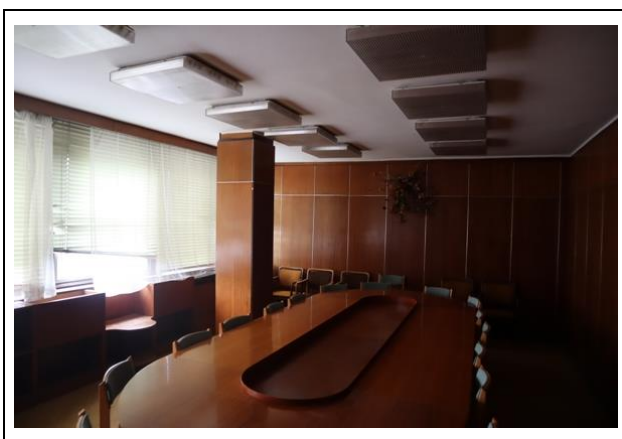
tárgyaló



tárgyaló



előtér

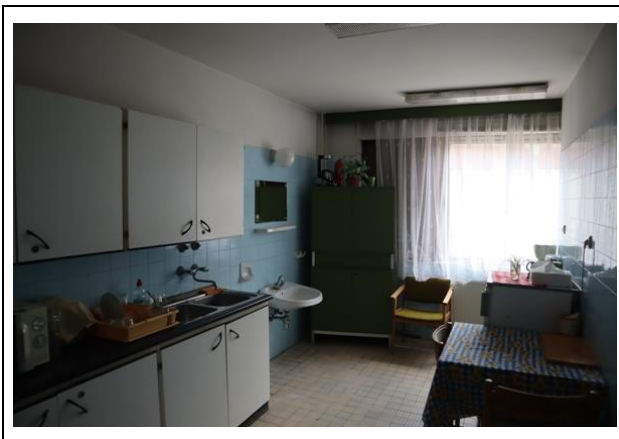


különterem

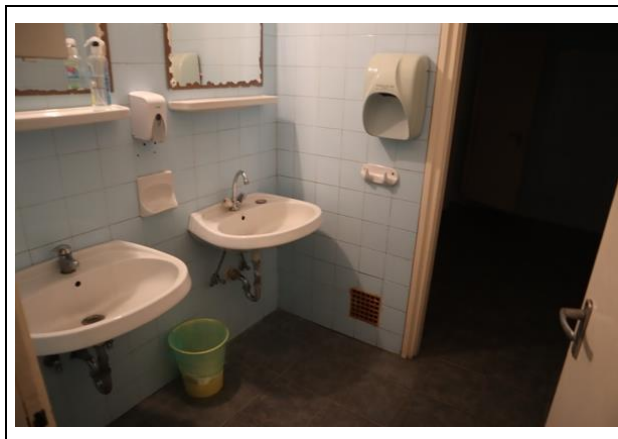


iroda

FÉNYKÉPEK 12. OLDAL



közös teakonyha



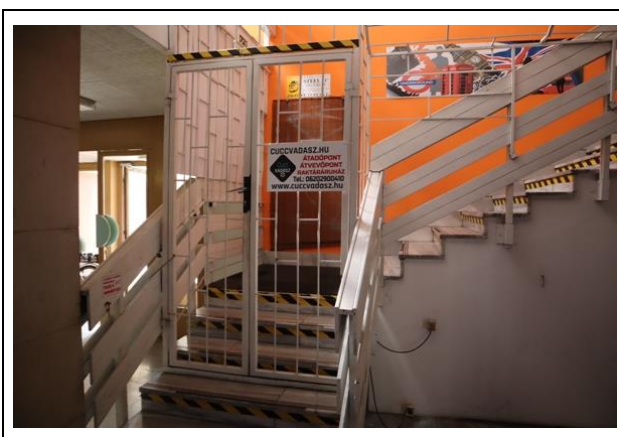
közös vizesblokk



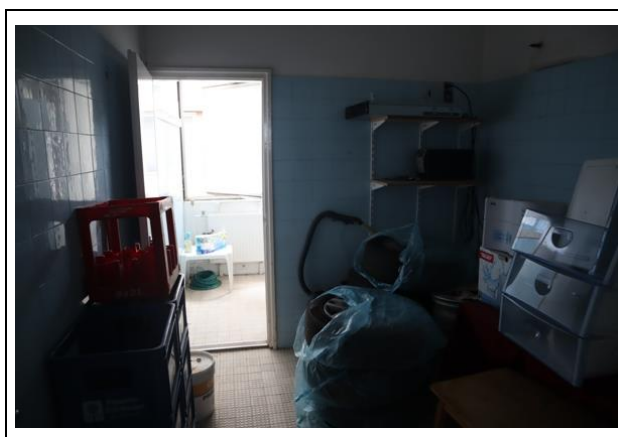
közös vizesblokk



közös vizesblokk

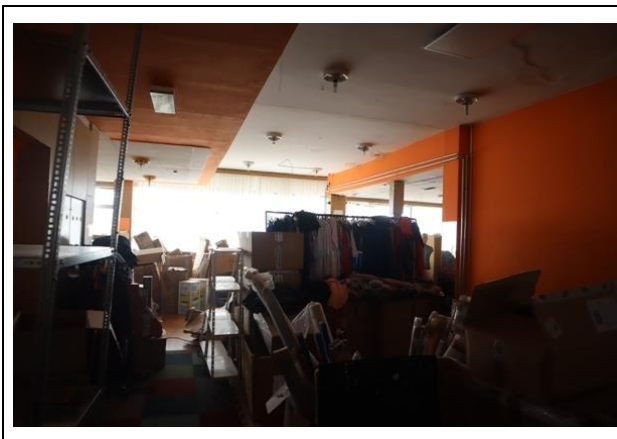


lepény emelet, lépcsőház

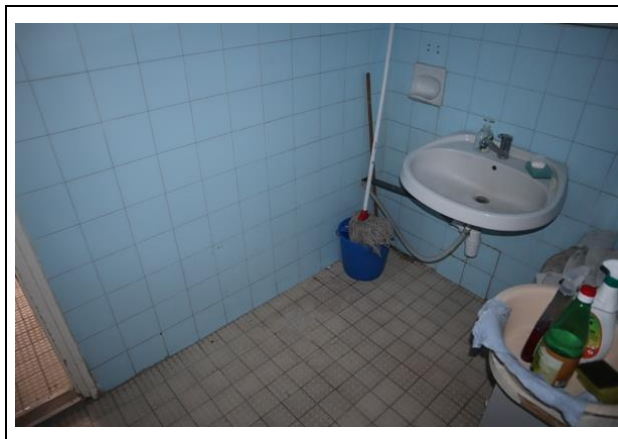


lepény emelet, feldolgozó

FÉNYKÉPEK 13. OLDAL



lepény emelet, étterem



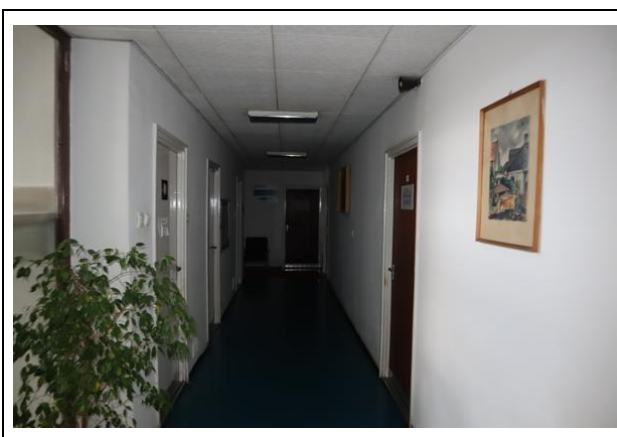
lepény emelet, vizesblokk



2. emeleti szintjelzés



2. emelet, előtér



folyosó

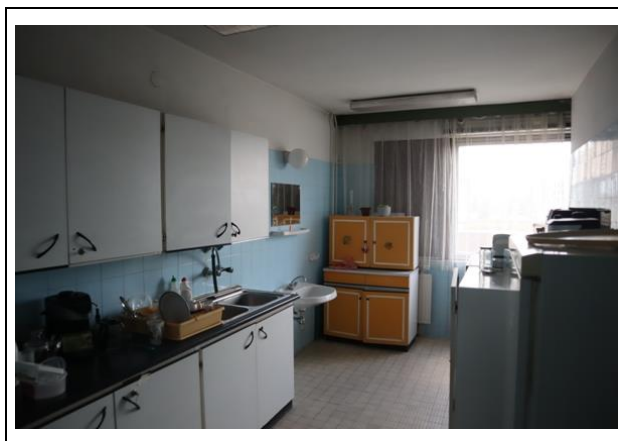


közös vizesblokk

FÉNYKÉPEK 14. OLDAL



közös vizesblokk



közös teakonyha



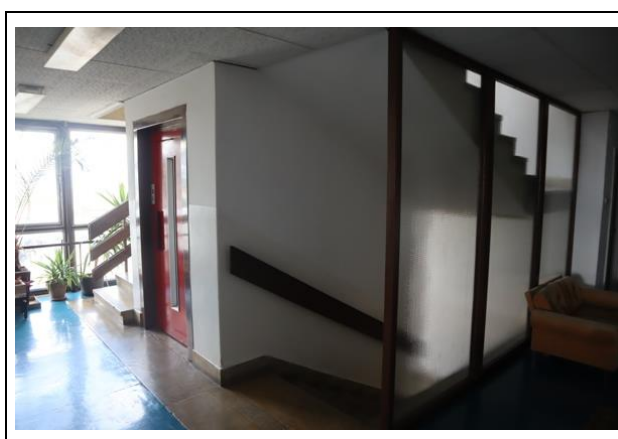
iroda



iroda

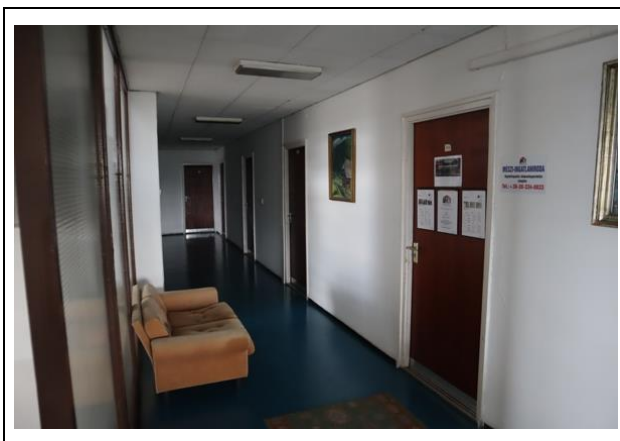


iroda

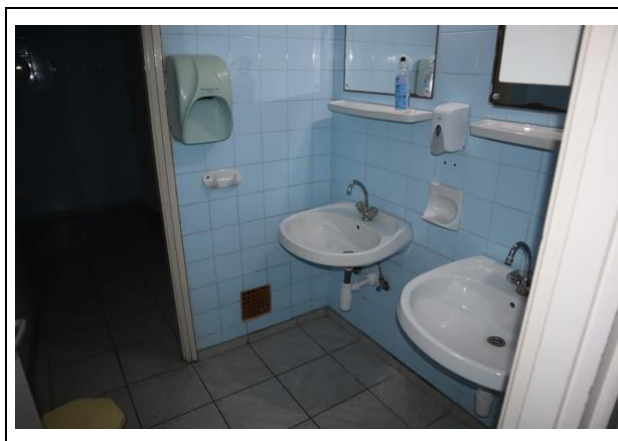


3. emelet, folyosó

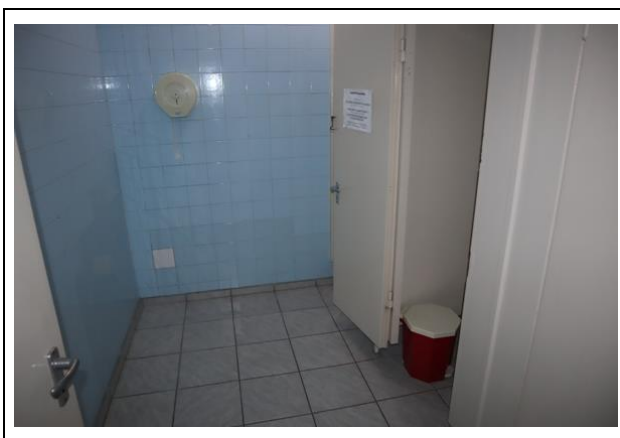
FÉNYKÉPEK 15. OLDAL



folyosó



közös vizesblokk



közös vizesblokk



közös vizesblokk



közös vizesblokk



iroda

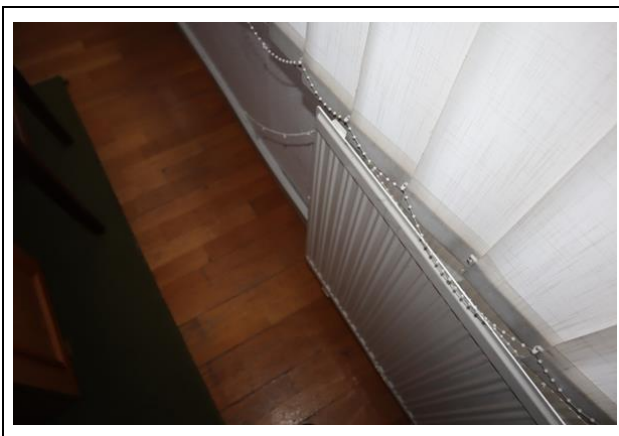
FÉNYKÉPEK 16. OLDAL



iroda



iroda



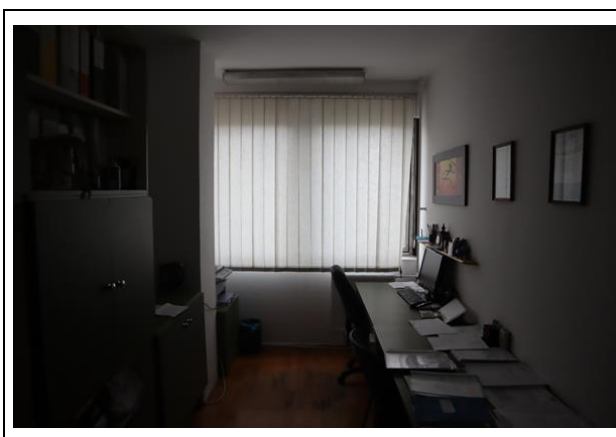
iroda, raditáor



iroda



iroda

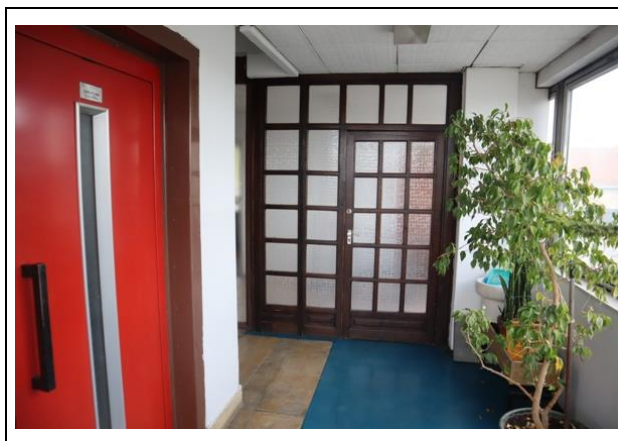


iroda

FÉNYKÉPEK 17. OLDAL



ablakszerkezet



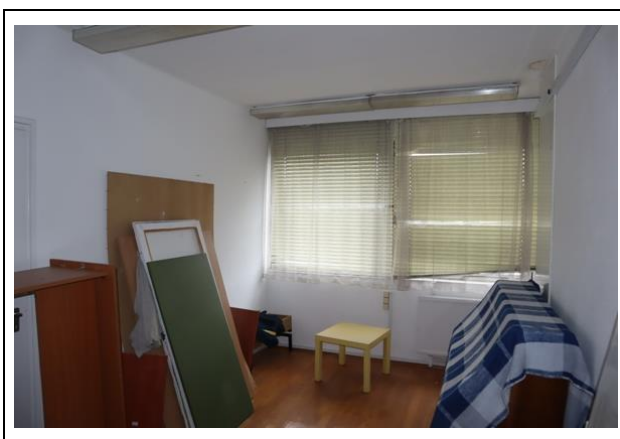
3. emelet, folyosó



folyosó



iroda



iroda

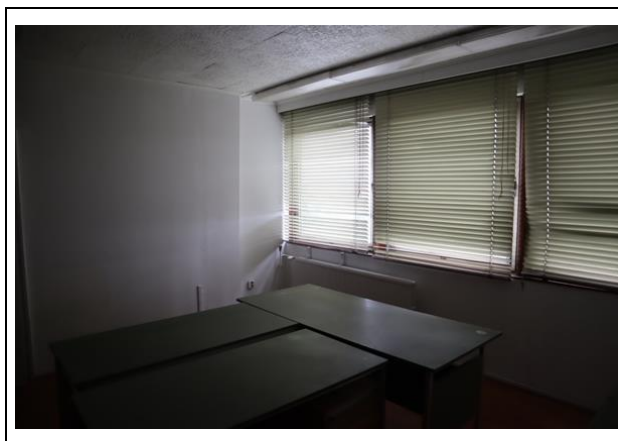


iroda

FÉNYKÉPEK 18. OLDAL



iroda



iroda



iroda



iroda, radiátor



iroda



iroda

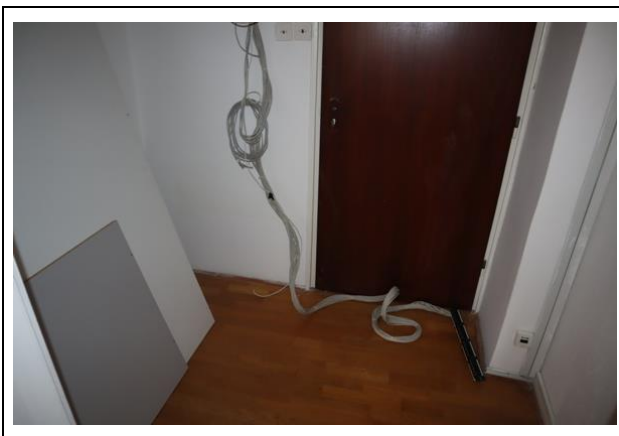
FÉNYKÉPEK 19. OLDAL



iroda



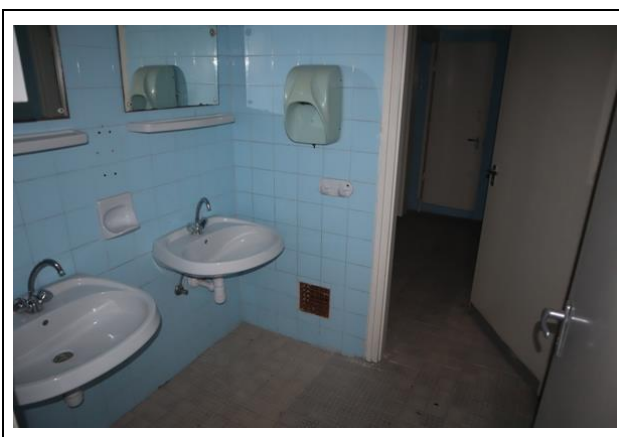
iroda



előtér



konyha



vizesblokk

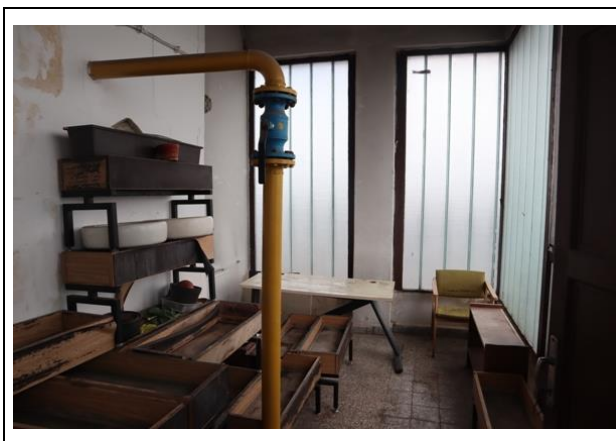


vizesblokk

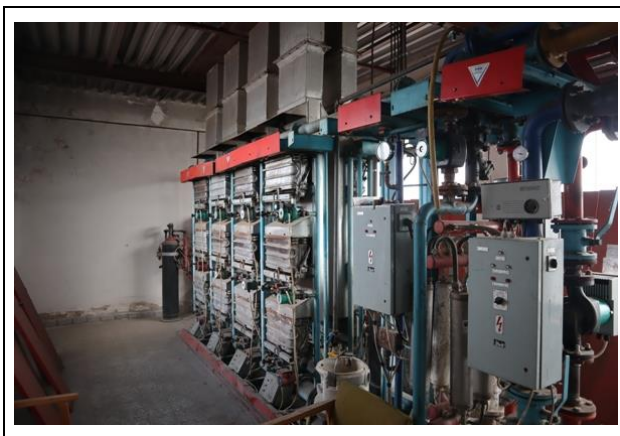
FÉNYKÉPEK 20. OLDAL



tetőszint, lift gépház



tetőszint, raktár



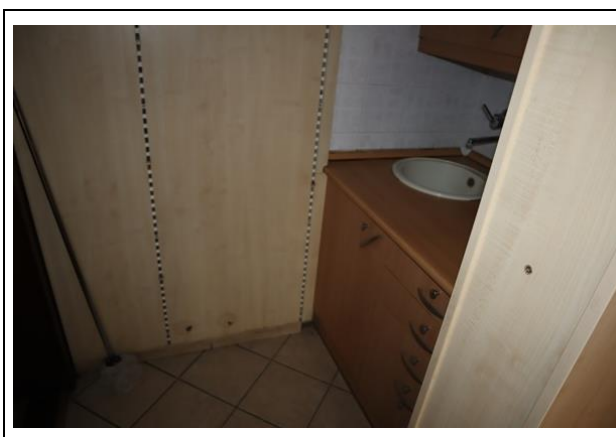
tetőtér szint, kazánház, gázkazánok



alagsori üzlet homlokzata



alagsori üzlet, wc



alagsori üzlet, mosdó

FÉNYKÉPEK 21. OLDAL



alagsori üzlet



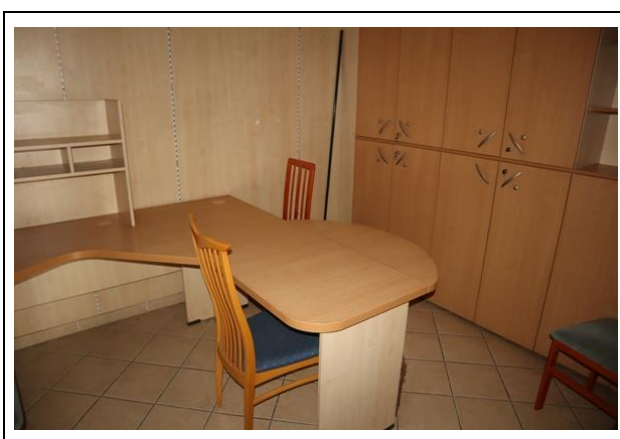
alagsori üzlet



alagsori üzlet



alagsori üzlet



alagsori üzlet