

**Az értékelés azonosítója: F21Ú025**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XX. ker., Serény utca 1. szám alatti, 170013/38 hrsz.-ú**

*kivett középiskola megnevezésű ingatlan gondnoki lakásáról*

Budapest, 2021.02.04.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 15 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket.



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet .....	4
2.2 Közvetlen környezete.....	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.4 Az ingatlan jellemzői .....	7
2.5 SWOT analízis.....	8
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	
Tulajdoni lap .....	
Alaprajz .....	
Képek .....	



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XX. ker., Serény utca 1. szám alatti, 170013/38 hrsz.-ú**, Budapest Főváros Önkormányzata. 1/1 tulajdonát képező, kivett középiskola megnevezésű ingatlan szolgálati lakásának értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2021.02.04.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.01.29.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartási címe:	<b>Budapest XX. ker., Serény utca 1.</b>
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett középiskola
Az értékelt ingatlan fizikai megjelenése:	<b>földszinti szolgálati lakás</b>
Az ingatlan helyrajzi száma:	170013/38
Telek területe:	4753 m <sup>2</sup>
Épület alapterülete:	nincs adat
Értékelt gondnoki lakás alapterülete:	<b>68 m<sup>2</sup></b>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 4954/4954
Vagyonkezelő: hányad:	Magyarországi Németek Országos Önkormányzata 4892/4954

Az értékelés megállapításai, eredménye:

<b>Az ingatlan feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>24 780 000 Ft, azaz huszonnégymillió-hétszáznyolcvanezer forint</b>
--	--

Az ingatlan bruttó fajlagos piaci forgalmi értéke (68 m <sup>2</sup> -es alapterületére vetítve):	364 412 Ft/m <sup>2</sup> , azaz háromszázhatvannégyezer-négyyszázötvenkét forint/m <sup>2</sup>
--	---

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is, azt a feleknek a mindenkorí áfatörvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.*

**Az értékelt ingatlan-rész egy gondnoki lakás, önállóan nem értékesíthető. A feltételezett forgalmi érték azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén érne az ingatlan.**

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

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt 68 m<sup>2</sup> alapterületű szolgálati lakás a Német Nemzetiségi Gimnázium főépületének földszinti, tornacsarnokhoz közel eső részén található.

Az ingatlan tulajdonosa Budapest Főváros Önkormányzata (tulajdoni hányad 4954/4954), vagyonkezelője a Magyarországi Németek Országos Önkormányzata (vagyonkezelői hányad: 4892/4954).


A vagyonkezelés alatt nem álló fennmaradó tulajdoni hányad alapján számított alapterület nagysága (62 m<sup>2</sup>) eltér a lakás tényleges, a melléklet alaprajz és a helyszíni szemle tapasztalata szerinti, hasznos alapterületétől (68 m<sup>2</sup>). Az értékbecslésben a felmérési rajz szerinti 68 m<sup>2</sup>-es hasznos alapterülettel számolunk.

*A vizsgált ingatlanrész rendeltetését tekintve speciális adottságokkal rendelkező szolgálati lakás. Középiskolában való elhelyezkedése miatt egyéb célra nem hasznosítható, önállóan nem értékesíthető. Az épület szerves részét képező lakásnak önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik.*


A földszinti lakás alaprajzi elrendezését a mellékelt alaprajz szemlélteti. Az ablakai a Tornacsarnok végfalára néznek, ezért természetes megvilágítása nem kielégítő. A lakás közepes műszaki állapotban van.

Budapest, 2021.02.04.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
?

  
Budai Zsuzsa  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 05328/2007

ellenőrizte:

  
Reményi Krisztina  
ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan-értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

A Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a tárgyi ingatlanban lévő szolgálati lakás forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:**

Tulajdoni lapot, Alapító okiratot, alaprajzot

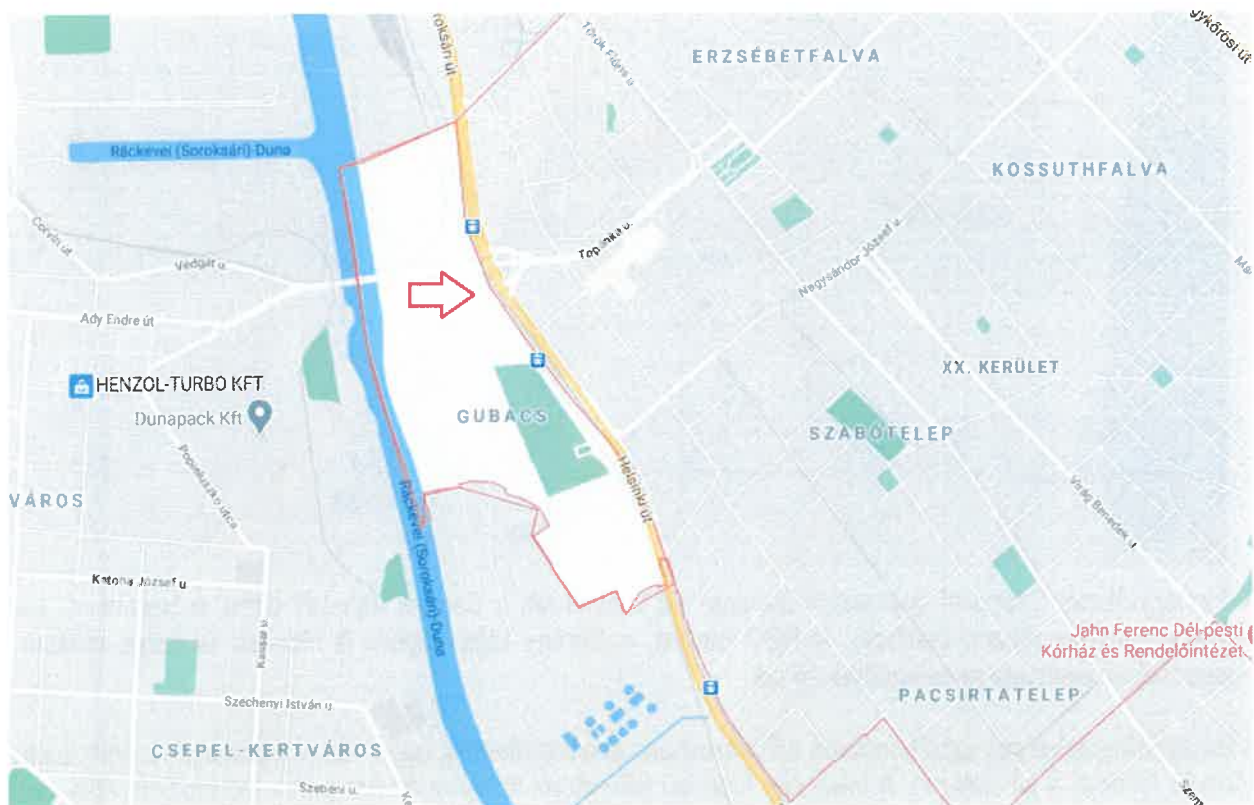
#### **Helyszíni szemle:**

2021.01.29-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Az ingatlan Budapest XX. kerületében, Pesterzsébeten, a Soroksári-Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. Északnyugaton a Határ út mentén a IX. kerülettel határos, északkeleten az M5-ös autópálya bevezető szakasza választja el a XIX. kerülettől, délről a kerületről levált Soroksár, a XXIII. kerület határolja, míg a nyugati szélén a Ráckevei (vagy Soroksári)-Duna, melynek túloldalán Csepel, a XXI. kerület fekszik. A folyót áthidaló Gubacsi híd (vagy Csepeli átjáró) köti össze a városrészt a Csepel-szigettel.



A kerület forgalma viszonylag csendes, mert a nagy forgalmat lebonyolító utak jelentős része a kerület peremén fut végig (nyugati oldalon a Soroksári út, a keletin az M5-ös autópálya bevezető szakasza, északon a Határ út). Déli irányból vasúton a leggyorsabb megközelítési mód a H6-os HÉV, valamint a Budapest–Kelebia-vasútvonal. Mindkét vasútnak a városközpont közelében vannak megállói.

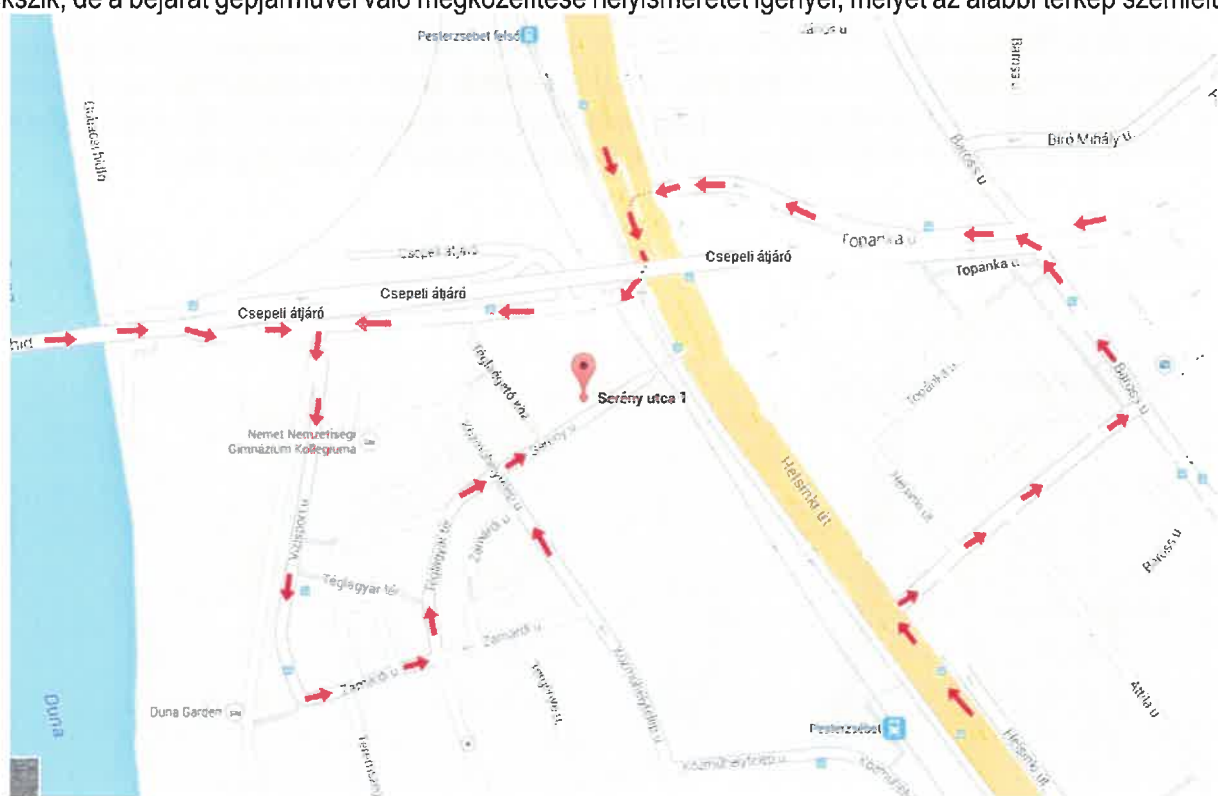
A terület keleti részén található az országos jelentőségű főút (5. számú főút) a Helsinki út, amely kiváló közúti kapcsolatot biztosít a belvárossal és Dél-Pesttel. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. A kerület fontos intézménye a Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház.

Pesterzsébet az 1930-as években Budapest egyik legiparosodottabb kerülete volt, mára ez a szerepe teljesen visszaszorult, a kerület gazdasági területei is jelentősen alulhasznosítottak. A nagy forgalmú útvonalakra elsősorban az átmenő forgalom jellemző, kevés a hozzáadott értéket adó megállító funkció a kerületben. A kerület fővárosi szerepkörét elsősorban lakóterületi funkciója adja, a belső városrészekhez viszonylag kedvező távolságban található koncentrált lakótelepekkel és nagy kiterjedésű alacsony szintszámú családiházias területekkel.

A XX. kerület városrészei: Erzsébetfalva, Gubacs, Gubacsipuszta, Kossuthfalva, Pacsirtatelep, Szabótelep.

## 2.2 Közvetlen környezete

Az értékelt ingatlan Gubacs városrészben található. Az iskola közvetlenül a főbb közlekedési utak mentén fekszik, de a bejárat gépjárművel való megközelítése helyismeretet igényel, melyet az alábbi térkép szemléltet.



A Pesterzsébetet Csepellel összekötő Gubacsi híd közelében, a Csepeli átjárótól délre, a Helsinki út és a Gubacsi lakótelep között található, a HÉV mellett, a Serény utca végén. A Helsinki út keleti oldalán a Pesterzsébeti lakótelep panelépületei állnak.

A Gubacsi lakótelep egy igazi kuriózum a Fővárosban. Jó a közlekedés, ugyanakkor csendes, nyugodt, parkos környék jellemzi a lakótelepet. A lakótelep kísérleti jellegét az itt kipróbált pre-panel technológia adja, előre falazott tömböket, gázszilikát paneleket építettek az épületekbe.



Tömegközlekedéssel a Csepeli átjáró megállónál az alábbi járatok érhetőek el: 66 busz, 66B busz, 166-os busz, 151-es busz, 119-es busz, 23-as busz, 35-ös busz, 36-os busz, 148-as busz, 223M busz, 923-as busz, 948-as busz, valamint a H6-os HÉV. A megállótól a Serény utcai iskola épülete közvetlenül gyalogosan, a Budapest–Kelebia-vasútvonal sínek felett elhelyezkedő, csak személy forgalmú átjárón lehetséges.



**Infrastrukturális ellátottsága** jó, a lakosságot ellátó alapvető kereskedelmi egységek az ingatlan ~200 m-es körzetében belül megtalálhatók. Úgyszintén ~1000 m-es körzetben találhatóak az oktatás, (általános iskola és középiskola) az egészségügy és kulturális intézmények épületei is. Maga az értékelt lakás is egy középiskola gondnoki lakása.

A Csepeli átjáró mellett, a Vizisport utcában található egy sós-jódos melegvízű gyógy- és strandfürdő, amely Magyarországon egyedülálló. Két kutja közül az egyik 644 méter mélyről 43 °C-os termálvizet ad, a másik kút sós-jódos vize 112 méter mélyről jön és 15 °C meleg. A gyógyfürdő mellé egy strandot is építettek, de gazdasági okok miatt évek óta zárva van. A fürdőtől délre, a vízparton húzódik a csónakházak sora, amely a helyi vízi sportélet központja. Itt több sportegyesület is megtalálható. Az értékelt ingatlantól délebbre épült a Mediterrán lakópark, melynek közelében tenispályák találhatóak, valamint a Jégcsarnok és a Pesterzsébeti uszoda.

### 2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>Budapest XX. ker. Serény utca 1.</b>
<b>Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest XX. ker. Serény utca 1.
<b>Helyrajzi száma:</b>	170013/38
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett középiskola
<b>Funkció a valóságban:</b>	működő középiskola (Német Nemzetiségi Gimnázium)

<b>Értékelt ingatlanrész:</b>	<b>gondnoki lakás</b>
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 4753 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 0 m<sup>2</sup></b>
<b>Épület/helyiség alapterülete:</b>	Teljes: nincs adat,
<b>Értékelt szolgálati lakás alapterülete:</b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	VezetékJog 29 m <sup>2</sup> -re, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. VezetékJog 2 m <sup>2</sup> -re, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. VezetékJog 66 m <sup>2</sup> -re, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

A Német Nemzetiségi Gimnázium iskola épülete egy nagy, 4753 m<sup>2</sup> telken áll, mely a Serény utca felől falazott kerítéssel lezárt. A dél-keleti fekvésű épület az 1950-es évek közepén épült, stílusát tekintve szocreál: a klasszicista stílust utánozza a háromszögű oromzati tetőszerkezet és a "félszárnyú" elrendezés is. Az épület eredetileg általános iskolaként üzemelt, felújítási munkálatok után 1990-ben nyílt meg újra, immár a kerület önálló intézményé alakult német gimnáziumának adva otthont.

Tágas (részben parkolásra, részben sportolásra, illetve levegőzésre alkalmas) iskolaudvar és egy színházteremmé is alakítható kb. 700 m<sup>2</sup>-es, modern technikai megoldásokkal felszerelt tornaterem is tartozik hozzá. Az udvaron kisebb parkosított területek találhatóak, az előkert nagy része viacolor burkolatú út, ill. gk. parkoló. Az épület bejáratai az udvarról nyílnak. A gondnoki lakás a két épület találkozásánál található, a főépület földszintjén. A zárt lépcsőház a két épületet összekötő nyaktágban van, innen nyílik az értékelt ingatlan az iskola gondnoki lakás bejárata, mely folyosón át megközelíthető.

A bejárat előtt ülő kőkutya az évek során iskola egyik kabalafigurája lett. Az épület (többlépcsős védelmi rendszer részeként) modern kamera- és chiprendszerrel van felszerelve.

A telek keleti felén a vasúti pálya 50 méteres védőtávolságban kijelölt területe van

## 2.4 Az ingatlan jellemzői

### A felépítmény ismertetése

		műszaki állapot
<b>Építési éve:</b>	1957-58	
<b>Szintszám:</b>	Főépület: (Fsz.+2 em.), Tornacsarnok: 1 (Fsz.)	
<b>Parkolás:</b>	Udvaron	
<b>Alapozás:</b>	Sávalap	korának megfelelő
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	Tégla	korának megfelelő
<b>Tetőszerkezet:</b>	Faszervezetű magastetők (nyeregtetők, tornacsarnok: dongatető)	főépület felújított, tornacsarnok újszerű
<b>Homlokzat:</b>	Vakolt, festett	átlagos
<b>Beépítettség:</b>	oldalhatáron álló	
<b>Telek alakja:</b>	téglalap, a hátsó telekhatáron egy nyúlvánnyal kiegészítve	
<b>Domborzat:</b>	sík	
<b>Kert, növényzet:</b>	udvaron szilárd burkolatú utak, parkolóhelyek, kis része parkosított	
<b>Kerítés:</b>	utcafronton falazott, vakolt kerítés, oldalhatáron falazott lábazat és oszlopok közötti fémrács elemek.	

### Szolgálati lakás ismertetése

<b>Elhelyezkedés:</b>	Földszinti elhelyezkedésű, bejárata a főépület és a tornacsarnok közötti átjáróból nyílik
<b>Alapterület</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Belmagasság:</b>	3,15 m

<b>Nyílászárók:</b>	Az épület és a lakás: műanyagszerkezetű, hőszigetelt ablakok, faszerkezetű ajtók (ablakcsere: 2004-ben)	jó állapotú
<b>Padozatok:</b>	Folyosókon: kerámia lakásban: kerámia és parketta	közepes állapotú
<b>Falburkolat:</b>	Vakolt, festett, vizes helyiségek csempézettek	közepes állapotú
<b>Fűtési rendszer:</b>	Önálló gáz cirkó (fürdőszobában elhelyezett), radiátorokkal	működőképes, közepes állapotú
<b>Világítás:</b>	Természetes és mesterséges megvilágítás. A lakás mindkét szobája és a konyha is rendelkezik ablakkal, a lakás sötét, egy része a Tornacsarnok végfalára néz.	a természetes fény nem kielégítő
<b>Melegvíz ellátás:</b>	Melegvíz ellátást a fürdőben elhelyezett villanybojler szolgáltatja.	közepes állapotú
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	Gondnoki lakás	
<b>Beosztás:</b>	2 szobás lakás, (alaprajzi elrendezése a mellékletben) a szobák egybenyílóak	
<b>Fizikai állapot:-</b>	Közepes állapotú	

## 2.5 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó tömegközlekedés</li> <li>• nagy udvar, parkoló</li> <li>• felújított épület, hőszigetelt, 60 cm vastag külső falak</li> <li>• műanyag, hőszigetelt ablakok</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nem társasházi lakás</li> <li>• önkormányzati 1/1 tulajdoni hányadú, szolgálati jellegű gondnoki lakás, önállóan nem értékesíthető,</li> <li>• természetes megvilágítása nem kielégítő, a lakás egy része a tornacsarnok tűzfalra néz</li> <li>• egybenyíló szobák</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nincs, az iskola épületében lévő szolgálati lakás egyéb célú hasznosításra nem megfelelő</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vasúti pálya 50 méteres védőtávolsága a telek keleti felén</li> </ul>

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

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

## 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

### **MÓDSZEREK:**

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszereknek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### **Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmelen kívül kell hagyni.

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

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

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

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

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

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

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkal való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápon számított forgalmi érték.

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító, valamint a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

##### 4.1 *Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel*

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

Az összehasonlító adatok keresése során az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálatokból dolgoztunk.

Az értékelt ingatlan abból a szempontból speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatoktól eltérően nem társasházi lakásról van szó.

***A vizsgált ingatlanrész rendeltetését tekintve kizárólag a munkaviszonnyal összefüggésben, az elvégzendő feladat „szolgálat” ellátását biztosító gondnoki lakás, mely középiskolában való elhelyezkedése miatt egyéb célra nem hasznosítható, önállóan nem értékesíthető.*** Az épület szerves részét képező gondnoki lakásnak önálló helyrajzi száma nincs.

A fentiekre tekintettel, az érték meghatározására a hozamszámítás módszerét nem alkalmaztuk, mert az így kapott érték, az ingatlan speciális jellege miatt nem képvisel reális eredményt.

Az ingatlanrészt lakásként értékeltük. Az adatgyűjtést az értékelt lakás adottságaihoz leginkább hasonló, XX. kerületi ingatlanok körében végeztük el. A keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat. Az 1. számú táblázat tartalmazza a forgalmi érték meghatározása során figyelembe vett értékmódosító tényezőket és azok mértékét.

A gondnoki lakás önállóan nem értékesíthető, ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért -15 % negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázat „Egyéb” sorában.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített értéket eredményezte.

## 1. sz. táblázat

Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XX.k., Serény utca 1. hrsz.: 170013/38	XX.k., Igló u.	XX.k., Gólya utca	XX.k., Török Flóris u.69.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. február	2022. február	2023. február
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/32004599">ingatlan.com/32004599</a>	<a href="https://ingatlan.com/31913530">ingatlan.com/31913530</a>	<a href="https://ingatlan.com/31969630">ingatlan.com/31969630</a>
Ingatlan típusa	lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Kínálati bruttó ár		31 700 000 Ft	31 900 000 Ft	32 900 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	-10%	28 530 000 Ft	28 710 000 Ft	29 610 000 Ft
Ingatlan alapterülete	68	60 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár		475 500 Ft/m <sup>2</sup>	428 507 Ft/m <sup>2</sup>	441 940 Ft/m <sup>2</sup>
Szöveges leírás	Gubacs kerületrészen, Gubacsi híd közelében, iskola épületében lévő, földszinti, cirkó fűtésű, közepes műszaki állapotban lévő, szolgálati jellegű gondnoki lakás	Erzsébetfalva kerületrészt központi részen, sétáló utca mellett, földszinti, cirkó fűtésű, jó állapotban lévő 2 egybenyíló szobás társasházi lakás	Erzsébetfalva kerületrészt központi részen, földszinti, cirkó fűtésű, felújított, 2 egybenyíló szobás társasházi lakás	Erzsébetfalva kerületrészt központi részen, földszinti, elektromos fűtésű, közepes műszaki állapotú, 2,5 szobás, világos, társasházi lakás
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Budapest/kerületen belüli elhelyezkedés	Gubacs kerületrészt, Gubacsi ltp. mellett	kedvezőbb, kerületközponti	kedvezőbb, kerületközponti	kedvezőbb, kerületközponti
Korrekción mértéke		-5%	-5%	-5%
Közekedés	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület	68 m <sup>2</sup>	kisebb	közel hasonló	közel hasonló
Korrekción mértéke		-4%	0%	0%
Műszaki állapot	közepes állapotú	felújított	felújított	közepes
Korrekción mértéke		-5%	-5%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszinti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Alaprajzi elrendezés	2 egybenyíló szobás, az ablakok tűzfalra néznek, mérsékelt természetes fényviszonyok	2 egybenyíló szobás, 1 szoba ablakatlan, mérsékelt természetes fényviszonyok	hasonló, 2 egybenyíló szobás,	2,5 szobás, a nagy szobák egybenyílóak de külön is megközelíthetőek, utcára néző ablakokkal, világos
Korrekción mértéke		0%	0%	-5%
Közművek, komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	víz, villany, csatorna
Korrekción mértéke		0%	0%	3%
Fűtése	cirkó	cirkó	cirkó	elektromos
Korrekción mértéke		0%	0%	5%
Parkolási lehetőség	udvaron	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekción mértéke		5%	5%	5%
Egyéb	iskolában lévő szolgálati jellegű gondnoki lakás, adottságai miatt önálló lakásként nem hasznosítható	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Korrekción mértéke		-15%	-15%	-15%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-24%	-20%	-12%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	364 364 Ft/m <sup>2</sup>	361 380 Ft/m <sup>2</sup>	342 806 Ft/m <sup>2</sup>	388 907 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált ár	24 776 784 Ft	fajlagos m <sup>2</sup> ár x helyiség alapterület		
A ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	24 780 000 Ft			

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XX. ker., Serény utca 1. szám alatti, 170013/38 hrsz.-ú** kivett középiskola megnevezésű ingatlan szolgálati lakására vonatkozó forgalmi érték meghatározását piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel	24 780 000 Ft	100%	24 780 000 Ft
<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve</b>			<b>24 780 000 Ft</b>

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

**Az ingatlan feltételezett forgalmi értéke, kerekítve: 24 780 000 Ft, azaz huszonnégymillió-hétszáznyolcvanezer forint**

Az ingatlan bruttó fajlagos piaci forgalmi értéke (68 m<sup>2</sup>-es alapterületére vetítve): 364 412 Ft/m<sup>2</sup>, azaz háromszázhatvannégyezer-négyszázötvenkét forint/m<sup>2</sup>

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is, azt a feleknek a mindenkori áfatörvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa kömek.*


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


Budapest, 2021. 02. 04.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2

Ellenőrizte:

  
Budai Zsuzsa  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 05328/2007

  
Reményi Krisztina  
ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan-értékbecslési irodavezető



## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

### Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

**Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

**Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

## **MELLÉKLETEK**



**Tulajdoni lap**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/50163/2021

2021.02.01

Szektor : 53

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 170013/38 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Serény utca 1.

**I. RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 4767 (m2) törölő határozat:5336/1/2004/04.10.28  
Földrészlet területe változás előtt: 4767 (m2) törölő határozat:9020/2005

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett középiskola 0 4753 0.00

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 64292/1998/1998.02.27  
bejegyző határozat, érkezési idő: 1828/1920/1920.02.20 törölő határozat: 64292/1998/1998.02.27

jogcím: - 1702/1943/1943.06.29  
jogcím: kisajátítás és csere 1828/1920/1920.02.20  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 64292/1998/1998.02.27  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42692/1979/1979.12.18 törölő határozat: 64292/1998/1998.02.27

jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: XX. KER. TANÁCS VB. MŰVELŐDÉSÜGYI OSZTÁLY  
cím: 1201 BUDAPEST Kossuth tér 1

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 203598/2/1998/98.10.19  
bejegyző határozat, érkezési idő: 64292/1998/1998.02.27 törölő határozat: 203598/2/1998/98.10.19

jogcím: 1990. évi LXV. tv  
jogállás: tulajdonos  
név: PESTSZENTERZSÉBET-SÓFKESZÁR ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 184159/1/2002/02.07.04  
bejegyző határozat, érkezési idő: 203598/2/1998/98.10.19 törölő határozat: 184159/1/2002/02.07.04

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/50163/2021

2021.02.01

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 50

Belterület 170013/38 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 4954/4954  
bejegyző határozat, érkezési idő: 184159/1/2002/02.07.04  
jogcím: csere  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

6. hányad: 4892/4954  
bejegyző határozat, érkezési idő: 144557/1/2018/18.08.17  
jogcím: vagyonkezelő  
jogállás: vagyonkezelő  
név: MAGYARORSZÁGI NÉMETEK ORSZÁGOS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1026 BUDAPEST II.KER. Júlia utca 9.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 164577/2/2010/10.08.18  
Vezetékjog  
29m<sup>2</sup>-re.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 90270/1/2011.08.09.09  
Vezetékjog  
2 m<sup>2</sup> területre.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 60072/2/2012/12.02.03  
törölő határozat: 60072/5/2012/12.02.03  
Vezetékjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 60072/5/2012/12.02.03  
Vezetékjog  
66 m<sup>2</sup> területre.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

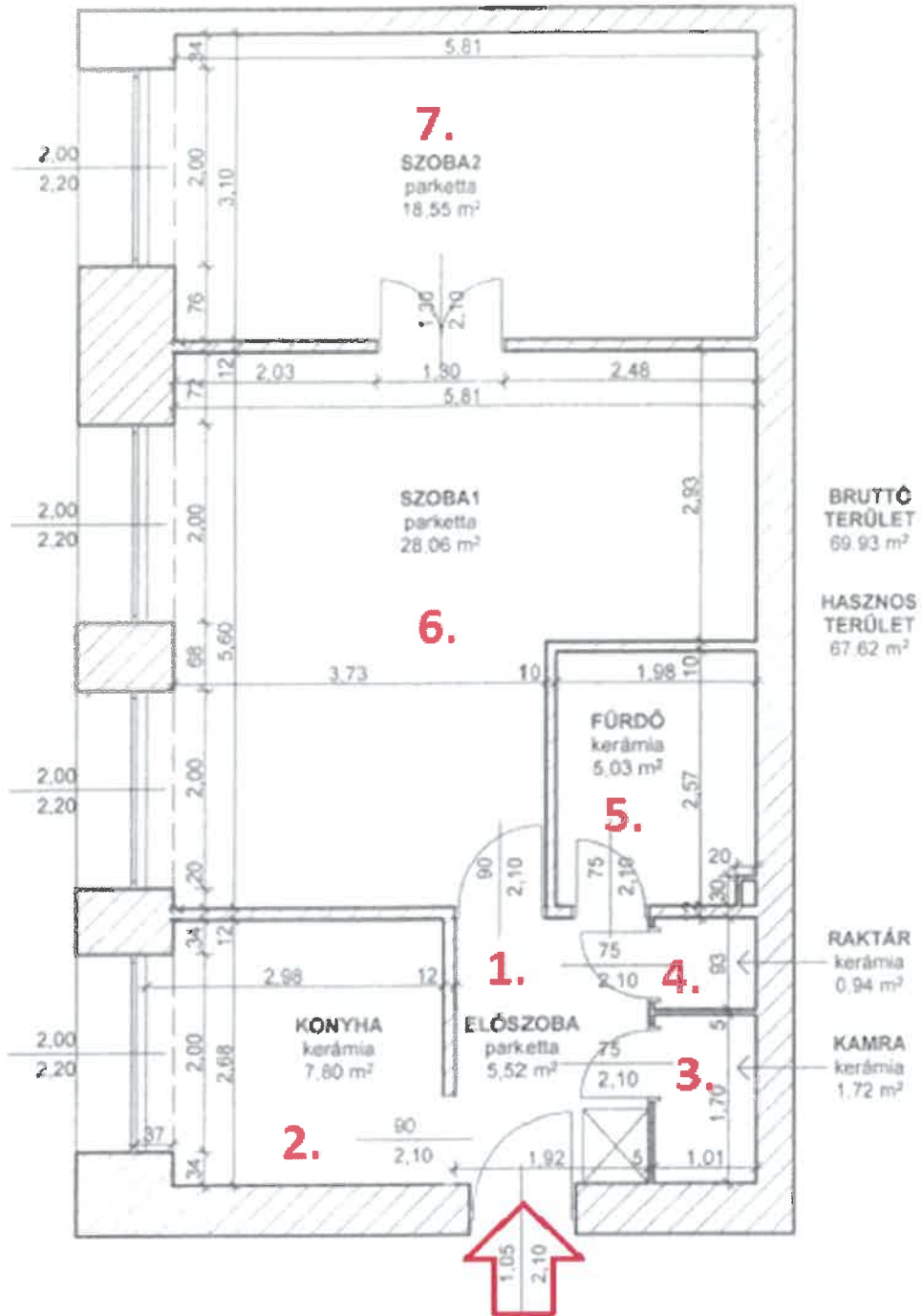
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Alaprajz



**Képek**  
**Utcaképek**



Serény utca a Téglyagyár tér irányába



Serény utca a Helsinki uti gyalogos vasúti átjáró irányába



Német Nemzetiségi Gimnázium Serény utcai bejárata



Gyalogos vasúti átjáró a Helsinki útra



Csepeli átjáró – a Gubacsi híd irányába



Helsinki uti lakótelep épületei





Gimnázium belső udvara – az új tornacsarnokkal



Gondnoki lakás bejárata



Előszoba részlet – fürdő, kamra, raktár bejáratai  
csatolt alaprajz szerinti 1. sz. helyiség



konyha – csatolt alaprajz szerinti 2. sz. helyiség



szoba 1., részletek – csatolt alaprajz szerinti 6. sz. helyiség



szoba 1.; részlet  
csatolt alaprajz szerinti 6. sz. helyiség



szoba 2., részlet  
csatolt alaprajz szerinti 7. sz. helyiség



szoba 2., részlet  
csatolt alaprajz szerinti 7. sz. helyiség



fürdőszoba – csatolt alaprajz szerinti 5. sz. helyiség



fürdő-WC – csatolt alaprajz szerinti 5. sz. helyiség



raktár - csatolt alaprajz szerinti 4. sz. helyiség



cirkó – csatolt alaprajz szerinti 5. sz. helyiségben



gázóra – csatolt alaprajz szerinti 1. sz. helyiségben  
a bejárati ajtó mellett

