



**AZ INTÉZET BEJÁRATA
A FŐÉPÜLETTEL**

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : KUTATÓINTÉZET

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település(város, kerület, irányítószám) : Budapest, X. 1107

Utca, házszám : Bihari utca 6.

Hrsz : 38317/12

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(-ok) neve / tulajdoni hányada/ : MATÁVCOM KOMMUNIKÁCIÓS
RENDSZEREKET SZOLGÁLTATÓ KFT.

A tulajdoni helyzet /forgalomképeség értékelése : 8008/8685 + 677/8685
forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

: napi piaci érték és hitelbiztosítéki érték
meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen : 8685 m²

Felépítmények (nettó) alapterülete összesen : 7252,8 m²

Közmű-ellátottság : víz, villany, gáz, csatorna

Jelenlegi funkció : iroda és raktárépület

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2005. 04. 28.

Település	: Budapest, X.
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 38317/12
Megnevezése	: kutatóintézet
Terület	: 8683 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: II/1 Magyar Állam 8150/8685 II/4 Comex Budapest Telefon Alközpont KFT. 535/8685 II/5. OTP és kereskedelmi Bank RT. 677/8685 II/6. Budapesti Távbeszélő Igazgatóság 535/8685 II/13. MATÁVCOM KOMMUNIKÁCIÓS RENDSZEREKET SZOLGÁLTATÓ KFT. 8008/8685. II/14. MATÁVCOM KOMMUNIKÁCIÓS RENDSZEREKET SZOLGÁLTATÓ KFT. 677/8685

Értékelő megjegyzés: A II/1 és II/4 tulajdoni hányadok már a teljes ingatlant tartalmazzák ($8150 + 535 = 8685$)
A II/5 és II/6 $677 + 535 = 1212$ rész-re semilyen magyarázat nincs.
A II/13 és II/14 tulajdoni bejegyzés valószínű a helyes bejegyzés $8008 + 677 = 8685$
összegezve a tulajdoni lapon bejegyzett tulajdonok egy részét már törölni kellett volna.

Terhek : III/1. Kártalanítási igény kizárása.
Jogosult: Magyar Államvasutak RT. 1087 Budapest, Kerepesi út 3.

Széljegy : Bh: 99136/2005
BCN KOMMUNIKÁCIÓS RENDSZERHÁZ KFT.
Névváltozás iránti kérelem.

Az értékbecslés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott – dokumentumokat:

- ❖ Tulajdoni lap
- ❖ Épületek alaprajzai
- ❖ Helyszínrajz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan természetben Budapest X. kerületében, Kőbányának a Ferencvárossal határos területén, a Népliget szomszédságában, a Fertő utcát az Üllői úttal összekötő Bihari utcának a Balkán utcai sarkán található. A területre a Balkán utcából lehet bejutni, a személybejáró az F jelű épületben van, az A és B jelű épületek között az épületből vezérelt sorompó által védve teherfogalomra alkalmas bejárat van.

Az ingatlanon különböző szintmagasságokkal több épület helyezkedik el, melynek építési éve, funkciója, szerkezete és állapota is különböző.

Az ingatlan ipari területen fekszik, közvetlen mellette a Fővárosi Közterület-fenntartó RT. telephelye van, a Bihari útnak az átellenes oldala azonban magas házas beépítésű lakótelep.

Az egyes épületeken belül kiépített gépkocsi-tároló nincs, a belső udvaron azonban burkolt felülettel mintegy 40 gépkocsi számára kiépített parkoló van. Emelett az utcai parkolás lehetősége is megvan.

Az ingatlan egy nagy forgalmú utcában található, ahol villamos is közlekedik. A terület zajossága, a levegő szennyezettsége a forgalom mértékének megfelelő.

A hely közlekedési szempontból kedvező. Az ingatlan közelében (attól kb. 500- 600 méter távolságban) az ismertebb fő közlekedési csomópont az Üllői út és az Ecseri út találkozása. Itt a 3-as metrónak állomása van.

Az ingatlan megközelíthető villamossal, autóbusszal, a tömegközlekedési járművek 300 méteren belül vannak. További megközelítési lehetőség metróval, az állomás kb. 500- 600 méterre van.

Az utcában víz, csatorna, villany, gáz távfűtési és távközlési vezetékek haladnak. Az ingatlan valamennyi közműre rá van kötve.

Az utca az épület előtt szilárd burkolattal van ellátva.

Az ingatlanon belül a gépkocsi-közlekedésre alkalmas utak és a parkolók felülete burkolt. Nagyságuk:

Bazalt kockakő burkolat:	kb.: 400 m ²
Beton burkolat:	kb: 250 m ²
Aszfalt burkolat:	kb. 1970 m ²
Zöldbeton burkolat:	kb: 340 m ²

A terület be van kerítve, részben épített kerítés, részben a szomszédos ingatlan oldalhatáron álló épülete határolja. Az épített kerítés vegyes rendszerű.

A Bihari utca teljes hosszában és a Balkán utcában a személyi főbejárattól a teherforgalmi bejáratig terjedő részén (összesen 145 m. hosszan) beton lábazatú, azon acél oszlopok között ugyancsak acélból készített, mázolt felületű kerítésmezők vannak.

A Balkán utca további részén a teherforgalmi bejárattól a hátsó telekhatárig, valamint a hátsó telekhatár teljes hosszában (összesen 100 méter hosszon) 2 – 3 méter magas pillérekkel merevített, mindkét oldalon vakolt felületű tömör téglafalazatú kerítés húzódik.

A telek Balkán utcával párhuzamos hátsó kerítése (összesen 100 méter hosszan) hagyományos drótfonatos rendszerű, amit (42 méter hosszon) két részre oszt a szomszédos ingatlan telekhatáron álló épülete.

Az ingatlanon az épületek fűtése közös rendszerrel biztosított. A Fővárosi Távfűtő Művektől érkező hőenergiát a területen belül saját hőközpontban osztják le a helyi négy fűtőkörre.

1. fűtőkör: **D B M és E** épületek
2. fűtőkör: **A** épület
3. fűtőkör: **F** épület **DK-i** (Bihari út felé eső) épületrésze
4. fűtőkör: **F** épület **ÉNy-i** (Bihari úttal ellentétes) épületrésze

A távfűtés által szolgáltatott hőenergia egyúttal a területen belüli melegvíz-ellátást is biztosítja.

3.2.1 Az ingatlanon lévő épületek általános leírása:

F jelű épület:

Az ingatlan fő épülete irodákkal, ami az **A** jelű épülettel zárt árkáddal össze van kötve, a két épületben lévő helyiségek így közvetlenül elérhetők, nincs szükség épületen kívüli közlekedésre.

Az épületben 6 szint, földszint, 4 emelet, beépített galéria van.

Az irodák közép-folyosóról közelíthetők meg, a 4. emeleten és galérián nagyterű, egybenyíló irodahelyiségek vannak.

Az épületben a földszint és a 4. emelet között korszerű hidraulikus rendszerű felvonó működik. Az épületben chipkártyás beléptető rendszer ellenőrzése révén lehet bejutni.

Alaprajzi kialakítás: a mellékelt alaprajz szerint.

Összességében megállapítható: a kb. 30 esztendeje épült irodaház, az elmúlt 10 esztendő alatt végzett ráépítéssel, belső átalakításokkal, felújításokkal korszerű irodaház lett, kellemes munkakörnyezettel.

A jelű épület:

Az ingatlan legrégebben épült épülete irodákkal, raktárakkal és egy korszerű számítógépes gépteremmel.

Az „L” alakú épületben a szintek száma változó. A Bihari úttal párhuzamos épületszárny, valamint a Balkán utcai szárnynak a másikhoz kapcsolódó része alapincézett. Itt pince + földszint + 1 emelet található. A Balkán utcai szárny középső része földszint + 1 emeletes, és a Balkán utcai szárnynak a főépülettől legtávolabb eső vége földszint + 1/2 + 1 emelet szintes.

Az irodák közép folyosóról közelíthetők meg, a raktárak egyrészt az udvarról, másrészt egymásba nyílnak.

A raktárak egy része Dexion –Salgó szerkezettel galériázott, ami önálló épületszintnek nem tekinthető, csak belső berendezés.

Az épület állapotának leírása:

A helyszíni szemlén jelen lévő Muzellák László által adott információ szerint az épületben az építés óta egy emeletráépítés, valamint több felújítás volt. Ennek során a következő munkákat végeztek el.

Emeletráépítés: készült 2001-ben, amikor az alsó 3 emeletes előre gyártott UNIVÁZ szerkezetű épületre egy acél vázszerkezetű 4. emeletet, valamint fölé egy galéria szintet emeltek.
Ekkor készült a padlástérben a folyadékűtő és klíma berendezés, az épület mellett a 4. emeletig közlekedő, korszerű hidraulikus felvonó.

Felújítások: 1995-ben a 2-3 emeleti nyílászárók cseréje korszerű energiatakarékos szerkezetekre,
2000-ben a 2. emeleten konferenciaterem és környezetének kialakítása, burkolatok cseréje, festés-mázolás,
2001-ben a földszinti és az 1. emeleti nyílászárók cseréje korszerű energiatakarékos szerkezetekre,
2004-ben a 3. emeleten burkolatok cseréje, festés- mázolás,
2005-ben a földszinten és az 1. emeleten burkolatok cseréje, festés-mázolás.

A ház a felújítás után nagyon jó állapotban van, korszerű irodaépületté alakult. Az épületen látható a folyamatos karbantartás eredménye. Az épületen beázás- nyomok, a falakon egyenlőtlen süllyedésre utaló repedések nem láthatók.

Az „A” épület műszaki jellemzői:

Építési év: Az eredeti UNIVÁZ szerkezetű, 3 emeletes épületrész építési idejére vonatkozóan az ingatlan tulajdonosai nem rendelkeznek pontos információval, nagy valószínűséggel az 1970-es évek elején épülhetett.
A 4. emelet és a galéria emelet ráépítése 2001-ben történt.

Az ingatlan típusa: iroda épület

Szerkezetek:

Alapozás: nagy valószínűséggel monolit beton síkalap
Szigetelés: hagyományos nedvesség elleni szigetelés
Függőleges szerkezet: a földszinttől a 3. emeletig előre gyártott (UNIVÁZ) vasbeton vázszerkezet téglá kitöltő falakkal, a 4. emelet és a galéria acél vázszerkezet téglá kitöltő falakkal
Födémszerkezet: monolit vasbeton lemez
Tetőszerkezet: szigetelt lapostető
Tetőhéjalás: fémlemez:
Külső nyílászárók: műanyag egyesített szárnyú ablakok hőszigetelős üvegezéssel
Belső nyílászárók: korszerű fa ajtók, valamint egyes helyeken fotocellával működő folyosó ajtók, a kapunál chipkártyás beléptető rendszer.

Külső felületképzés: vegyesen színes homlokzati vakolat, DRYWITT vakolat, klinker téglá burkolás

Belső falfelület: a helyiségjegyzék adatai szerint

Padló burkolat: a helyiségjegyzék adatai szerint

Gépészet: az ingatlan közműellátottsága fűtés- és melegvíz-szolgáltató rendszerére vonatkozó adatok a **3.2 pont** szerint. A hőleadók lemez radiátorok, az újonnan készült szinteken padlófűtés, klíma, hidraulikus üzemi személyfelvonó

D jelű épület:

A Balkán utcával párhuzamosan a Fővárosi Közterület-fenntartó KFT. telekhatára mellett elhelyezkedő egyszintes raktár, műhely és iroda épület. Az iroda rész középfolyosós elrendezésű, a raktár az épület teljes szélességében helyezkedik el. Az irodák bérbe vannak adva. A helyszínen kapott szóbeli tájékoztató szerint a bérleti szerződések kölcsönösen egy hónapos felmondási idővel határozatlan időre szólnak.

Az épület iroda részében való bejárat az épületnek az M jelű épület felé eső végén van.

Az épületben a következő helyiségek találhatóak, a megjelölt padlóburkolttal és felületképzéssel. A helyiségek sorszáma a megrendelő által szolgáltatott helyiségjegyzék adataival egyező.

A „D” épület műszaki jellemzői:

Építés év: Az építés időpontjáról nem áll rendelkezésre, valószínűleg az 1970-es évek kezdetén, vagy az előtt lehetett.

Az ingatlan típusa. iroda, raktár, műhely épület

Szerkezetek:

Alapozás: nagy valószínűséggel monolit beton síkalap

Szigetelés: hagyományos nedvesség elleni szigetelés

Függőleges szerkezet: hagyományos téglafalazat

Födém szerkezet: nagy valószínűséggel előregyártott vasbeton gerendák között béléstestek

Tető szerkezet: acél szerkezetű rácsos tartó

Tetőhálalás: hullámpala

Külső nyílászárók: gerébtokos ablakok normál üvegezéssel, az ablakokon biztonsági rácsok

Belső nyílászárók: fa ajtók

Külső felületképzés: színes homlokzati vakolat

Belső falfelület: a helyiségjegyzék adatai szerint

Padló burkolat: a helyiségjegyzék adatai szerint

Gépészet: az ingatlan közműellátottságára, fűtés- és melegvíz szolgáltató rendszerére vonatkozó a **3.2 pont** szerint, a hőleadók lemez radiátorok.

Alaprajzi kialakítás: a mellékelt alaprajzok szerint.

Összességében megállapítható: a minimálisan 35 – 40 éve épült raktár, műhely és irodaépület magán hordja annak jegyét, hogy az elmúlt 10 esztendő alatt rajta felújítás nem volt.

Az épületen a magasabb kor elsősorban a külső megjelenésén mutatkozik. Lábazata, a nem korszerűsített homlokzata javításra, szorul, a főépülethez csatlakozó földszinti rész, valamint a számítógépes terem azonban nagyon jó állapotban van. Az irodák egy hányada pillanatnyilag nem használt, megközelítő folyosóinak állapota jó.

Az épületen beázás-nyomok, a falakon egyenlőtlen süllyedésre utaló repedések nem láthatók.

B jelű épület:

A Balkán utcára merőlegesen a teherbejárónak az A épülettel ellentétes oldalán elhelyezkedő egyszintes étterem és iroda épület. Az épület középfolyosós elrendezésű. Az irodák bérbébe vannak adva. A helyszínen kapott szóbeli tájékoztató szerint a bérleti szerződések kölcsönösen egy hónapos felmondási idővel határozatlan időre szólnak.

Az épületben a következő helyiségek találhatóak a megjelölt padlóburkolattal és felületképzéssel. A helyiségek sorszáma a megrendelő által szolgáltatott helyiségjegyzék adataival egyező.

Az épület állapotának leírása:

Az építés időpontjáról adat nem áll rendelkezésre, mindenképpen a XX. század hetvenes éveinek kezdetén, vagy az előtt lehetett.

A helyszíni szemlén kapott információ szerint 2000-ben az éttermi rész teljesen fel lett újítva, gépészeti vezetékek, burkolatok, konyhai berendezések cseréjével, a szükséges festéssel-mázolással.

A ház külső fele mindenképpen felújításra szorul, a belső részek is (az étterem és kapcsolódó helyiségeinek kivételével) a tulajdonosváltáskor esedékes felújítást megkívánják. Az épületen beázás-nyomok, a falakon beázás-nyomok, a falakon egyenlőtlen süllyedésre utaló repedések nem láthatók.

A „B” épület műszaki jellemzői:

Építési év:	Az építés időpontjáról adat nem áll rendelkezésre, valószínű az 1970-es évek kezdetén, vagy az előtt lehetett.
Az ingatlan típusa.	étterem és iroda épület
Szerkezetek:	
Alapozás:	monolit beton síkalap
Szigetelés:	hagyományos nedvesség elleni szigetelés
Függőleges szerkezet:	tégla falazat
Fűdémszerkezet:	nagy valószínűséggel előregyártott vasbeton gerendák között béléstestek
Tetőszerkezet:	fa szerkezetű rácsos tartó
Tetőhéjalás:	szabvány pala
Külső nyílászárók:	gerébtokos ablakok normál üvegezéssel, az ablakokon biztonsági rácsok
Belső nyílászárók:	fa ajtók
Külső felületképzés:	részben színes homlokzati vakolat, részben nyers vakolatlan téglafal nyers téglalábazattal.
Belső falfelület:	a helyiségjegyzék adatai szerint
Padló burkolat:	a helyiségjegyzék szerint
Gépészet:	az ingatlan közműellátottságára, fűtés –és melegvíz-szolgáltató rendszerére vonatkozó adatok a 3.2 pont szerint, a hőleadók lemez radiátorok, a konyhában villanytűzhely.

Alaprajzi kialakítás: a mellékelt alaprajzok szerint.

Összességében megállapítható: a minimálisan 35 – 40 esztendeje épült étterem és irodaépületben az éttermet és kapcsolódó helyiségeit 2000-ben teljesen felújították, az iroda rész magán hordja annak jegyét, hogy az elmúlt 10 év alatt rajta felújítás nem volt. A külső felülete mindenképpen felújítandó.

M jelű épület:

A Balkán utcával párhuzamosan a Fővárosi Közterület fenntartó KFT. telekhatára mellett elhelyezkedő egyszintes raktár és műhely épület. A helyiségek teljes épületszélességűek, önállóan a szabadból közelíthetők meg.

Az épületben a következő helyiségek találhatóak, a megjelölt padlóburkolattal és felületképzéssel. A helyiségek sorszáma a megrendelő által szolgáltatott helyiségijegyzék adataival egyező.

M épület	alapterület	padlóburkolat	felületképzés
0.1 raktár	71,00 m ²	pvc	festés + csempe
0,2 műhely-raktár	58,40 m ²	pvc	festés + csempe
0.3 öltöző, raktár	32,20 m ²	Pvc.	festés + csempe

M épület összesen: 161,60 m²

Az épület állapotának leírása:

Az építés időpontjáról adat nem áll rendelkezésre, mindenképpen a XX. század hetvenes éveinek kezdetén, vagy az előtt lehetett.

A helyszíni szemlén kapott információ szerint az elmúlt 10 évben az épületen nem volt felújítás.

Az épület kívülről és belülről felújításra szorul.

Az épületen beázás-nyomok a falakon egyenlőtlen süllyedésre utaló repedések nem láthatók.

Az "M" épület műszaki jellemzői:

Építési év: Az építés időpontjáról adat nem áll rendelkezésre, valószínűleg az 1970-es évek kezdetén, vagy az előtt lehetett.

Az ingatlan típusa: műhely és raktár épület

Szerkezetek:

Alapozás: nagy valószínűséggel monolit beton sicalap

Szigetelés: hagyományos nedvesség elleni szigetelés

Függőleges szerkezet: hagyományos téglafalazat

Födém szerkezet: nagy valószínűséggel előre gyártott vasbeton gerendák között béltestestek

Tető szerkezet: szigetelt lapos tető

Tetőhéjalás:	kavicsolt bitumenes lemez
Külső nyílászárók:	gerébtokos ablakok normál üvegezéssel, az ablakokon biztonsági rácsok
Külső felületképzés:	vakolatlan téglafal nyers téglalábazattal
Belső falfelület:	a helyiségjegyzék adatai szerint
Padló burkolat:	a helyiségjegyzék adatai szerint
Gépészet:	az ingatlan közműellátottságára, fűtés és melegvíz szolgáltató rendszerére vonatkozó adatok a 3.2 pont szerint, a hőleadók lemez radiátorok.

Alaprajzi kialakítás: a mellékelt alaprajzok szerint.

Összességében megállapítható: a minimálisan 35 – 40 esztendeje a műhelyen és raktáron az elmúlt 10 évben nem volt felújítás. Az épület kívülről és belülről mindenképpen felújítandó.

E jelű épület:

A Balkán utcára merőlegesen, a B épülettel párhuzamos, azzal azonos hosszúságú műhely raktár épület.

A helyiségek két raktár és a WC blokk kivételével teljes épület-szélességűek, önállóan a szabadból közelíthetők meg.

Az épületben a következő helyiségek találhatóak, a megjelölt padlóburkolattal és felületképzéssel. A helyiségek sorszáma a megrendelő által szolgáltatott helyiségjegyzék adataival egyező.

Az épület állapotának leírása:

Az építés időpontjáról adat nem áll rendelkezésre, mindenképpen a XX. század hetvenes éveinek kezdetén, vagy az előtt lehetett.

A helyszíni szemlén kapott információ szerint az elmúlt 10 évben az épületen felújítás nem volt. A ház kívülről és belülről felújításra szorul.

Az épületen beázás- nyomok, a falakon egyenlőtlen süllyedésre utaló repedések nem láthatók.

Az „E” épület műszaki jellemzői:

Építési év:	Az építés időpontjáról adat nem áll rendelkezésre, feltehetőleg az 1970-es évek kezdetén, vagy az előtt lehetett.
Az ingatlan típusa.	műhely és raktár épület

Szerkezetek

Alapozás:	monolit beton síkalap
Szigetelés:	hagyományos nedvesség elleni szigetelés
Függőleges szerkezet:	hagyományos téglafalazat
Födém szerkezet.	acél rácsos tartó alsó síkjára erősített mezőváz panel, illetve ásványgyapot hőszigetelt alumínium trapézlemez
Tetőszerkezet:	acél rácsos tartó
Tetőhéjalás:	hullámpala
Külső nyílászárók:	típus egyesített szárnyú ablakok hőszigetelő üvegezéssel, az ablakokon biztonsági rácsok

Külső felületképzés:

A 0,4 számú helyiségen kopilit üvegezésű ablakok
vakolt téglafal

Belső felületképzés:

a helyiségjegyzék adatai szerint

Padló burkolat:

a helyiségjegyzék adatai szerint

Gépészet:

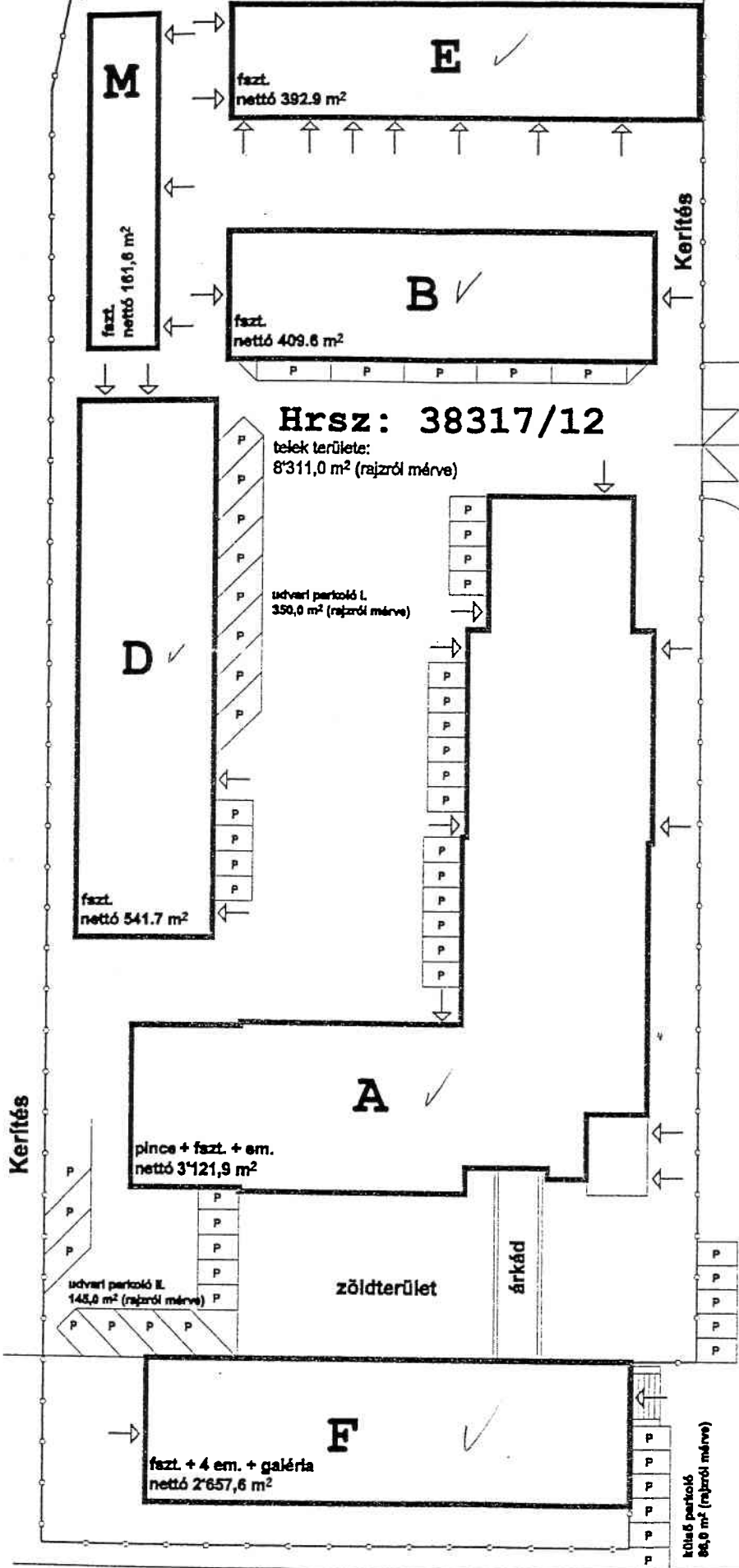
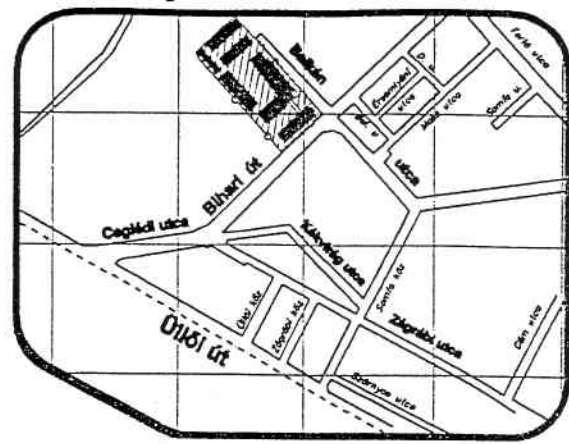
az ingatlan közműellátottságára, fűtés és melegvíz-szolgáltató rendszerére vonatkozó adatok a **3.2 pont** szerint, a hőleadók lemez radiátorok.

Alaprajzi kialakítás: a mellékelt alaprajzok szerint.

Összességében megállapítható: a minimálisan 35-.40 éve a műhelyen és raktáron az elmúlt 10 év alatt felújítás nem volt. Kívülről és belülről mindenképpen felújítandó.

MELLÉKLETEK

- **Piaci összehasonlító vizsgálat**
- **Helyiséglista**
- **Összehasonlításba bevont ingatlanok**
- **Telek értékének meghatározása**
- **Nettó pótlási érték**
- **Értékegyeztetés**
- **Hitelbiztosítéki érték**
- **FOTÓK**
- **Alaprajz**
- **Tulajdoni lap másolat**
- **Térképmásolat**
- **Az épületek értéke egyenként**



Balkán utca

villamos vágányok

Bihari út

MatávCom telephely
Bp. Bihari út 6.
 Lépték nélküli vázrajz

Az épületben (szintenként) a következő helyiségek találhatóak, a megjelölt padlóburkolattal és felületképzéssel. A helyiségek sorszáma a megrendelő által szolgáltatott helyiségjegyzék adataival egyező.

Földszint	alapterület	padlóburkolat	felületképzés
0.1 szélfogó	5,80 m ²	kőlap	űveg
0.2 előcsarnok	41,40 m ²	kőlap	festés
0.3 üzlet	14,50 m ²	kőlap	festés
0.4 raktár	14,60 m ²	kőlap	festés
0.5 porta	10,10 m ²	pvc	festés
0.6 kapcsoló	8,20 m ²	pvc	festés
0.7 lépcső	7,10 m ²	műkő	festés
0.8 WC	21,40 m ²	kerámia	festés
0.9 folyosó	60,40 m ²	pvc	festés
1 iroda	23,90 m ²	pvc	festés
2 iroda	11,70 m ²	pvc	festés
3 iroda	11,70 m ²	pvc	festés
4 iroda	11,70 m ²	pvc	festés
5 iroda	11,70 m ²	pvc	festés
5/a iroda	10,70 m ²	pvc	festés
6 iroda	23,90 m ²	pvc	festés
6/a iroda	12,70 m ²	pvc	festés
7 iroda	23,90 m ²	pvc	festés
8 iroda	11,70 m ²	pvc	festés
9 iroda	35,90 m ²	pvc	festés
9/a iroda	11,70 m ²	pvc	festés
10 teakonyha	7,70 m ²	pvc	festés + csempe
11/a irattár	4,50 m ²	pvc	festés
11 iroda	22,90 m ²	pvc	festés
12 iroda	23,90 m ²	pvc	festés
13 iroda	11,70 m ²	pvc	festés
14 iroda	11,70 m ²	pvc	festés
15 iroda	11,70 m ²	pvc	festés
16 iroda	26,70 m ²	pvc	festés
Földszint összesen	505,50 m²		

Galéria	alapterület	padlóburkolat	felületképzés
közlekedő	16,90 m ²	pvc	festés
iroda	72,40 m ²	szőnyegpadló	festés
Galéria összesen	89,30 m²		

1. emelet		alapterület	padlóburkolat	felületképzés
0.1	közlekedő	24,10 m2	pvc	űveg
0.2	lépcső	21,20 m2	műkő	festés
0.3	folyosó	51,80 m2	pvc	festés
0.4	WC	21,40 m2	kerámia	festés + csempe
101/a	iroda	23,60 m2	parketta	festés
101/b	iroda	37,10 m2	parketta	festés
101/c	iroda	24,70 m2	parketta	festés
101/d	teakonyha	6,60 m2	parketta	festés + csempe
102	iroda	23,90 m2	parketta	festés
103	iroda	11,70 m2	parketta	festés
104	iroda	11,70 m2	parketta	festés
104/a	iroda	11,70 m2	parketta	festés
104/b	iroda	23,90 m2	parketta	festés
105	iroda	11,70 m2	pvc	festés
106	iroda	11,70 m2	pvc	festés
107	iroda	23,90 m2	pvc	festés
108	iroda	23,90 m2	pvc	festés
109	iroda	23,70 m2	pvc	festés
110	teakonyha	7,80 m2	pvc	festés
111	iroda	27,50 m2	pvc	festés
112	iroda	11,70 m2	pvc	festés
113	iroda	10,70 m2	pvc	festés
114	iroda	11,70 m2	pvc	festés
115	iroda	11,70 m2	pvc	festés
116	iroda	11,70 m2	pvc	festés
117	iroda	14,30 m2	pvc	festés
1. emelet összesen		495,40 m2		

2. emelet		alapterület	padlóburkolat	felületképzés
0.1	közlekedő	24,10 m2	pvc	üveg
0.2	lépcső	21,20 m2	műkő	festés
0.3	folyosó	51,80 m2	pvc	festés
0.4	WC	21,40 m2	kerámia	festés + csempe
0.5	teakonyha	5,50 m2	pvc	festés + csempe
201	iroda	24,10 m2	parketta	festés
201/a	iroda	37,10 m2	parketta	festés
201/b	iroda	29,20 m2	parketta	festés
201/c	gardrob	6,90 m2	parketta	festés + csempe
201/d	teakonyha	3,90 m2	kerámia	festés
204	tanácsterem	48,70 m2	szőnyegpadló	festés
205	iroda	11,70 m2	pvc	festés
206	iroda	11,70 m2	pvc	festés
207	iroda	11,70 m2	pvc	festés
208	iroda	11,70 m2	pvc	festés
209	iroda	23,90 m2	pvc	festés
210	iroda	23,90 m2	pvc	festés
211	iroda	23,70 m2	pvc	festés
212	iroda	12,50 m2	pvc	festés
213	iroda	22,90 m2	pvc	festés
214	iroda	12,70 m2	pvc	festés
215	iroda	23,70 m2	szőnyegpadló	festés
216	iroda	11,70 m2	pvc	festés
217	iroda	12,70 m2	pvc	festés
218	iroda	20,70 m2	pvc	festés
2. emelet összesen		509,10 m2		

3. emelet		alapterület	padlóburkolat	felületképzés
0.1	közlekedő	24,10 m ²	pvc	üveg
0.2	lépcső	21,20 m ²	műkő	festés
0.3	folyosó	51,80 m ²	pvc	festés
0.4	WC	21,40 m ²	kerámia	festés + csempe
0.5	teakonyha	8,10 m ²	pvc	festés + csempe
301	iroda	10,80 m ²	pvc	festés
301/a	iroda	13,20 m ²	pvc	festés
302	iroda	21,10 m ²	pvc	festés
303	iroda	13,20 m ²	pvc	festés
304	iroda	11,70 m ²	pvc	festés
305	iroda	11,70 m ²	pvc	festés
306	iroda	23,90 m ²	pvc	festés
307	iroda	11,70 m ²	pvc	festés
308	iroda	23,90 m ²	pvc	festés
309	iroda	11,70 m ²	pvc	festés
310	iroda	11,70 m ²	pvc	festés
311	iroda	11,70 m ²	pvc	festés
312	iroda	11,70 m ²	pvc	festés
313	iroda	11,70 m ²	pvc	festés
314	iroda	11,70 m ²	pvc	festés
315	iroda	23,90 m ²	pvc	festés
316	iroda	23,70 m ²	pvc	festés
317	iroda	47,40 m ²	pvc	festés
318	iroda	23,90 m ²	pvc	festés
319	iroda	24,90 m ²	pvc	festés
320	iroda	10,70 m ²	pvc	festés
320/a	iroda	8,80 m ²	pvc	festés
3. emelet összesen		501,30 m²		

4. emelet		alapterület	padlóburkolat	felületképzés
	közlekedő	35,00 m ²	kerámia	festés
	lépcső	21,20 m ²	műkő	festés
	WC	18,20 m ²	kerámia	festés + csempe
	takarítószer raktár	1,00 m ²	kerámia	festés
	tárgyaló	34,80 m ²	szőnyegpadló	festés + üveg
	iroda	49,60 m ²	szőnyegpadló	festés
	iroda	14,60 m ²	szőnyegpadló	festés
	iroda	22,40 m ²	szőnyegpadló	festés
	iroda	327,60 m ²	szőnyegpadló	festés
4. emelet összesen		524,40 m²		

B épület		alapterület	padlóburkolat	felületképzés
1	iroda	40,40 m2	pvc	festés
2	iroda	13,00 m2	pvc	festés
3	iroda	13,10 m2	pvc	festés
4	iroda	15,00 m2	pvc	festés
5	iroda	14,50 m2	pvc	festés
6	teakonyha	8,20 m2	pvc	festés + csempe
7	iroda	11,20 m2	pvc	festés
7/1	iroda	19,30 m2	pvc	festés
7/2	iroda	14,10 m2	pvc	festés
8	iroda	19,30 m2	pvc	festés
9	iroda	22,80 m2	pvc	festés
10	iroda	14,10 m2	pvc	festés
11	étterem	74,20 m2	pvc	festés + csempe
13	hulladék tároló	1,30 m2	márvány mozaik	festés + csempe
14	konyha előtér	5,10 m2	márvány mozaik	festés + csempe
14/1	tálaló konyha	11,00 m2	márvány mozaik	festés + csempe
14/2	fekete mosogató	6,80 m2	márvány mozaik	festés + csempe
14/3	tálaló	7,10 m2	márvány mozaik	festés + csempe
14/4	fehér mosogató	5,60 m2	márvány mozaik	festés + csempe
0.1	ffi WC	1,70 m2	mázás kerámia	festés + csempe
0.2	zuhanyzó	8,50 m2	mázás kerámia	festés + csempe
0.3	női WC	6,20 m2	mázás kerámia	festés + csempe
0.4	folyosó	77,10 m2	pvc	festés
B épület összesen		409,60 m2		

D épület		alapterület	padlóburkolat	felületképzés
1	iroda	18,40 m2	parketta	festés
2	iroda	18,40 m2	pvc	festés
2/1	iroda	18,40 m2	pvc	festés
2/2	iroda	18,40 m2	pvc	festés
3	műhely	18,40 m2	pvc	festés + csempe
3/1	műhely	18,10 m2	pvc	festés
4	raktár	44,60 m2	pvc	festés + csempe
5	műhely	18,10 m2	pvc	festés
6	műhely	53,30 m2	pvc	festés
0.1	műhely	32,90 m2	pvc	festés
0.2	műhely előtér	2,10 m2	pvc	festés
0.3	ffi WC	2,30 m2	mázás kerámia	festés + csempe
0.4	női WC	2,30 m2	mázás kerámia	festés + csempe
0.5	folyosó	38,00 m2	pvc	festés
0.6	raktár	224,00 m2	TIPOX	festés
0.7	iroda	14,00 m2	pvc	festés + csempe
D épület összesen		541,70 m2		

A⁴ Ép

Pince	alapterület	padlóburkolat	felületképzés
59 raktár	1,20 m2	pvc	festés
60 öltöző előtér	2,50 m2	pvc	festés
60/1 öltöző	15,00 m2	pvc	festés
60/2 mosdó-WC	9,70 m2	márvány mozaik	festés + csempe
61 raktár	43,90 m2	pvc	festés
61/1 raktár	9,40 m2	pvc	festés
61/2 elektromos fogadó	20,60 m2	simított beton	festés
62 raktár	16,40 m2	pvc	festés
63 raktár	46,10 m2	simított beton	festés
64 raktár	26,20 m2	simított beton	festés
65 raktár	22,40 m2	pvc	festés
66 raktár	15,70 m2	simított beton	festés
67 raktár	16,70 m2	simított beton	festés
68 raktár	16,40 m2	simított beton	festés
69 raktár	19,40 m2	simított beton	festés
0.1 lépcsőtér	21,70 m2	TIPOX	festés
0.2 előtér	15,30 m2	pvc	festés
0.3 folyosó	21,40 m2	pvc	festés
0.4 folyosó	29,10 m2	simított beton	festés
0.5 folyosó	7,00 m2	simított beton	festés
0.6 hőközpont	26,00 m2	simított beton	festés
0.7 hőközpont	63,10 m2	simított beton	festés
0.8 raktár	30,00 m2	simított beton	festés
0.9 raktár	20,10 m2	simított beton	festés
0.10 előtér	12,90 m2	TIPOX	festés
0.11 lift előtér	7,10 m2	TIPOX	festés
0.12 raktár	35,30 m2	TIPOX	festés
0.13 raktár	21,20 m2	TIPOX	festés
Pince összesen	591,80 m2		

E M épület

E M épület	alapterület	padlóburkolat	felületképzés
1 műhely	57,70 m2	pvc	festés + csempe
2 műhely	21,90 m2	pvc	festés + csempe
2/1 raktár	14,20 m2	pvc	festés
3 műhely	37,10 m2	pvc	festés + csempe
4 műhely	74,40 m2	pvc	festés + csempe
5 műhely	61,80 m2	pvc	festés + csempe
0.1 WC	10,80 m2	pvc	festés + csempe
0.2 raktár	10,30 m2	pvc	festés
0.3 raktár	15,00 m2	pvc	festés
0.4 raktár	89,70 m2	pvc	festés
E M épület összesen	392,90 m2		

Fsz. és félemelet 2.	alapterület	padlóburkolat	felületképzés
Fsz. és félemelet 1.	616,50 m²		
57 női ölt. előtér	6,10 m ²	márvány mozaik	festés
57/1 öltöző	27,40 m ²	márvány mozaik	festés
57/2 öltöző	14,30 m ²	pvc	festés
57/3 WC	12,40 m ²	mettlachi	festés + csempe
57/4 zuhanyozó	15,60 m ²	mettlachi	festés + csempe
57/5 mosdó	13,40 m ²	mettlachi	festés + csempe
58 teherporta	10,90 m ²	pvc	festés + csempe
72 raktár	1,10 m ²	márvány mozaik	festés
0.1 lépcső	34,20 m ²	márvány mozaik	festés
0.2 folyosó	47,90 m ²	mettlachi	festés
0.3 folyosó	22,50 m ²	mettlachi	festés
0.4 előtér	13,10 m ²	márvány mozaik	festés
0.5 női WC	3,10 m ²	pvc	festés + csempe
0.6 férfi WC	6,70 m ²	pvc	festés + csempe
0.7 lépcsőtér	21,70 m ²	gumilemez	festés
0.8 folyosó	26,10 m ²	pvc	festés
0.9 raktár	71,80 m ²	TIPOX	festés
0.10 raktár	36,80 m ²	TIPOX	festés
0.11 raktár	170,30 m ²	TIPOX	festés
0.12 raktár	38,80 m ²	TIPOX	festés
0.13 raktár	30,80 m ²	TIPOX	festés
0.14 raktár	39,60 m ²	TIPOX	festés
0.15 szélfogó	3,60 m ²	márvány mozaik	festés
0.16 közlekedő	26,00 m ²	márvány mozaik	festés
Fsz. és félemelet össz.	1310,70 m²		✓

Emelet 1. Összesen	591,40 m2	
44 iroda	19,40 m2 pvc	festés
44/1 iroda	22,30 m2 pvc	festés
45 iroda	26,90 m2 pvc	festés
46 iroda	19,90 m2 pvc	festés
46/1 iroda	16,00 m2 pvc	festés
47 iroda	37,50 m2 pvc	festés + csempe
47/1 iroda	13,00 m2 pvc	festés
47/2 iroda	33,60 m2 pvc	festés + csempe
47/3 iroda	35,20 m2 pvc	festés
48 iroda	19,50 m2 pvc	festés
48/1 iroda	18,50 m2 pvc	festés + csempe
49 iroda	19,80 m2 pvc	festés
50 iroda	11,50 m2 pvc	festés
51 iroda	14,40 m2 pvc	festés + csempe
51/1 iroda	14,40 m2 pvc	festés
52 iroda	9,80 m2 pvc	festés
53 iroda	12,40 m2 pvc	festés
53/1 iroda	12,60 m2 pvc	festés
54 iroda	14,00 m2 pvc	festés
0.1 közlekedő+lépcső	44,10 m2 mettlachi	festés
0.2 folyosó	12,20 m2 pvc	festés
0.3 ffi WC	9,80 m2 pvc	festés + csempe
0.4 női WC	5,80 m2 pvc	festés + csempe
0.5 folyosó	58,90 m2 pvc	festés
0.6 folyosó	98,00 m2 pvc	festés
0.7 közlekedő+lépcső	28,50 m2 márvány mozaik	festés
Fszt. és félemelet össz.	1219,40 m2	



"M" ÉPÜLET HELYISÉGJEGYZÉK

HSZ.	MEGNEV.	PADLÓBURK.	ALAPTER.	LÉGKÖBM.	FALBURK.
0.1	RAKTÁR	PVC	71.0 m ²	249.6 lm ³	FESTÉS + MOSDÓNÁL 10 SOR CSEMPE
0.2	MŰHELY-RAKT.	PVC	58.4 m ²	206.6 lm ³	FESTÉS + MOSDÓNÁL 10 SOR CSEMPE
0.3	ÖLTÖZŐ-RAKT.	PVC	32.2 m ²	126.9 lm ³	FESTÉS + KÉZMOSÓNÁL 10 SOR CSEMPE
			----- 161.6 m ²	----- 583.1 lm ³	