

## **Bérleti díj meghatározása a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére**

a 8200 Veszprém, Hóvirág utca 1. szám alatti, 5045 helyrajzi számú ingatlan  
várható állapotának 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

dr. Rendik Zoltán  
közgazdasági szakokleveles mérnök,  
ingatlanvagyon-értékelő  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Készült 3 példányban  
2 példány megbízói  
1 példány irattár

**BUDAPEST**  
**2021. december 3.**



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft  
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.  
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	3
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	5
2. <u>BÉRLET FOGALMA</u>	5
3. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	6
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	6
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	7
3.3. A jelenlegi, illetve várható állapot leírása	10
4. <u>BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS</u>	13
4.1. Bérleti díj meghatározása	13
5. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	14

## MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Alapterület kimutatás
- Alaprajzok
- Építési tervdokumentáció

**ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

Megbízó neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Ingtalan címe tulajdoni lap szerint:	8200 Veszprém, Hóvirág utca 1.
Címe természetben:	8200 Veszprém, Hóvirág utca 1.
Helyrajzi száma:	Veszprém 5045
Megnevezése:	kivett raktár

Megbízás célja:	várható állapotra vonatkozó hosszú távú várható bérleti díj meghatározása
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	1 ha 3657 m <sup>2</sup>
Felépítmények várható nettó alapterülete:	10977,9 m <sup>2</sup>
Bérbeadott felépítmények várható nettó alapterülete:	9647,41 m <sup>2</sup>
Értékelés határnapja:	2021. szeptember 6.

Elfogadott végső érték:

Hosszú távú várható bérleti díj az építési dokumentációban foglaltak megvalósulása esetén:	<b>49.800.000 Ft/év, azaz</b>
	<b>negyvenkilencmillió-nyolcszázezer forint/év</b>

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

A megállapított hosszú távú bérleti díj az értékbecslés mellékletét képező építési tervdokumentációban foglalt építmények megvalósulása esetén érvényes.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.


Jelen értékbecslés Veszprém Megyei Jogú Önkormányzata megbízásából, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére készült, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, ingatlanvagyon-értékelő 07021/2014; OKJ 54 3439 02 (PMIVÉK 1457/2007)
-------------------	---

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
BB: 10102244-05684100-01003002 .....

  
dr. Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

## 1. ELŐZMÉNYEK

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8210 Veszprém, Pf.: 1042) 2021. július 29.-én bízott meg, hogy a 8200 Veszprém, Hóvirág utca 1. szám alatt található, Veszprém 5045 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett raktár” megnevezésű ingatlan bérleti díj meghatározását végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés fordulónapja: 2021. augusztus 11.

A helyszíni szemle során az ingatlan területére és az épületekbe történő bejutást a Megbízó képviselője biztosította.

## 2. BÉRLET FOGALMA

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.” A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

A bérelt mindig a dolog használatának időleges átengedését jelenti. A bérlet tárgya lehet bármilyen dolog, vagy jog, amely alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni. A használat átengedése, de a rendelkezési jog megtartása mellett lehet szó bérletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó.

**A bérleti szerződés alanyai:** A bérbeadó és a bérlő

**A felek jogai és kötelességei**

A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja. A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a bérlet telje tartama alatt a bérelt dolog alkalmas a szerződésszerű használatra, és a szerződés előírásainak mindvégig megfelel.

A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő a bérelt dolgot a bérlet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek semmiféle joga, vagy követelése nincs ami a bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat.

Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állapotát ellenőrizhesse. Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződés szerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt.

A bérbeadó számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át.

A bérlő legfontosabb kötelessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

A bérfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni.

A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

#### A bérlet megszűnése

Bekövetkezik:

- a szerződésben kikötött idő elteltével
- a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével
- dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérlet határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja.

### 3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

#### 3.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2021. szeptember 10.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Hóvirág utca 1.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	5045

##### I. rész

Terület megnevezése	Kivett raktár
Területe:	1 ha 3.3657 m <sup>2</sup>

##### II. rész

II/8	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos

Jogosult neve:	Magyar Állam
Jogosult címe:	-
A rábízott állami vagyron felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja.	

### III. rész

III/1	
Önálló szöveges bejegyzés az I. részben kivett megnevezés változás kórházról raktárra.	

III/4	
Vezetékjog:	A vázrajz szerinti 18 m <sup>2</sup> területre.
Jogosult neve:	E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
Jogosult címe:	9021 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

#### Megjegyzések:

A tulajdoni lap III/4. bejegyzése alapján, az ingatlan 18 m<sup>2</sup> nagyságú területe vezetékjoggal érintett, amely az E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt-t illeti. Megítélésünk szerint, a bejegyzett vezetékjog nem korlátozza az ingatlan jelenlegi hasznosíthatóságát, valamint a teljes területhez mérve elhanyagolható részét érinti, ezért nem alkalmaztunk értékmódosító tényezőt az értékelés során.

### 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

#### A település leírása

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 főút 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.

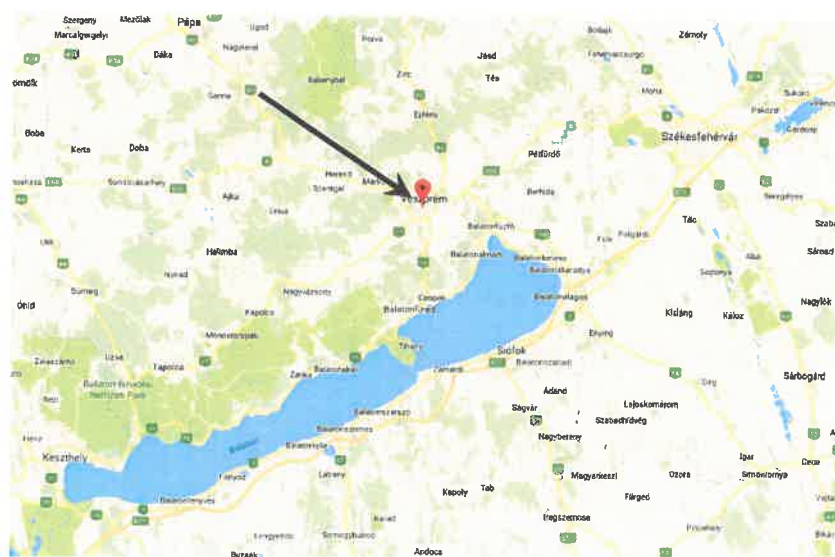
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A rendszerváltozást követő néhány évben Veszprém is megsínylette a gazdaság szerkezeti átalakulásának hatásait. A megye legtöbb nehézipari üzemének bezárásával a városban kiépült tudományos-kutatási infrastruktúra jelentős része is válságba 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 pénzügyintézetek 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 folyamatos fejlesztése, és 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 település országon belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:



A település régió belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:

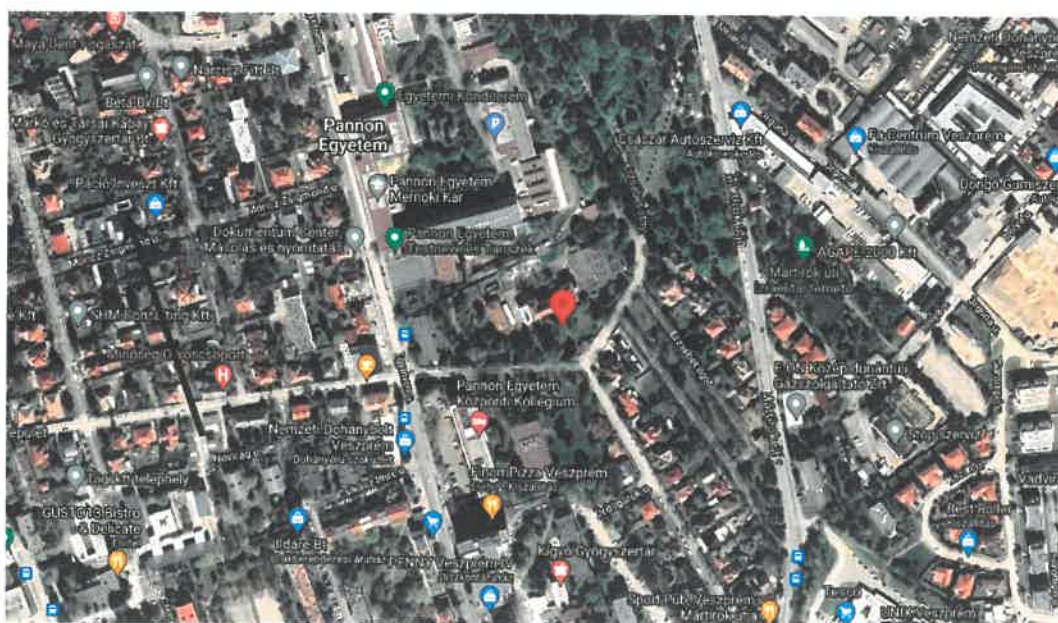
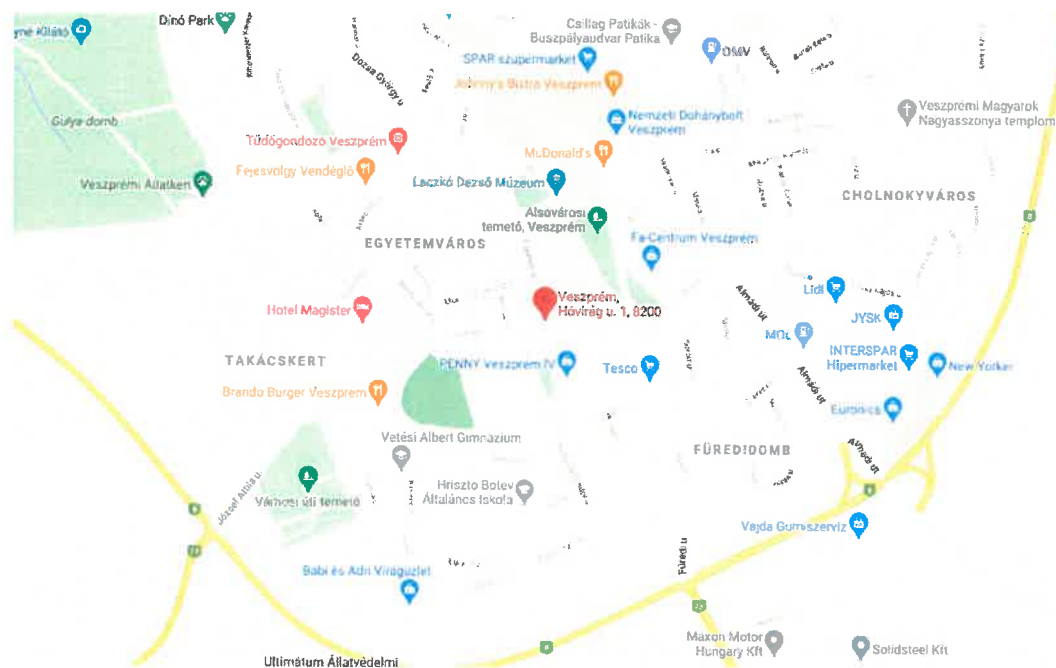




### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolat

Az értékelt ingatlan Veszprém Egyetemváros városrészén, a település központjától D-i irányba, attól mintegy 1,2 km távolságra helyezkedik el. Területét a Hóvirág utca, a Hóvirág köz, az Egyetem utca, illetve a Pannon Egyetem határolja. Megközelíthetősége mindvégig jó minőségű, aszfaltozott burkolatú úton lehetséges. Az ingatlan környezetében jellemzően lakó, illetve oktatási rendeltetésű ingatlanok helyezkednek el.

Tömegközlekedéssel könnyedén megközelíthető, közvetlen közelében több autóbusz-megálló is található, Veszprém vasúti megállóhelytől való távolsága kb. 4 km. Az ingatlan Veszprém belüli elhelyezkedését a következő térkép és műholdfelvétel szemlélteti:



***Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai***

Az értékelt ingatlanhoz tartozó telek szabálytalan alakú, megközelítőleg sík terepfelszínű, ÉK-DNy-i hossztengetű, teljes hosszban kerített. A telek alakját a következő térképrészlet szemlélteti:

***Infrastrukturális ellátottság***

Az alapellátást biztosító szolgáltatási hálózat, a kereskedelmi, egészségügyi, oktatási, kulturális és közigazgatási létesítmények a város központjában megtalálhatóak. Bevásárlási lehetőséget a közelben található kisebb boltok, illetve bevásárlóközpontok biztosítják.

***Közműellátottság***

Az értékelt ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

***Környezetvédelmi helyzet, engedélyek***

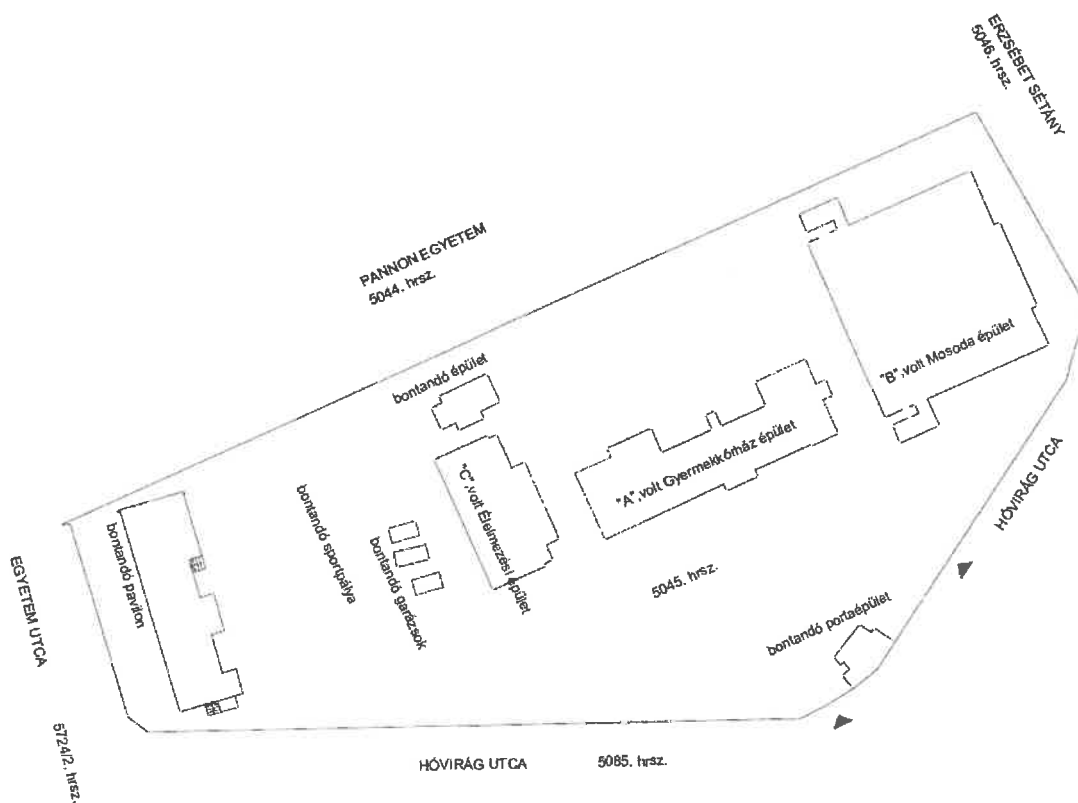
Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

**3.3. A jelenlegi, illetve várható állapot leírása**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata, az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programhoz kapcsolódva, az ingatlanon meglévő három épület hasznosítását, felújítását, bővítését tervezi megvalósítani.

Az önkormányzat a volt gyermekkorház meglévő helyi védett épület átalakításának, bővítésének és felújításának során a helyi sportegyesületeknek, táncművészeti csoportoknak, balettintézetnek helyet biztosítva, új mozgásművészetekkel kapcsolatos tevékenységek befogadására alkalmas terek és helyiségek kialakítását tervezi megvalósítani.

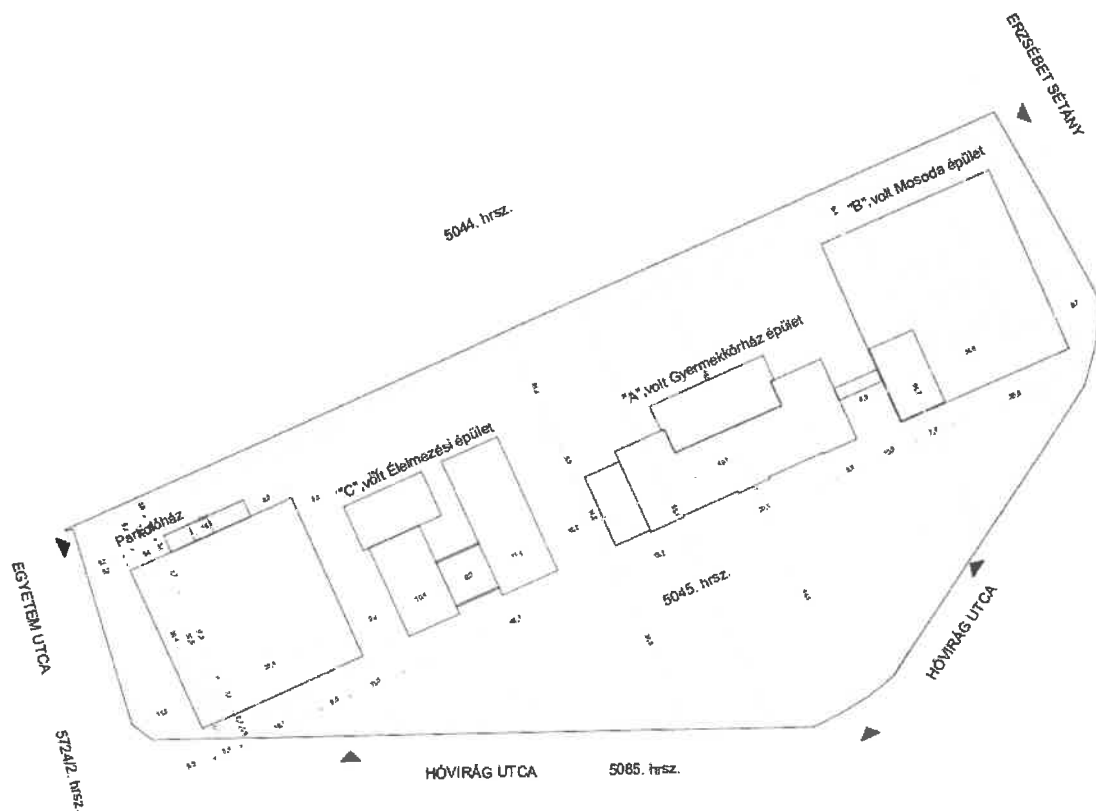
A volt mosodaépület felújításával és átalakításával gyermekfoglalkoztató és játszóház valamint falmászóközpont létrehozása a cél. A volt konyhaépület átalakítása, bővítése, és felújítása során a katolikus szeretetszolgálat közreműködésével mozgásukban súlyosan korlátozott gyermekek rehabilitációját szolgáló épület kialakítása fog megvalósulni. Az ingatlan kert és tájépítészeti elemekkel történő megújítása három fontos célkitűzés mellett valósul meg: az Egyetem utca és az Erzsébet sétány összekötése egy új, a teljes területet összefogó, kelet-nyugati irányú gyalogos útvonallal; a volt gyermekkórház épületétől északi irányban új rendezvények befogadására alkalmas terület kialakítása és a meglévő angolpark szerű kert teljes megújítása. A fenti, összetett fejlesztési program parkolási igényeinek kielégítésére, az ingatlan nyugati részén többszintes, felszín feletti parkolólétesítmény kialakítása tervezett. Az ingatlanon található felépítmények beruházás előtti, illetve várható állapotát a következő helyszínrajzok szemléltetik:



A helyszíni szemle tapasztalatai alapján az értékelt ingatlan területe jelenleg nem karbantartott, elhanyagolt. Növényzete burjánzó, gazos, gyomos, az ingatlanon történő közlekedést helyenként akadályozza. Az ingatlan területén több, az ingatlan-nyilvántartásban is szereplő felépítmény található, melyeknek általános műszaki állapota rossz, elhanyagolt, részben bontandó. Az épületek nyílászárói részben hiányoznak, részben erősen sérültek, károsodottak, funkciójuk ellátására alkalmatlan állapotban vannak. Tetőszerkezetük és héjalásuk a karbantartás hiányának következtében funkcióját csak korlátozottan képes betölteni. A beruházás keretein belül teljeskörű felújításra és átalakításra kerülő „A”, „B” és „C” betűjelű

épületek általános műszaki állapota, bár a bontandó felépítményeknél kedvezőbbnek mondható, ugyancsak rossz, gyenge.

A bérbeadás tárgyát, így jelen értébecslés tárgyát a lenti, várható állapotot bemutató helyszínrajzon a „Parkolóház”, „A” volt Gyermekkorház épület”, illetve „B” volt Mosoda épület” névvel szereplő felépítmények beruházás elkészültével kialakuló, várható állapota képezi. A „C” volt Élelmezési épület” megnevezésű felépítmény, bár felújítása a beruházás része, a megbízásnak nem képezi részét, így bérleti díja nem került meghatározásra.



A megbízás értelmében a bérleti díj meghatározását a helyszínrajz szerinti várható állapot figyelembevételével végeztük. Az értékképzés alapjául szolgáló területi adatokat a következő táblázat ismerteti:

Épület megnevezése:	Bérbeadható:
„A” volt Gyermekkorház épület	2144,58 m <sup>2</sup>
„B” volt Mosoda épület	2878,83 m <sup>2</sup>
Parkolóház	159 db parkolóhely

A helyiségek elrendezését és területi adatait a mellékletben elhelyezett alaprajzok és helyiségkimutatások ismertetik.

## 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

### 4.1. Bérleti díj meghatározása

A várható éves bérleti díj meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A várható éves bérleti díj megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az ingatlan várható állapotában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

Veszprém Megyei Jogú Város önkormányzata megbízott a Veszprém belterület 5045 helyrajzi számú ingatlan az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programhoz kapcsolódó beruházások befejeztével elért várható állapotára vonatkozó bérleti díjának meghatározására. A bérleti díj mértéke jelen ingatlan esetében jelentősen eltér a piaci alapú bérbeadás esetén indokolt értékektől, mivel Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata a megbízás tárgyát képező felújított felépítmények hasznosítását a rendelkezésre álló információk szerint az Önkormányzat és kulturális célú, EKF tartalmú hasznosítási céljaihoz kapcsolódóan, azokat támogatva tervezi megvalósítani. A kulturális célú, EKF tartalmú hasznosítási célból adódóan a bérbeadott területek helyszínén az üzemidő jelentős részében közösségi, kulturális, művészeti, illetve parkoló célú tevékenységek is kerülnek megvalósításra, ami miatta a tervezett beruházás utáni használat korlátozott, ennek megfelelően a jövőbeni bérleti díjjal kapcsolatosan a piaci bérleti díjakhoz képest szerényebbek az elvárások. A tevékenységből adódóan a bérbeadott területek helyszínén az üzemidő 80%-ában közösségi, kulturális, művészeti, illetve sport célú tevékenységek kerülnek megvalósításra, valamint az üzemeltető a helyszínek hozzáférhetőségét egyenlő módon mindenki számára biztosítani köteles. A volt gyermekkórház meglévő helyi védett épület átalakításának, bővítésének és felújításának célja a helyi sportegyesületeknek, táncművészeti csoportoknak, balettintézetnek helyet biztosítva, új mozgásművészetekkel kapcsolatos tevékenységek befogadása, míg a volt mosodaépület felújításával és átalakításával gyermekfoglalkoztató és játszóház valamint falmászóközpont létrehozása a cél. Az új építésű parkolóház rendeltetése a fenti, összetett fejlesztési program parkolási igényeinek kielégítése. A támogatási célhoz kapcsolódó kulturális és közösségi célú hasznosítási elvárások alapján, valamint a beruházás jellegéből fakadó adottságok a megbízás tárgyát képező felépítmények hasznosítási lehetőségeit és jövedelemtermelő képességét nagymértékben korlátozzák, ezáltal indokoltá válik a leírt tényeket csökkentő tényezőket figyelembe venni. A várható bérleti díj meghatározása során kiindulási alapként a megfogalmazott üzemeltetési célkitűzésekhez hasonló céllal, közösségi és kulturális módon üzemeltetett, jellemzően önkormányzati, illetve állami tulajdonú ingatlanok bérbeadásából keletkező adatokat használtunk. A parkolóházat érintő számítások alapját a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott, veszprémi parkolóházakkal kapcsolatos kihasználtsági, illetve árazási adatokat tartalmazó dokumentum

képezte. A parkolóház esetében a kialakítandó 159 db parkolóhely közül a 4 db mozgássérült, illetve a 4 db elektromos járműveknek szóló helyet a jövedelemtermelés szempontjából nem vettük figyelembe, így 151 db parkolóhellyel számoltunk. A számítások során három, 70%-os kihasználtságú délelőtti, 15%-os kihasználtságú délutáni, illetve ugyancsak 15%-os kihasználtsággal rendelkező éjszakai időszakokkal kalkuláltunk, a nappali parkolási díj mértékét hasonló, veszprémi parkolóházak adatai alapján 400 Ft/óraban határoztuk meg. Az éjszakai időszak díjszabásának alapjául ugyancsak veszprémi parkolóházak adatai alapján éves bérleti díjként 100.000 Ft/év összeget határoztunk meg. A parkolóház üzemeltetési költségeinek számítása során a piac kiszámíthatatlanságának ellensúlyozása érdekében a várható költségszintet a bevétel arányában, annak 50%-ában határoztuk meg, a bérbevevő által elvárt haszonkulcs mértéke számításaink során 10%. A meghatározott bérleti díj mértékét a következő táblázat tartalmazza:

<b>Parkolóház éves bérleti díjának meghatározása</b>	
normál parkolóhelyek száma (db)	151
mozgássérült + elektromos parkolóhelyek száma (db)	8
délelőtti kihasználtság (6-12 óra)	70%
délutáni kihasználtság (12-18 óra)	15%
éjszakai kihasználtság (18-6 óra)	15%
parkolási díj nappal (Ft/óra)	400
éjszakai bérlet (Ft/év)	100 000
éves bevétel (Ft/év)	113 159 400
éves üzemeltetési költség (Ft/év)	56 579 700
elvárt haszonkulcs	10%
éves haszon (Ft/év)	11 315 940
<b>Parkolóház éves bérleti díja (Ft/év)</b>	<b>45 264 000</b>

A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázatok tartalmazzák. Ennek eredményeképpen az ingatlan üzemeltetéséért fizetendő éves bérleti díjat a volt gyermekkorház, illetve volt mosodaépület esetében kerekítve:

**4.521.000 Ft-ban, azaz négymillió-ötszázhuszonegyezer forintban,**  
mindösszesen kerekítve:

**49.800.000 Ft-ban, azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázezer forintban**  
határoztuk meg.

## 5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 5.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.



- 5.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 5.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott bérleti díjnak.
- 5.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 5.6. A megállapított értékek teher, per és igénymentes állapotra vonatkoznak.
- 5.7. 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.

Budapest, 2021. december 3.

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
BIB: 10102244-05684100-01003002



.....  
dr. Rendik Zoltán  
közgazdasági szakokleveles mérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

**Ingatlan címe:** 8200 Veszprém, Hóvirág utca 1.

**Helyrajzi szám:** 5045

**Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:**

**Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]:** 13657

**Értékelt tul. hányad:** 1 / 1

**Albetét esetén értékelt terület [m2]** 0

**Telekből értékelt terület [m2]** 13 657

**Értékbecslés határnapja:** 2021.09.06

## TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
C épület pince		154,3		1	
C épület földszint		596,3		2	
C épület emelet		580,0		3	
A épület pince		696,1		1	
A épület földszint		707,1		2	
A épület emelet		741,3		3	
B épület pince		909,6		1	
B épület földszint		1 223,0		2	
B épület emelet		449,2		3	
B épület tetőtér		296,9		4	
Parkolóház		3 468,0		5	
Parkoló zárószint		1 156,0		6	
Összesen:		10 977,9			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
K=1	Pince	1 760,0	1,0	1 760,0
K=2	Fsz	2 526,4	1,0	2 526,4
K=3	1.em	1 770,5	1,0	1 770,5
K=4	tető	296,9	1,0	296,9
K=5	parkoló bruttó	3 468,0	1,0	3 468,0
K=6	parkoló tetőszint bruttó	1 156,0	1,0	1 156,0
	összesen:	10 977,9		10 977,9



**Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése**

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Gödöllő	Dabas	Debrecen
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	kulturális, szociális, sport	művelődési ház	művelődési ház	stadion
Infrastrukturális adottságok (közút-hálózat, utak, kerítettség, stb.):	aszfaltozott úton megközelíthető, jó infrastruktúra	aszfaltozott úton megközelíthető, jó infrastruktúra	aszfaltozott úton megközelíthető, jó infrastruktúra	aszfaltozott úton megközelíthető, jó infrastruktúra
Építés éve:	2021	~1970	~1970/2018	2014
Műszaki állapot:	új	közepes	kiváló	kiváló
Megjegyzés:		központi elhelyezkedésű, közepes állapotú	központi elhelyezkedésű, kiváló állapotú	kiszolgáló, kulturális, kereskedelmi egységek (sportpálya és nézőtér nem), kiváló állapotú
Adat forrása:		2020. éves beszámoló	2020. éves beszámoló	közbeszerzési kiírás
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/év)	5023,4	651 000	303 000	6 719 500
nettó alapterület (m2)		2395,1	542,9	7496,0
fajlagos ár (Ft/m2/év)		272	558	896
bérleti viszony típusa		realizált	realizált	realizált
kinálat/realizálás időpontja		2021. január	2021. január	2021. január
kinálat/realizálás korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/év)		272	558	896

**ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT**

földrajzi elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,20	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,30	1,15	1,10
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,30	1,15	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10
hasznosíthatóság	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,20	1,20	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS**

530	1 005	1 165
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	5 023,41
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2/év)	903
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/év)	900
becsült bérleti díj (Ft/év)	4 521 069
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/év)	4 521 100

**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**

8200 Veszprém, Hóvirág utca 1.; 5045 helyrajzi szám

A helyszíni szemle ideje: 2021.08.11.



utcakép



utcakép



utcafront



környezet



környezet



bejárat

**FÉNYKÉPMELLÉKLET II.**  
8200 Veszprém, Hóvirág utca 1.; 5045 helyrajzi szám  
A helyszíni szemle ideje: 2021.08.11.



telek, kert



telek, kert



telek, kert



épület homlokzata



épület homlokzata



épület homlokzata



**FÉNYKÉPMELLÉKLET III.**  
8200 Veszprém, Hóvirág utca 1.; 5045 helyrajzi szám  
A helyszíni szemle ideje: 2021.08.11.



épület homlokzata



épület homlokzata



épület homlokzata



épület homlokzata



épület homlokzata



épület homlokzata

**FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.**  
8200 Veszprém, Hóvirág utca 1.; 5045 helyrajzi szám  
A helyszíni szemle ideje: 2021.08.11.



bontandó épület



bontandó épület



bontandó épület



bontandó épület



bontandó épület



bontandó épület

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/89273/2021

2021.09.10

VESZPRÉM

Szektor : 16

Belterület 5045 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Hóvirág utca 1.

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 13778 (m2) törölő határozat:43014/2005.09.08

Földrészlet területe változás előtt: 13657 (m2) törölő határozat:44238/2/2002.09.26

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill
			ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett raktár

0

1.3657

0.00

## II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 40865/1997.06.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 36264/1991.07.29

törölő határozat: 40865/1997.06.26

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1.

törzsszám: 15431954

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 53276/2012.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 36264/1991.07.29

törölő határozat: 53276/2012.10.11

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1.

törzsszám: 15426008

Az előző sorozám tévesen került feltöltésre.

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 48087/2016.08.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 53276/2012.10.11

törölő határozat: 48087/2016.08.11

jogcím: vagyonátadás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

"A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság útján gyakorolja",  
A megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a Fővárosi Önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről szóló 2011. évi CLIV. törvény 2. § (1) bekezdése alapján.

Folytatás a következő lapon

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/89273/2021

2021.09.10

VESZPRÉM

Szektor : 16

Belterület 5045 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

8. hányszor: 1/1 törölő határozat: 40795/2014.05.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 53276/2012.10.11

törölő határozat: 40795/2014.05.29

jogcím: -

jogállás: vagyonkezelő

név: VESZPRÉM MEGYEI INTÉZMÉNYFENNTARTÓ KÖZPONT

cím: 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1

A megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a Fővárosi Önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről szóló 2011. évi CLIV. törvény 2. § (1) bekezdése, és 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján.

9. hányszor: 1/1 törölő határozat: 48087/2016.08.11  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40795/2014.05.29

törölő határozat: 48087/2016.08.11

jogcím: jogutódlás

jogállás: vagyonkezelő

név: SZOCIÁLIS ÉS GYERMEKVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG

cím: 1132 BUDAPEST Visegrádi utca 49

törzsszám: 15802107

8. tulajdoni hányszor: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 48087/2016.08.11  
eredeti határozat: 53276/2012.10.11

jogcím: vagyonátadás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

"A rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja."

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44238/2/2007.07.26

Önálló szöveges bejegyzés az I. részen kivett megnevezés változás kórházról raktárra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30288/2009.12.10

törölő határozat: 33412/2/2013.03.04

Használati jog 2009.11.26-ig

jogosult:

név: PANNON EGYETEM/törzsszám: 15308816

cím : 8200 VESZPRÉM Egyetem utca 10.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/89273/2021

2021.09.10

VESZPRÉM

Szektor : 16

Belterület 5045 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30288/2009.12.10

törölő határozat: 33412/2/2013.03.04

Elővásárlási jog 2099.11.26-ig

jogosult:

név: PANNON EGYETEM törzsszám: 15308816

cím : 8200 VESZPRÉM Egyetem utca 10.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41276/2/2011.06.22

Vezetékjog

A vázrajz szerinti 18 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

TULAJDONI LAP VEGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap



Honszint neve	elyiség szá	Helyiség neve	Belmagasság	Padiőburkolat	Mért nettó terület
P1 Pincszint					
	P001	gépészet	3,3	csm. járólap	81,74
	P002	hőközpont	3,3	csm. járólap	17,95
	P003	előtér	3,3	csm. járólap	7,53
	P004	akna	0	beton	9,71
	P005	vizgépészet	3,3	csm. járólap	37,32
					154,25 m2
0 Földszint					
	001	medence tér	3,85	csm. járólap	124,17
	002	szertár	3,85	csm. járólap	5,58
	003	öltöző	3,85	csm. járólap	22,08
	004	wc	3,85	csm. járólap	4,85
	005	öltöző	3,85	csm. járólap	22,05
	006	baba mama	3,85	csm. járólap	6,1
	007	családi wc	3,85	csm. járólap	3,87
	008	ak.m	3,85	csm. járólap	7,57
	009	női wc	3,85	csm. járólap	8,86
	010	ffi wc	3,85	csm. járólap	8,95
	011	lift előtér	0	csm. járólap	8,24
	012	tároló	0	csm. járólap	3,33
	013	segédeszköz	3,85	sport pvc	33,35
	015	rendelő	3,85	csm. járólap	24,55
	016	előtér	3,85	csm. járólap	16,74
	017	elekt.r.	3,85	csm. járólap	3,6
	018	elekt.r.	3,85	csm. járólap	3,6
	019	személyzeti tart.	3,85	pvc	12,47
	020	személyzeti ölt.	3,85	csm. járólap	16,68
	021	szociális ellátás tere	3,85	sport pvc	35,19
	022	rendelő	3,85	csm. járólap	25,31
	023	iroda	3,85	pvc	17,58
	024	gipszelő	3,85	csm. járólap	8,6
	025	orvosi raktár	3,85	csm. járólap	4,64
	026	közlekedő	3,85	csm. járólap	20,04
	027	váróter	3,85	csm. járólap	19,68
	028	SZÉLFOGÓ	3,85	csm. járólap	4,46
	029	bejárat/közösségi	3,85	csm. járólap	100,04
	030	közlekedő	3,85	csm. járólap	24,08
					596,26 m2
1 Emelet					
	101	tomaterem	5	sportpadló	110,33
	102	szertár	5	sportpadló	18,86
	103	öltöző	3,3	csm. járólap	22,08
	104	wc	3,3	csm. járólap	4,84
	105	öltöző	3,3	csm. járólap	22,05
	106	terasz	3,3	csm. járólap	12
	107	előtér	3,3	csm. járólap	5,96
	108	gyerek wc	3,3	csm. járólap	4,14
	109	ak.m	3,3	csm. járólap	7,57
	110	női wc	3,3	csm. járólap	8,83
	111	ffi wc	3,3	csm. járólap	8,86
	112	lift előtér	3,3	csm. járólap	8,78
	113	egyéni fejlesztő	3,3	sport pvc	13,61
	114	iroda	3,3	pvc	9,1
	115	köznev. ell	3,3	sport pvc	34,94
	116	egyéni fejlesztő	3,3	sport pvc	22,03
	117	egyéni fejlesztő	3,3	sport pvc	20,57
	118	kognitív fejlesztő	3,3	sport pvc	23,51
	119	szenzoros	3,3	csm. járólap	26,04
	120	teakonyha étkező	3,3	csm. járólap	17,02

121	egyéni fejlesztő	3,3	sport pvc	14,71
122	egyéni fejlesztő	3,3	sport pvc	14,63
123	közlekedő	3,3	csm. járólap	17,58
124	közösségi váró	3,3	csm. járólap	39,74
126	híd	3,3	csm. járólap	30,9
127	szülői váró	3,3	csm. járólap	37,22
128	közlekedő	3,3	csm. járólap	24,08
				<b>579,98 m2</b>
				<b>1 330,49 m2</b>

"A" Épület - Helyiséglista				
Helyiség szám	Helyiség neve	Belmagasság	Padlóburkolat	Mért nettó terület
<b>Plince</b>				
001	terem	2,85	pvc	28,77
002	terem	2,85	pvc	34,43
003	terem	2,85	pvc	34,51
004	terem	2,85	pvc	71,04
005	ff mosdó	2,85	kerámia	3,05
006	ff öltöző	2,85	kerámia	10,05
007	női mosdó	2,85	kerámia	3,05
008	női öltöző	2,85	kerámia	10,05
009	lift	2,85		5,73
010	közlekedő	2,85	műgyanta	3,05
011	ff wc	2,85	kerámia	9,2
011	közlekedő	2,9	műgyanta	103,47
012	akadálymentes	2,85	kerámia	4,22
013	női wc	2,85	kerámia	10,24
014	terem	2,85	műgyanta	94,95
015	közösségi tér	2,85	műgyanta	116,25
016	sz. öltöző	2,85	kerámia	3,36
017	háltér	2,85	kerámia	23,5
018	háltér	2,85	kerámia	5,44
019	akadálymentes	2,85	kerámia	3,92
020	tároló	2,85	műgyanta	2,78
021	tároló	2,85	műgyanta	18,42
022	tároló	2,85	műgyanta	18,67
023	gépészet	2,85	műgyanta	10,09
024	sz. öltöző	2,85	kerámia	4,06
024	szélfogó	2,85	műgyanta	21,36
025	elektr. h.	2,85	műgyanta	3,44

025	közlekedő	2,85	műgyanta	15,05
026	lépcsőház	3,2	műgyanta	23,99
				<b>696,14 m²</b>
<b>Földszint</b>				
101	terem	4,02	pvc	66,21
102	öltöző	4,02	műgyanta	4,86
103	öltöző	4,02	műgyanta	3,05
104	öltöző	4,02	műgyanta	5,02
105	öltöző	4,02	műgyanta	3,17
106	előtér	4,02	műgyanta	5,35
107	közösségi	4,02	műgyanta	30,42
108	terem	4,02	pvc	76,35
109	terem	4,02	pvc	77,02
110	terem	4,02	pvc	31,1
111	lift	4,02		5,48
112	közlekedő	4,02	műgyanta	3,28
113	női mosdó	4,02	műgyanta	4,78
114	női öltöző	4,02	műgyanta	7,97
115	ff mosdó	4,02	műgyanta	4,77
116	ff öltöző	4,02	műgyanta	7,96
117	terem	4,02	műgyanta	95,46
118	közösségi	4,02	műgyanta	67,18
119	ff wc	4,02	műgyanta	10,12
120	női wc	4,02	műgyanta	10,78
121	a.m wc	4,02	műgyanta	4,07
122	üzemeltetés	4,02	pvc	10,72
123	közlekedő	4,02	mozaiklap burkol	105,94
124	lépcsőház	4,02	mozaiklap burkol	39,32
125	előtér	4,02	műgyanta	4,86
126	szélfogó	4,02	műgyanta	21,88

				<b>707,12 m²</b>
<b>1. emelet</b>				
201	balett terem	3,49	balett padló	64,53
202	vip öltöző	3,49	pvc	17,56
203	vip mosdó	3,49	kerámia	4,17
204	közösségi	3,87	pvc	31,8
205	balett terem	3,87	balett padló	77,22
206	terem	3,87	pvc	77,46
207	terem	3,87	pvc	32,78
208	közlekedő	3,87	műgyanta	3,6
209	női öltöző	3,87	kerámia	8,42
210	női mosdó	3,87	kerámia	4,78
211	ff öltöző	3,87	kerámia	8,47
212	ff mosdó	3,87	kerámia	4,77
213	terem	4,27	balett padló	95,5
215	balett terem	4,27	balett padló	142,32
216	háltér	3,87	pvc	11,71
217	női mosdó	3,87	kerámia	3,89
218	női öltöző	3,87	kerámia	8,42
219	ff mosdó	3,87	kerámia	4,45
220	ff öltöző	3,87	kerámia	7,85
221	közlekedő	3,87	mozaiklap burkolat	19,32
222	balett intézet	3,87	mozaiklap burkolat	52,26
223	közlekedő	3,87	mozaiklap burkolat	54,6
224	lift	3,87	beton	5,44
				<b>741,32 m²</b>
				<b>2 144,58 m²</b>

"B" épület - Helyiséglista				
Helyiség szám	Helyiség neve	Belmagasság	Padlóburkolat	Mért nettó terület
<b>Pince</b>				
001	gépészet	4,33	beton	104,74
002	raktár	2,95	beton	207,45
003	raktár	2,95	beton	10,97
004	raktár	2,95	beton	11,11
005	raktár	2,95	beton	109,56
006	raktár	2,95	beton	103,71
007	hulladék tároló	2,41	cement. sim.	36,75
008	teakonyha	2,95	kerámia	18,57
009	ffi sz. öltöző	2,95	kerámia	12,76
010	ffi sz. mosdó	2,95	kerámia	5,41
011	női sz. öltöző	2,95	kerámia	12,76
012	női sz. mosdó	2,95	kerámia	5,41
013	elektromos	2,95	beton	18,55
014	a.m öltöző	2,95	kerámia	18,61
015	a.m öltöző	2,95	kerámia	18,62
016	lépcsőház	2,95	műgyanta	18,68
017	raktár	2,95	beton	5,01
018	lift gh.	2,95	beton	3,68
019	raktár	2,95	beton	26,11
020	ffi	2,95	kerámia	9,3
020	lift	0	műgyanta	4,82
021	női	2,95	kerámia	8,62
022	lépcsőház	2,95	műgyanta	29,98
023	közlekedő	2,95	műgyanta	97,6
024	fedett tér	2,41	cement. sim.	10,84
				<b>909,62 m²</b>
<b>Földszint</b>				
101	közösségi	6,49	pvc	32,4
102	női	3	műgyanta	16,16
103	ffi	3	műgyanta	16,56

104	falmászó terem	6,49	egyedi burkola	162,03
105	erőnléti terem	6,49	egyedi burkola	101,99
106	játék tér	6,49	pvc	450,64
107	előtér	3	műgyanta	27,39
108	bemutató tér	3	pvc	87,98
109	raktár	3	pvc	21
110	lépcsőház	3	műgyanta	18,84
111	közlekedő	3	műgyanta	165,73
112	lift	3		4,65
113	háttér iroda	3	pvc	19,87
114	jegyárusítás	3	pvc	17,46
115	öltöző	3	pvc	23,98
116	ffi	3	műgyanta	10,99
117	am. mosdó	3	műgyanta	5,29
118	női	3	műgyanta	11,29
119	lépcsőház	3	látszó beton	28,78
				<b>1 223,03 m²</b>

#### 1. emelet

201	Terem (Szül.nap.t)	3,19	pvc	71,17
202	háttér	3,19	műgyanta	28,9
203	háttér	3,19	műgyanta	11,79
204	közösségi tér	3,19	műgyanta	51,65
205	a.m	3,19	műgyanta	3,96
206	női	3,19	műgyanta	9,15
207	ffi	3,19	műgyanta	9,92
208	lift	3,19	műgyanta	6,33
209	lépcsőház	3,19	műgyanta	20,4
210	terem	3,19	pvc	60,17
211	mozgás terápia ter	3,19	pvc	87,73
212	közlekedő	3,19	pvc	76,28
212	külső lépcső	2,85	Beton	10,79
				<b>448,24 m²</b>

#### Tetőszint

301	kazánház	2,55	beton	18,7
302	közlekedő	2,55	pvc	21,17
303	közlekedő	2,85	műgyanta	75,05
304	légkezelő	2,55	beton	36,56
305	hőszívattyúk	2,55	beton alap / ka	58,5
306	eőtér / váró	2,85	műgyanta	75,05
307	külső lépcső	2,85	beton	11,91
				<b>296,94 m²</b>
				<b>2 877,83 m²</b>